Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4. Règlement – Dispositions écrites

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace Ville

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales, naturelles et agricoles

DOSSIER APPROBATION

PLUi Approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES 10

1.1. Champ d'application territorial du PLUi 10
1.2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 10
1.3. Articulation du reglement d'urbanisme avec les autres documents du PLUi 10
1.3.1. Articulation du reglement avec les Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP) 10
1.3.2. Articulation du reglement avec les documents graphiques 11
1.3.3. Articulation du reglement avec les dispositions graphiques des plans de masses et les documents graphiques sectorises 11
1.3.4. Articulation du reglement avec les schemas d'illustration 11
1.3.5. Articulation du reglement avec les zones UP 11
1.3.6. Annexes reglementaires sur le patrimoine bati et le patrimoine naturel 11
1.4. Organisation et contenu du present reglement 12
1.4.1. Structure du dispositif reglementaire 12
1.4.2. Utilisation du present reglement 15
1.5. Hierarchie des normes 16
1.5.1. Application de la regle la plus restrictive 16
1.5.2. Portee du reglement a l'egard des legislations relatives a l'occupation des sols 16
1.5.2.1. Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme 16
1.5.2.2. Adaptations mineures 17
1.5.2.3. Reconstruction après destruction ou démolition 17
1.5.2.4. Application du règlement aux lotissements 17
1.5.3. Informations et reglementations relatives aux risques et nuisances 18
1.5.3.1. Risques liés aux inondations 18
1.5.3.2. Risques liés aux mouvements de terrain 19
1.5.3.3. Risques technologiques 20
1.5.3.4. Nuisances liées aux bruits 20
1.5.3.5. Nuisances liées à la pollution des sols 24

2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES 25

2.1. Destinations et sous-destinations 25
2.1.1. Destinations propres aux cœurs de ville : zones UC 25
2.1.1.1. Rappel : 25
2.1.1.2. Dispositions particulières transversales : 25
2.1.2. Destinations propres aux grands axes : zones UA 27
2.1.2.1. Rappel : 27
2.1.2.2. Dispositions particulières transversales : 27
2.1.3. Destinations propres aux tissus mixtes : zones UM - UMg 29
2.1.3.1. Rappel : 29
2.1.3.2. Dispositions particulières transversales : 29
2.1.3.3. Zone UM : zone mixte 29
2.1.3.4. Sous-secteur UMg : zone Cité de la gastronomie 31
2.1.4. Destinations propres aux secteurs a dominante d'habitat collectif : zones UR 33
2.1.4.1. Rappel : 33
2.1.4.2. Dispositions particulières transversales : 33
2.1.5. Destinations propres aux secteurs a dominante d'habitat individuel : zones UH et UHm 35
2.1.5.1. Rappel : 35
2.1.5.2. Dispositions particulières transversales : 35
2.1.5.3. Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel 35
2.1.5.4. Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte 36
2.1.6. Destinations propres aux activites : zones UI – UIp – UIc – UIL – UIa 39
2.1.6.1. Rappel : 39
2.1.6.2. Dispositions particulières transversales : 39
2.1.6.3. Zone UI : zone d'activité économique mixte 39
2.1.6.4. Sous-secteur UIp : zone d'activité économique productive 41

2.1.6.5. Sous-secteur UIc : zone commerciale/hôtelière 43
2.1.6.6. Sous-secteur UIl : zone logistique 45
2.1.6.7. Sous-secteur UIa : zone d'activités alimentaires (MIN) 47
2.1.7. DESTINATIONS PROPRES AUX EQUIPEMENTS : ZONES UE – UEs – UEh 49
2.1.7.1. Rappel : 49
2.1.7.2. Dispositions particulières transversales : 49
2.1.7.3. Zone UE : équipements de proximité 49
2.1.7.4. Sous-secteur UEs : services urbains 51
2.1.7.5. Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement 53
2.1.7.6. Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire 55
2.1.8. DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS NATURELS : ZONES N – NE – NL – NA – NA* 57
2.1.8.1. Rappel : 57
2.1.8.2. Dispositions transversales : 57
2.1.8.3. Zone N : naturelle 57
2.1.8.4. Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs 59
2.1.8.5. Sous-secteur Nc : cimetière 61
2.1.8.6. Sous-secteur Na : agriculture urbaine 63
2.1.9. DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS AGRICOLES : ZONES A - AP 65
2.1.9.1. Rappel : 65
2.1.9.2. Dispositions transversales : 65
2.1.9.3. Zone A : agricole 65
2.1.9.4. Sous-secteur Ap : agricole protégé 67
2.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 69
2.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 69
2.2.1.1. Dispositions communes 69
2.2.1.2. Zones non aedificandi 69
2.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION 70
2.2.2.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) 70
2.2.2.2. Affouillements et exhaussements 70
2.2.2.3. Résidences mobiles de loisirs 71
2.2.2.4. Caravanes 71
2.2.2.5. Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 71
2.2.2.6. Aires d'accueil des gens du voyage 72
2.2.3. EMPLACEMENTS RESERVES 73
2.2.4. PERIMETRES DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 73
2.2.4.1. Linéaires de mixité fonctionnelle 73
2.2.4.1.1. « Linéaire commercial et artisanal » 73
2.2.4.1.2. « Linéaire de mixité d'activités » 73
2.2.4.1.3. « Linéaire actif » 73
2.2.4.2. Secteurs de mixités fonctionnelles 73
2.2.4.3. Secteurs de mixités sociales 75
2.2.4.4. Secteurs de taille minimale des logements 76

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 78

3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION 78
3.1.1. IMPLANTATION L'ALIGNEMENT 78
3.1.1.1. Dispositions communes 78
3.1.1.1.1. Saillie 78
3.1.1.1.2. Terrains d'angle 78
3.1.1.2. Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique 79
3.1.1.3. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique 80
3.1.1.4. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique 82
3.1.1.5. Plans d'alignement 83
3.1.1.6. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC 83
3.1.1.7. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA 88
3.1.1.8. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg 91
3.1.1.9. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR 97
3.1.1.10. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm 102
3.1.1.11. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa 107

3.1.1.12. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 111
3.1.1.13. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 114
3.1.1.14. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones A – Ap 116
3.1.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 117
3.1.2.1. Dispositions communes 117
3.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives 117
3.1.2.2. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique 117
3.1.2.3. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique 117
3.1.2.4. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UC 117
3.1.2.5. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UA 129
3.1.2.6. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMg 137
3.1.2.7. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UR 152
3.1.2.8. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm 161
3.1.2.9. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa 178
3.1.2.10. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 188
3.1.2.11. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 194
3.1.2.12. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones A – Ap 198
3.1.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 198
3.1.3.1. Dispositions communes 198
3.1.3.1.1. Implantation entre parties de façade d'une même construction 198
3.1.3.2. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique 198
3.1.3.3. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC 198
3.1.3.4. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA 204
3.1.3.5. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg 207
3.1.3.6. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR 212
3.1.3.7. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm 218
3.1.3.8. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa 223
3.1.3.9. Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 227
3.1.3.10. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 229
3.1.3.11. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones A – Ap 232
3.1.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE COURS COMMUNES 232
3.1.5. EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS 232
3.1.5.1. Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique 232
3.1.5.2. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC 233
3.1.5.3. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA 236
3.1.5.4. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg 238
3.1.5.5. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR 241
3.1.5.6. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm 243
3.1.5.7. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa 247
3.1.5.8. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 250
3.1.5.9. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 252
3.1.5.10. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones A - Ap 255
3.1.6. ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) 256
3.1.6.1. Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique 256
3.1.6.2. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC 257
3.1.6.3. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA 260
3.1.6.4. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg 262
3.1.6.5. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR 265
3.1.6.6. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm 267
3.1.6.7. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa 271
3.1.6.8. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 274
3.1.6.9. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 276
3.1.6.10. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones A – Ap 279
3.1.7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS 279
3.1.7.1. Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique 279
3.1.7.2. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC 284
3.1.7.3. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA 291
3.1.7.4. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMg 296
3.1.7.5. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR 305
3.1.7.6. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm 314

3.1.7.7. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa 319
3.1.7.8. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh 325
3.1.7.9. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na* 328
3.1.7.10. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones A – Ap 331
3.1.8. PLANS MASSES ET DOCUMENTS GRAPHIQUES SECTORISES 331
3.1.8.1. Secteurs à plan masse 331
3.1.8.2. Documents graphiques sectorisés 332
3.1.9. REGLES DE CONSTRUCTION SPECIFIQUES 332
3.1.9.1. Règles relatives aux équipements publics et d'intérêts collectifs 332
3.1.9.2. Règles relatives aux constructions annexes et aux abris légers 333
3.1.9.3. Règles relatives aux piscines 333
3.1.9.4. Isolation thermique par l'extérieur 333
3.1.9.5. Transitions entre les zones denses et les zones UH et N 334
3.1.9.6. Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation 334
3.1.9.7. Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations 335
3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 337
3.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 337
3.2.1.1. Dispositions propres aux constructions neuves 337
3.2.1.1.1. Dispositions communes 337
3.2.1.1.2. Traitement des façades 337
3.2.1.1.3. Aspect des matériaux et couleurs 338
3.2.1.1.4. Toitures 339
3.2.1.1.5. Clôtures et portails 340
3.2.1.2. Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitations et/ou ravalement des constructions existantes 342
3.2.1.3.1. Dispositions communes 342
3.2.1.3.2. Traitement des façades 342
3.2.1.3.3. Ravalement 343
3.2.1.3.4. Travaux de performances énergétiques 343
3.2.1.3.5. Toitures 343
3.2.1.3.6. Clôtures et portails 344
3.2.1.3.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié 344
3.2.2. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE 345
3.2.3. ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE OU PROTEGE 346
3.2.3.1. Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 346
3.2.3.2. Ensembles bâtis patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 348
3.2.3.3. Clôtures identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 348
3.2.3.4. Sentes identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 349
3.2.3.5. Cônes vue paysagers identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme 349
3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 349
3.3.1. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS 349
3.3.2. ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL IDENTIFIE OU PROTEGE 351
3.3.2.1. Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme 351
3.3.2.2. Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 353
3.3.2.3. Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 353
3.3.2.4. Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 354
3.3.2.5. Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 355
3.3.2.6. Zones humides probables 355
3.3.2.7. Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme 356
3.3.2.8. Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares 356
3.3.2.9. Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme 356

4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 357

4.1. STATIONNEMENT 357
4.1.1. DISPOSITIONS COMMUNES 357
4.1.1.1. Dispositions propres à certains travaux : division en volume, changement de destination, extension des constructions existantes 357
4.1.1.2. Suppression d'emplacements existants 357
4.1.1.3. Dimensionnement des places de stationnement et des rampes d'accès 357
4.1.1.4. Places commandées 358

4.1.1.5. Véhicules électriques ... 358
4.1.1.6. Aires de stationnement ... 358
4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable uniquement pour les communes de Gentilly, Cachan et Villeneuve-le-Roi) ... 358
4.1.1.8. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis) ... 359
4.1.2. DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES VEHICULES MOTORISES ... 359
4.1.3. DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES CYCLES ... 362
4.2. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ... 364
4.2.1. ACCES ... 364
4.2.2. VOIE ET CHEMIN D'ACCES ... 365
4.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ... 366
4.3.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE ... 366
4.3.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ... 366
4.3.2.1. Obligation de raccordement au réseau collectif ... 366
4.3.2.2. Gestion des eaux usées domestiques ... 366
4.3.2.3. Gestion des eaux usées non domestiques ... 367
4.3.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES ... 367
4.3.3.1. Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales ... 367
4.3.3.2. Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation ... 368
4.3.3.3. Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales ... 369
4.3.3.4. Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales ... 369
4.3.3.5. Obligation de maîtrise des pollutions ... 371
4.3.4. GESTION DES DECHETS ... 371
4.3.4.1. Dispositions communes ... 371
4.3.4.2. Conception et agencement adaptés des lieux de stockage de déchets ménagers et assimilés et locaux spécifiques ... 371
4.3.4.3. Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets et à encombrants ... 372
4.3.4.4. Dimensionnement des locaux à déchets ... 372
4.3.4.5. Dimensionnement des locaux à encombrants ... 372
4.3.4.6. Caractéristiques techniques minimales des aires de présentation ... 373
4.3.4.7. Mise en place du compostage ... 373
4.3.4.8. Raccordement au réseau de collecte pneumatique / bornes d'apport volontaire pour le bassin 1 - Vitry-sur-Seine ... 373
4.3.5. AUTRES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS) ... 374

5. LEXIQUE GENERALE ... 375

Préambule ... 375
Abattement volumique ... 376
Abri léger ... 376
Accès ... 377
Acrotère ... 377
Affouillement ... 377
Alignement ... 378
Annexe ... 378
Arbre ... 378
Arbuste ... 379
Arbrisseau ... 379
Architecture bioclimatique ... 379
Attique ... 380
Balcon ... 380
Baliveau ... 380
Bande constructible ... 380
Bassin de rétention ... 381
Bassin de retenue ... 381
Bâtiment ... 381
BOM ... 381
Caravane ... 381
Chemin d'accès ... 381
Clôture ... 381
Coefficient de biotope par surface (CBS) ... 382

Comble ... 383
Construction ... 383
Construction annexe ... 383
Construction contigüe ... 384
Construction existante ... 384
Construction mitoyenne ... 384
Couleur fluorescente ... 384
Couleur saturée ... 384
Cour commune ... 384
Déchets fibreux ... 384
Déchets ménagers recyclables ... 384
Déchets ménagers non recyclables ... 384
Destination des constructions ... 385
Eau de temps de pluie ... 387
Eaux pluviales ... 387
Égout du toit ... 388
Emplacement réservé ... 388
Emprise publique ... 388
Emprise au sol ... 388
Etablissement recevant un public sensible ... 389
Espaces libres ... 390
Espace vert de pleine terre ... 390
Exhaussement de sol ... 390
Extension ... 390
Façade ... 391
Faîtage ... 391
Festonnage ... 391
Front bâti ... 391
Gabarit ... 391
Gabarit-enveloppe ... 391
Hauteur ... 392
Hauteur à l'égout ... 392
Hauteur de façade ... 393
Héberge ... 393
Infiltration diffuse ... 393
Imperméable ... 393
Implantation ... 393
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ... 393
Installation sensible ... 394
Jardin de pluie ... 394
Largeur de l'unité foncière ... 394
Limites séparatives ... 394
Linéaire de façade ... 395
Logement traversant ... 395
Logement social ... 395
Loggia ... 396
Lotissement ... 396
Lucarne ... 396
Mansart ... 396
Modalité de calcul de la hauteur ... 396
Modénature ... 397
Mur aveugle ... 397
Niveau NGF (ou côte NGF) ... 397
Noue ... 397
Occurrence des pluies ... 397
Oriel ... 397
Ouverture / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue ... 397
Pan coupé ... 398
PAP ... 398
Parcelle ... 398
Pare-vue (brise-vue) ... 398
PAV ... 398

Pente ... 398
Perméable ... 399
Petite faune ... 399
Phytoremédiation des eaux de ruissellement ... 399
Pignon ... 399
Piscine ... 399
Place de stationnement commandée ... 400
Pluies de référence associées aux niveaux de service ... 400
Ratio de concentration ... 400
Ravalement ... 400
Reconstruction à l'identique ... 400
Régulation du débit de fuite ... 400
Réhabilitation ... 401
Rénovation ... 401
Réseau de chaleur classé ... 401
Réseau divers ... 401
Réseau séparatif ... 401
Réseau unitaire ... 401
Résidence mobile de loisirs (mobil-homes) ... 401
Résidentialisation ... 401
Restauration (travaux de restauration) ... 402
Retrait ... 402
Rez-de-chaussée ... 403
Ruine ... 403
Saillie ... 403
Serre ... 403
Servitude de passage ... 403
Servitude d'utilité publique (SUP) ... 404
Sous-sol ... 404
Stationnement mutualisé / foisonnement ... 404
Surélévation ... 404
Surface raccordée du projet ... 404
Terrain ... 404
Terrain d'angle ... 405
Terrain avant travaux ... 405
Terrasse ... 405
Terre végétale ... 405
Toiture végétalisée ... 405
Toiture terrasse ... 405
Toiture à pente(s) ... 406
Toiture à la Mansart ... 406
Travaux d'amélioration (des constructions existantes) ... 406
Unité foncière ... 407
Voie ... 407

1. Dispositions générales

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Orly Seine Bièvre, regroupant les villes de : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon, Vitry-sur-Seine.

1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones naturelles (N).
- Zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés ;
- Aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- À la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- Aux secteurs de projets ;
- À la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- À la nature en ville.

1.3. ARTICULATION DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DU PLUI

1.3.1. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « Thématiques », « stratégiques » ou « sectorielles ».
Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

1.3.2. Articulation du règlement avec les documents graphiques

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des documents graphiques composés de :

- de plans de zonage délimitant les zones et les indices, ainsi que les prescriptions graphiques
- les plans de mixité fonctionnelle et sociale
- les plans des règles de stationnement automobile pour les logements et les bureaux
- les plans masses, voir 1.3.3.
- les documents graphiques sectorisés, voir 1.3.3.

1.3.3. Articulation du règlement avec les dispositions graphiques des plans de masses et les documents graphiques sectorisés

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse et des documents graphiques sectorisés dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages.

Les dispositions du plan masse et des documents graphiques sectorisés viennent en complément des règles de la zone concernée.

1.3.4. Articulation du règlement avec les schémas d'illustration

Sauf disposition écrite contraire, les schémas figurant dans le présent règlement d'urbanisme ont une valeur informative et ne sont donc pas opposables.

1.3.5. Articulation du règlement avec les zones UP

La délimitation des zones UP est faite dans le plan de zonage générale des documents graphiques et renvoi au règlement de la zone référencé sur ce document graphique. Ce règlement spécifique figure au 4.2 Règlement zones UP. Ainsi le présent règlement 4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales ne s'appliquent pas aux zones UP.

1.3.6. Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

Les annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel renvoient aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage (document 5.1.). Elles sont opposables aux zones UP.

1.4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT

1.4.1. Structure du dispositif réglementaire

Les pièces règlementaires écrites (4.) se composent de :

➢ **4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) :**

- **1. Les dispositions générales** présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi ainsi que la manière dont le règlement écrit s'articule avec les autres documents du PLUi.
- **2. Les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités :**
  - **2.1. Destinations et sous-destinations** : les tableaux de destinations et sous-destinations déclinent les conditions d'occupation du sol pour chacune des zones et sous-secteurs du PLUi.
  - **2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** : Ce chapitre précise les activités, constructions et aménagements interdits dans certaines zones du territoire. Il a pour objectif de préserver l'environnement, le patrimoine et la cohérence urbaine en encadrant l'usage des sols et les types d'affectations possibles. Il recense également les emplacements réservés inscrits sur les plans de zonage et définit les règles applicables aux linéaires et secteurs identifiés graphiquement en matière de mixité fonctionnelle et sociale.
- **3. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**
  - **3.1. Volumétrie et implantation :** cette partie regroupe des dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire, et des éléments spécifiques applicables localement qui complètent les dispositions écrites. Ces éléments sont organisés de la façon suivante :
    - Dispositions communes
    - Dispositions spécifiques sur les documents graphiques ;
    - Implantation à l'alignement *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Implantations par rapport aux limites séparatives *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Emprises au sol des constructions *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS) *(cf. explication du système d'indices)* ;
    - Hauteurs des constructions *(cf. explication du système d'indices)* ;
  - **3.2. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** ce chapitre énonce les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux performances énergétiques et environnementale à respecter et aux éléments du patrimoine bâti identifiés ou protégés sur les plans de zonage.
  - **3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :** cette partie du règlement énonce les règles à respecter concernant le traitement des espaces non bâtis et les éléments du patrimoine naturel identifié ou protégé sur les plans de zonage.
- **4. Les équipements et réseaux :**
  - **4.1. Stationnement :** Le PLUi fixe les règles concernant le nombre, l'emplacement et les caractéristiques des places de stationnement à prévoir pour les constructions. Ces règles visent à garantir une accessibilité suffisante tout en prenant en compte les aspects relatifs à la densification et la perméabilité des sols.

- **4.2. Desserte par les voies publiques ou privées :** Ce chapitre précise les conditions d'accès des terrains aux voies de circulation afin d'assurer la sécurité et la fluidité du trafic. Il impose des exigences sur la largeur, le nombre et la qualité des accès.
- **4.3. Desserte par les réseaux :** Il définit les obligations de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication. L'objectif est d'assurer la viabilité et la salubrité des constructions avant leur autorisation.

- **5. Le lexique général** vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la règlementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun (non applicable aux zones UP).

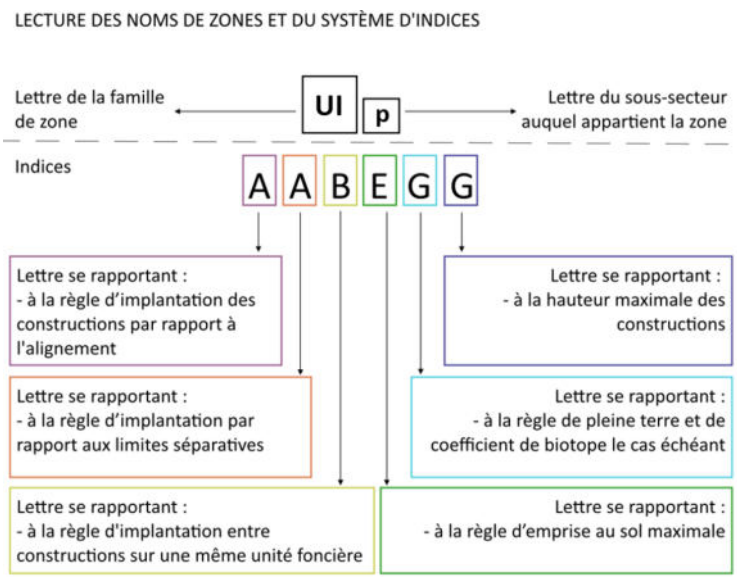
Explication du système d'indices par zones

Les dispositions du règlement écrit s'appliquent aux zones **urbaines** (hors zones de projet spécifiques), ainsi qu'aux zones **agricoles** et **naturelles**. Elles sont structurées autour de **six grandes règles**, qui encadrent la manière dont les constructions peuvent être implantées et dimensionnées sur une parcelle :

1. **Implantation par rapport à l'alignement** : position du bâtiment par rapport aux voies, aux emprises publiques ;
2. **Implantation par rapport aux limites séparatives** : distance minimale entre la construction et la propriété voisine ;
3. **Implantation entre constructions sur une même unité foncière** : espacement à respecter entre plusieurs bâtiments sur un même terrain ;
4. **Emprise au sol maximale** : proportion maximale du terrain pouvant être bâtie ;
5. **Espaces verts, pleine terre et surfaces perméables** : part du terrain à conserver ou aménager pour favoriser la biodiversité et l'infiltration des eaux ;
6. **Hauteur maximale des constructions** : limite verticale autorisée pour les bâtiments

Au sein de chacune de ces règles, les zones du Plan de zonage du PLUi sont détaillées individuellement avec leurs indices spécifiques applicables. Ainsi, chaque zone est identifiée par un code composé de lettres (et de chiffres), qui permet de se référer aux variantes des règles applicables.

Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.



Le dispositif règlementaire se compose également d'une partie graphique (5.) comprenant :

- **5.1. Les plans de zonage**

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU)
- zones naturelles (N).
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la nature en ville.

- **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle intercommunale :** ils reprennent, à l'échelle intercommunal, l'ensemble des délimitations de zones et des secteurs. Il existe ainsi 3 plans intercommunaux présentant les éléments suivants :
  - la délimitation des zones et des indices ;
  - les prescriptions graphiques ;
  - les plans de mixités fonctionnelles et sociales.

- **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale :** Ils reprennent, à l'échelle de chaque commune, l'ensemble des délimitations de zones, des secteurs et des indices correspondants. Sur ces plans apparait l'ensemble des prescriptions graphiques liées aux secteurs de projet, aux emplacements réservés et aux servitudes, aux dispositions particulières concernant les formes urbaines et les implantations, les dispositions concernant la mixité fonctionnelle, les éléments de patrimoine, les éléments de nature en ville à préserver ainsi que les protections paysagères et environnementales.

➢ **5.3. Les plans de mixité fonctionnelle et sociale**

Ces plans localisent les secteurs de mixité fonctionnelle et sociale dont les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ainsi que les secteurs concernés par une taille minimale de logements (article L.151-14 du Code de l'urbanisme), les secteurs de mixité fonctionnelle (article L.151-16 du Code de l'urbanisme).

➢ **5.4. Les plans masses et documents graphiques sectorisés**

Ces plans sont des dessins techniques qui représentent une vue d'ensemble d'un terrain et des bâtiments ou aménagements qui y sont prévus. Il indique les dimensions, l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain, les accès, les espaces verts et les réseaux. Utilisé pour des secteurs de projet, il permet de visualiser l'organisation générale d'un aménagement futur. Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages. Des dispositions communes figurant au règlement 4.1 s'appliquent également aux secteurs à plan masse, sauf mention contraire.

➢ **5.5. Les plans de stationnement**

Plusieurs cartographies distinctes établissent les règles de stationnement :

- Dans un premier temps, une première carte intercommunale cible les règlementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Une deuxième carte cible les règlementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Sur ces plans apparaissent les périmètres de 500 mètres autour des gares actuelles ou futures ou s'appliquent des règles de stationnement particulières.
- Dans un second temps, un premier atlas de cartes à l'échelle communale cible les règlementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Un deuxième atlas de cartes à l'échelle communale cible les règlementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques.

Ainsi, il est à noter qu'un travail d'harmonisation a été opéré à l'échelle du territoire intercommunal par rapport aux 24 PLU communaux existants : les dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) s'appliquent de fait à l'ensemble des villes tout comme le lexique commun, construit sur la base des définitions inscrites dans les PLU communaux. Les dispositions et plans graphiques couplés au système d'indices permettent, quant à eux, de préserver l'identité et les spécificités communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

1.4.2. Utilisation du présent règlement

1. Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 2. Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 3.1 Volumétrie et implantations pour identifier les indices qui s'appliquent.
2. Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer aux chapitres 2. à 4. du présent règlement.
3. Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle, stratégiques ou thématiques. Si besoin, consultation des pièces 3. OAP.
4. Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
5. Identification d'un secteur de mixité fonctionnelle et sociale en consultant le 5.2 plan de mixité.
6. Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

1.5. HIERARCHIE DES NORMES

1.5.1. Application de la règle la plus restrictive

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le présent règlement.

Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles notamment entre les dispositions communes et les indices, la règle la plus restrictive s'applique.

Exemple : l'indice « implantation par rapport aux limites séparatives » fixe une distance de retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives. Or les dispositions communes relatives aux transitions entre deux zones denses et pavillonnaires fixent la distance de retrait à 6 mètres. C'est cette dernière qui s'applique.

Les dispositions communes graphiques au chapitre « a. Volumétrie et implantations des constructions » s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les indices concernés.

Exemple : l'indice « implantation par rapport à l'alignement » fixe une distance de retrait de 3 mètres. Or un alignement spécifique identifié sur le document graphique impose un alignement obligatoire. C'est cette dernière disposition qui s'applique.

Exemple : l'indice « hauteur maximale des constructions » fixe la hauteur maximale à 12 mètres au point le plus haut, et un gabarit à respecter (hauteur à l'égout du toit de 9 mètres puis oblique de 45° à partir de cette hauteur). Or une hauteur spécifique identifié sur le document graphique permet une hauteur à 15 mètres au point le plus haut. La construction peut s'élever à 15 mètres au point le plus haut mais devra respecter dans tous les cas le gabarit fixé dans l'indice.

1.5.2. Portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols

1.5.2.1. Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer en complément du PLUi (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26, R. 111-27). Seuls les textes en vigueur au moment de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sont directement opposables.

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

1.5.2.2. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

1.5.2.3. Reconstruction après destruction ou démolition

L'article L111-15 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par dérogation à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction par un sinistre depuis moins de 10 ans, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et naturels (PPRMT) en dispose autrement, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

1.5.2.4. Application du règlement aux lotissements

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans la zone UH, en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie (règles d'emprise au sol et de hauteur) des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots.

1.5.3. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances

1.5.3.1. Risques liés aux inondations

Le territoire est couvert par plusieurs Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement, remontée de nappes ou ruissellement par coulées de boues. Ces plans – et notamment leurs cartes d'aléas, leurs documents graphiques réglementaires et leur règlementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constituent des servitudes d'utilité publique, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sont applicables les **Plans de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement et remontée de nappes suivants** :

- Sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne révisé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et modifié en décembre 2023 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Seine dans le département du l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : Plan de Prévention du Risque Naturels prévisibles d'inondation d'Athis la des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 juin 2017 ;
- Sur la commune de Savigny-sur-Orge : le Plan de Prévention du Risque Inondation la vallée de l'Yvette sur le territoire des communes de Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Longjumeau, Orsay, Palaiseau, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge et Villebon-sur-Yvette approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006.

Les dispositions de ces Plans de Prévention du Risque Inondation s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plan de Prévention du Risque d'Inondation et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par les **risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain** dont l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2001.

Les communes suivantes sont concernées par les risques d'inondation spécifiques suivants :

- La commune de Viry-Chatillon est soumise à des risques d'inondations par ruissellement et coulées de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1983, 1988, 1992, 1997, 2012, 2016, 2017 et 2018, et par le risque de rupture de digues de la Morte Rivière ;
- La commune de Fresnes est concernée par des risques d'inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote NGF (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation).
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des OEillets, Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun à la rue des Violettes), Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'au Boulevard Jean Jaurés), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes).

1.5.3.2. Risques liés aux mouvements de terrain

Les communes d'Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Fresnes, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Valenton, Villejuif et Villeneuve-Saint-Georges sont couvertes par un **Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018. Ce plan – et notamment ses cartes d'aléas, ses documents graphiques réglementaires et sa règlementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constitue une servitude d'utilité publique, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ses dispositions s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plans de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Les communes de l'Essonne peuvent être concernées par les risques naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte des aléas est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A l'intérieur des zones soumises à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir les modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Les communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Thiais, Villejuif et Vitry-sur-Seine sont soumises aux **risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.** L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 1er août 2001 et la carte des aléas par commune est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. En fonction des aléas les dispositions suivantes s'appliquent :

- En zone d'aléa très fort :
    - Les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations…), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
    - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations…), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
    - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistre sont autorisées,
    - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisées ;
- Dans toutes les zones d'aléa :
    - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit,
    - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

1.5.3.3. Risques technologiques

Le territoire est concerné par l'application de trois Plan de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du dépôt d'hydrocarbures exploité par le Société de Manutention des carburants d'aviation (SMCA) sur le territoire des communes d'Athis-Mons et de la Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 22 juin 2011 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier EFR France (ex DELEK France) implanté 5 rue Tortue sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 mars 2015 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier exploité par la Société Pétrolière du Val-de-Marne sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2016.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Technologiques s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces derniers et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

1.5.3.4. Nuisances liées aux bruits

Le territoire comporte sur toutes les communes des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires** dont le classement et les modalités d'isolement acoustique des constructions sont déterminés par les arrêtés préfectoraux du 12 septembre 2024 dans le département du Val-de-Marne, et du 22 mars 2023 dans le département de l'Essonne. Ces dispositions et les secteurs délimités sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et s'imposent nonobstant toutes dispositions

contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces dispositions et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par l'application du **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly**, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date 21 décembre 2012. Il est applicable sur les communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges. Ce dernier délimite les zones de bruit qui conditionnent toute implantation de nouvelle construction ou travaux sur les constructions existantes. Ce Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique qui est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions des articles L112-9 à L112-15 du code de l'urbanisme ou de tout autres articles en tenant lieu à la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre le Plan d'Exposition au Bruit et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée. Dans les secteurs de renouvellement urbain délimités par arrêtés préfectoraux dans les anciennes limites de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, le nombre de nouveaux logements autorisés est déterminé par chaque arrêté et propre à chaque secteur délimité par ces derniers.

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L112-12 du code de l'urbanisme

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Annexe 2 du rapport de présentation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly

	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
Constructions nouvelles (1)			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	**autorisés** dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	**autorisées** dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		**autorisées** dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	**admis** s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		autorisés
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		**autorisées** dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	**admises** lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		**autorisées** à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. **Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd Orly)**, dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

1.5.3.5. Nuisances liées à la pollution des sols

Les sites et sols pollués sont recensés dans la carte annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sur l'ensemble des ténements fonciers recensés en **site et sol pollués (BASOL), site et sol potentiellement pollués (BASIAS) ou situés dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** les exigences de la norme NF X 31-620 portant sur les prestations de services relatives aux sites et sols pollués devra être respectées.

En outre, dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement sur un terrain répertorié en SIS (article L. 556-2 du code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (article L. 556-1 du code de l'environnement), le maître d'ouvrage fournira dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent.

L'arrêté ministérial du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement fixent la norme de référence pour la certification des bureaux d'études délivrant les attestations garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de construction ou d'aménagement. Il définit également le contenu du modèle d'attestation.

Les bureaux d'études certifiés sont disponibles sur les sites internet du ou des organismes de certification accrédités. Ce ou ces organismes sont répertoriés par le COFRAC (www.cofrac.fr). La liste des entités dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification pour délivrer les attestations mentionnées aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement est tenue à jour par le ministère chargé de l'environnement : à ce jour, il n'y a pas d'entité dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification.

2. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

2.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Lorsqu'une destination est autorisée sous condition d'être liée à une activité implantée sur la même unité foncière, cette destination ne doit pas représenter plus de 50 % de la surface de plancher des constructions de l'unité foncière.

Il est rappelé que les servitudes d'utilités publiques affectent des parcelles. La constructibilité peut être interdite ou limitée. Ces servitudes s'appliquent malgré les autorisations du PLUi.

2.1.1. Destinations propres aux cœurs de ville : zones UC

2.1.1.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.1.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.2. Destinations propres aux grands axes : zones UA

2.1.2.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.2.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3. Destinations propres aux tissus mixtes : zones UM - UMg

2.1.3.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.3.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.3.3. Zone UM : zone mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE,	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3.4. Sous-secteur UMg : zone Cité de la gastronomie

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, l'entretien, la maintenance des constructions autorisées (y compris logements de fonction attachés à des équipements et services, publics et privés).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.4. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat collectif : zones UR

2.1.4.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.4.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat individuel : zones UH et UHm

2.1.5.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.5.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale de logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.5.3. Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement les extensions des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes
	Restauration			Uniquement les extensions des constructions à destination de restauration existantes
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Uniquement les extensions des constructions à destination de bureau existantes
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension et la réhabilitation des lieux de cultes existants sont autorisées
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5.4. Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6. Destinations propres aux activités : zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

2.1.6.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.6.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.6.3. Zone UI : zone d'activité économique mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.4. Sous-secteur UIp : zone d'activité économique productive

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.5. Sous-secteur Ulc : zone commerciale/hôtelière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.6. Sous-secteur UIl : zone logistique

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.7. Sous-secteur UIa : zone d'activités alimentaires (MIN)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à une activité implantée dans la zone.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7. Destinations propres aux équipements : zones UE – UEs – UEh

2.1.7.1. Rappel :

Les dispositions figurant au chapitre « DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE / 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » s'appliquent prioritairement

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.7.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

2.1.7.3. Zone UE : équipements de proximité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

2.1.7.4. Sous-secteur UEs : services urbains

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7.5. Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7.6. Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8. Destinations propres aux secteurs naturels : zones N – Ne – Nl – Na – Na*

2.1.8.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.8.2. Dispositions transversales :

- Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisés les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec le fonctionnement des jardins familiaux existants à la date d'approbation du PLUi.

2.1.8.3. Zone N : naturelle

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.4. Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.5. Sous-secteur Nc : cimetière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.6. Sous-secteur Na : agriculture urbaine

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	**Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination de restauration sous réserve à la condition qu'elles respectent le caractère paysager et agricole de la zone
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**En Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	**Na**		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination autres équipements recevant du public sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.9. Destinations propres aux secteurs agricoles : zones A - Ap

2.1.9.1. Rappel :

Les dispositions figurant au chapitre « DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE / 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » s'appliquent prioritairement et/ou en complément.

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.9.2. Dispositions transversales :

Les destinations ou sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.9.3. Zone A : agricole

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			• Sont autorisées les constructions à usage de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par construction autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole. • Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes dans les limites des règles fixées par les indices
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.9.4. Sous-secteur Ap : agricole protégé

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de la déchetterie, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.2.1. Occupations et utilisations des sols interdites

2.2.1.1. Dispositions communes

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, sauf celles autorisées au chapitre occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges. à l'exception des zones UI intégrant un port fluvial, à condition que les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules soient liés à l'utilisation de la voie fluviale.

2.2.1.2. Zones non aedificandi

Gosb1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits. Sont néanmoins autorisés dans cette zone les travaux de réhabilitation / extension / rénovation des constructions existantes.

Villejuif :

Vi1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute non couvertes, les constructions destinées au logement et à l'hébergement sont interdites hormis la réhabilitation et les extensions (dans la limite de 20%), des constructions existantes.

Arcueil :

Ar1 : Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

L'Haÿ-Les-Roses :

Hlr1 : Dans les zones non aedificandi situées en limite de zone UI identifiées au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée sur une largeur d'au moins 10 m depuis la limite de zone.

Paray-Vieille-Poste :

Ces périmètres correspondent à la prise en compte des zones a, b et c du PEB :

Pvp1 : Dans les zones non aedificandi, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite. Les extensions des constructions existantes sont limitées.

Pvp2 : Dans les zones non aedificandi, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Pvp3 : Dans les zones non aedificandi, les constructions à destination d'habitation non groupées sont autorisées.

Pvp4 : Dans les zones non aedificandi, seules les opérations de renouvellement urbain sont autorisées dans le respect de l'arrêté préfectoral de l'îlot Contin.

Morangis :

Mo1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 40 mètres depuis l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite.

2.2.2. Occupations et utilisations des sols soumises à condition

2.2.2.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans les zones UI et UE :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration et à autorisation, sont autorisés.
- La création des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO est interdite. L'aménagement et l'extension des constructions ou installations classées SEVESO sont autorisés à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

Dans les zones UC, UA, UM, UR et UH :

- Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour éviter toutes atteintes environnementales aux milieux naturels. Néanmoins, les travaux portant sur des ICPE soumises à autorisation existantes pourront être réalisés, sous réserve du respect du présent règlement.

2.2.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

- Que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- Ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- Ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- Ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- Ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.) ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Et dans tous les cas, qu'ils n'entrainent pas une différence d'altimétrie avec les terrains environnants, dans le respect de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme, à savoir qu'il n'excède pas deux mètres s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur dans le cas d'un affouillement, et qu'ils portent sur une superficie inférieure ou égale à 100 m².

2.2.2.3. Résidences mobiles de loisirs

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.

2.2.2.4. Caravanes

Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise a permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

I. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :

- Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.
- À raison d'une caravane maximum pour 100 m² de terrain bâti.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

2.2.2.5. Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Villes concernées par un PAPAG :

Arcueil, Rungis, Valenton :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à

l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 9 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Athis-Mons, Ivry-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Villeneuve-le-Roi

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de cinq ans à compter d'instauration desdits périmètres (soit 27/01/2025 pour les PAPAG de la Grusie et de la Voie de Seine et date d'entrée en vigueur du PLUi pour le PAPAG de l'avenue de la République) :

- les nouvelles constructions de toute nature supérieures à 40 m² sont interdites
- et les travaux sur les constructions existantes ayant pour objet leur extension dans la limite de 940 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont autorisés.

Viry-Chatillon :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet la création de constructions annexes de moins de 15 m² de surface de plancher par unité foncière et l'aménagement sans extension des constructions existantes, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Vitry-sur-Seine :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions ou installations à condition que leur surface de plancher affectée à de l'habitation ne dépasse pas 100 m².

2.2.2.6. Aires d'accueil des gens du voyage

Rungis :

Sur les aires d'accueil des gens du voyage identifiés sur le document graphique, il est prévu la création d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 5 places (parcelle AL 87 de 3 388 m²).

2.2.3. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure en annexe du dispositif règlementaire : 4.6.4 emplacements réservés.

2.2.4. Périmètres de mixité fonctionnelle et sociale

2.2.4.1. Linéaires de mixité fonctionnelle

2.2.4.1.1. « Linéaire commercial et artisanal »

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50 % minimum de l'emprise au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2.2.4.1.2. « Linéaire de mixité d'activités »

Le long d'un « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2.2.4.1.3. « Linéaire actif »

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de bureaux et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2.2.4.2. Secteurs de mixités fonctionnelles

Arcueil

Ar1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 12% de surface de plancher destinées à l'activité économique notamment bureau.

Ar2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à usage d'hébergement dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 12% de surface de plancher destinées à l'activité économique notamment bureau.

Fresnes

Fr1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 60% de surface de plancher destinées à l'activité économique.

Fr2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 40% de surface de plancher destinées à l'activité économique.

Gentilly

Ge1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 10% de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ge2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 25% minimum de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ge3 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 75% minimum de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ivry-sur-Seine

Iss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m², toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à une ou plusieurs destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect des destinations autorisées de la zone.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel, ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Rungis

Ru1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sans conditions.

Vitry-sur-Seine

Vss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les constructions à destination de logement sont autorisées à condition qu'il soit prévu de l'accompagner de l'une ou plusieurs des destinations suivantes : entrepôts, l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle implantée(s) sur la même unité foncière. Ces activités sont autorisées sur tous les niveaux du bâtiment.

Villejuif

Vi1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est interdit.

Vi2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est autorisé à condition qu'il permette l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la limite de 30% de la surface de plancher totale.

2.2.4.3. Secteurs de mixités sociales

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Arcueil :

Ar1 : Les opérations d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cachan :

Ca1 : Les opérations de logements comprenant plus de 20 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec un minimum de 2 logements sociaux (non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI)).

Gentilly :

GE1 : Les opérations de logements comprenant 30 logements ou d'une surface de plancher de 2 000 m² de surface de plancher doivent comprendre un part d'au moins 30% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le Kremlin-Bicêtre :

Lkb1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lkb2 : Les opérations de logements comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux.

Lkb3 : Les opérations d'aménagement doivent comprendre à l'échelle de l'opération une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Morangis :

Mo1 : Les opérations de logements comprenant plus de 10 logements, doivent comprendre une part maximale de 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Paray-Vieille-Poste :

Pvp1 : Les opérations de logements comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les opérations sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division…), l'obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Sso2 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les opérations sont inclues dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division…), l'obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Sso3 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sso4 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 60 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Villejuif :

Vi1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 1250 m² (y compris changement de destinations, et réhabilitations) doivent comprendre une part d'au moins 36 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m² doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI)).

2.2.4.4. Secteurs de taille minimale des logements

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme :

Ablon-sur-Seine :

Ass1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 80 % des logements doivent comporter au moins 2 pièces principales chacun.

Ass2 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 75 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces principales chacun.

Athis-Mons :

Am1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 35 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Am2 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 50 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Cachan :

Ca1 : Dans les opérations visant à créer 10 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 70% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Gentilly

Ge1 : Dans les opérations de logements visant à créer 10 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90 % des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90% des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun.

Morangis :

Mo1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Valenton :

Va1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements (comptabilisant les logements existants) ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Villejuif :

Vi1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 50 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors. Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

3.1.1. Implantation l'alignement

3.1.1.1. Dispositions communes

3.1.1.1.1. Saillie

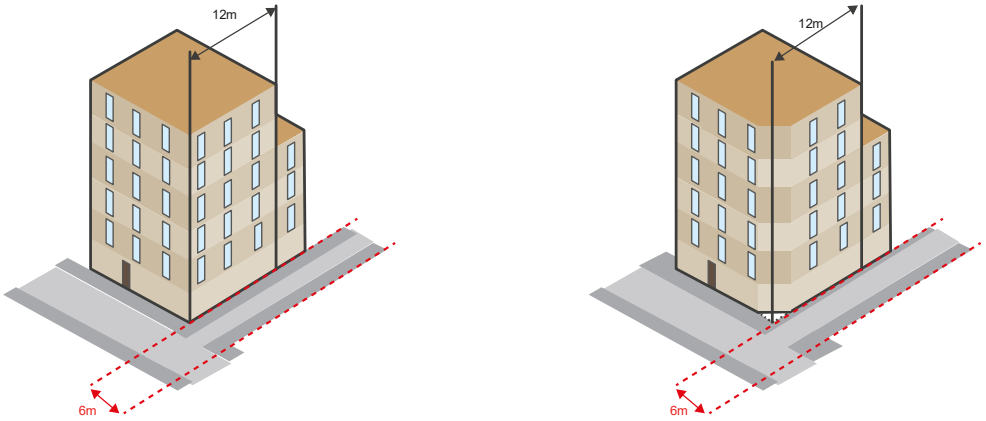
Sauf secteur plan masse, et sauf si les indices en disposent autrement, des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie, sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- Ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- Être situées à 4,50 mètres au moins du sol,
- Ne pas constituer de surface de plancher.

3.1.1.1.2. Terrains d'angle

Sauf dispositions contraires graphiques et secteurs plan masse, dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de voies de largeurs différentes ayant des règles de hauteurs maximales différentes, la partie de la construction implantée à l'alignement de la voie la moins large pourra bénéficier de la règle de hauteur la plus favorable (c'est à dire les hauteurs maximales à l'égout du toit, à l'acrotère et au point le plus haut autorisées dans la zone), sous réserve que :

- Les voies soient d'une largeur de 6 mètres minimum,
- Et que la hauteur la plus favorable soit limitée à une épaisseur de bâti de 12 mètres maximum mesuré perpendiculairement à partir de la voie la plus large.



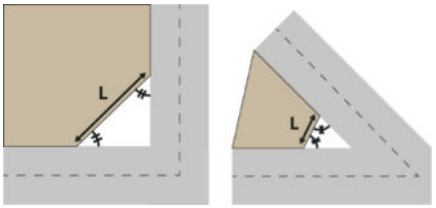
Illustrations à titre indicatif

Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égal à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins :

- 3 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres ;

- 5 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12 mètres.

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large. Le pan coupé peut prendre une forme droite ou arrondie.



Illustrations à titre indicatif

3.1.1.2. Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique

Ablon-sur-Seine :

Ass1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement du tracé.

Arcueil :

Ar1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Cachan :

Ca1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Gentilly :

Ge1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement du tracé.

Ge2 : Pour les constructions à usage de bureaux, un encorbellement est possible à partir du R+2 sur 1,50 m de profondeur maximum.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

L'Haÿ-Les-Roses :

Hlr1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Morangis :

Mo1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Rungis :

Ru1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Thiais :

Th1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Valenton :

Val1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Villeneuve-Saint-Georges :

Vsg1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

3.1.1.3. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Fresnes :

Fr1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Gentilly :

Ge1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 m depuis l'alignement. La limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Ge2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum depuis l'alignement.

Ge3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum depuis l'alignement.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis l'alignement.

Iss2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres depuis l'alignement.

Juvisy-sur-Orge :

Jso2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à de l'habitation, doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Jso3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Jso4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres depuis l'alignement.

Jso5 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

Jso6 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 9,5 mètres depuis l'alignement.

Jso7 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 11,5 mètres depuis l'alignement opposé.

Jso8 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 16 mètres depuis l'alignement opposé.

Le Kremlin-Bicêtre :

LKB1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Morangis :

Mo1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 7 mètres depuis l'alignement.

Mo2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 16 mètres depuis l'axe de la rue Lavoisier.

Mo3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 18 mètres depuis l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Mo4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Mo5 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Mo6 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà du linéaire de retrait identifiés sur le document graphique.

Rungis :

Ru1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

Ru2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Ru3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Ru4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres depuis l'alignement.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres depuis l'alignement.

Thiais :

Th1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement.

Th2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres depuis l'alignement.

Viry-Chatillon :

Vc1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Villejuif :

Vi1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres depuis l'alignement.

Vi2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant au minimum la marge de recul figurant au document graphique.

3.1.1.4. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

Fresnes :

Fr1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

L'Haÿ-les-Roses

Hlr2 : Dans les polygones d'implantations identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement dans une bande de retrait comprise entre 4 et 5 mètres.

Morangis :

Mo1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones. La règle de l'implantation par rapport à l'alignement doit être strictement respectée.

Rungis :

Ru1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, les saillies de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires.

Ru2 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur d'un ou plusieurs polygones.

Ru4 : Sur le linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement. Sont autorisés les éléments et accessoires de façade comme les modénatures et marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

3.1.1.5. Plans d'alignement

Pour les communes concernées par des plans d'alignements identifiés sur le document graphique, les constructions devront également respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique et dont le tableau figure en annexe du règlement.

3.1.1.6. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC

INDICE A

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 mètres.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE C

Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres de l'alignement.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit dans le prolongement de l'implantation des constructions régulièrement édifiées situées sur les unités foncières riveraines, soit en retrait de l'alignement.

INDICE E1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de retrait selon les cas. Dans tous les cas cette zone de constructibilité est définie sur le secteur à plan masse annexé (elle correspond aux possibilités de construction en superstructure, les sous-sols pouvant être implantés en dehors de cette zone de constructibilité). Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, seuls les constructions annexes et les abris légers sont autorisés.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Les constructions d'habitation doivent être implantées en retrait de 4 mètres de l'alignement en rez-de-chaussée sur les parties de façades comportant des ouvertures constituant des vues en façade.

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la hauteur des façades sur rue soit en tout point inférieure ou égale à la distance qui sépare ces façades de l'alignement opposé. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

L'implantation des bâtiments devra être étudiée de manière que les espaces libres soient implantés au maximum côté Bièvre.

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement sont autorisés.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres de l'alignement dès lors que la construction s'intègre de façon harmonieuse au paysage urbain.

Quand la construction mitoyenne est implantée en retrait, une implantation totale ou partielle de la construction dans le prolongement de la construction voisine peut être exigée.

Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration sur les autres voies.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 0,50 mètre minimum de l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE N1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE O

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, le retrait ne sera compté qu'à partir d'une seule voie.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement autour de la place Henri Barbusse.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

Les constructions à destination de commerce peuvent être implantées à l'alignement.

INDICE P1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à l'alignement d'une construction mitoyenne existante, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE Q1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à l'alignement d'une construction mitoyenne existante, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

Les façades des constructions situées au-dessus de 8,50 mètres comptés depuis le niveau du trottoir devront être implantées en respectant un retrait minimum de 1,80 mètres à partir de l'alignement existant ou projeté sur au moins 2/3 du linéaire de façade.

INDICE Q2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à l'alignement d'une construction mitoyenne existante, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE R

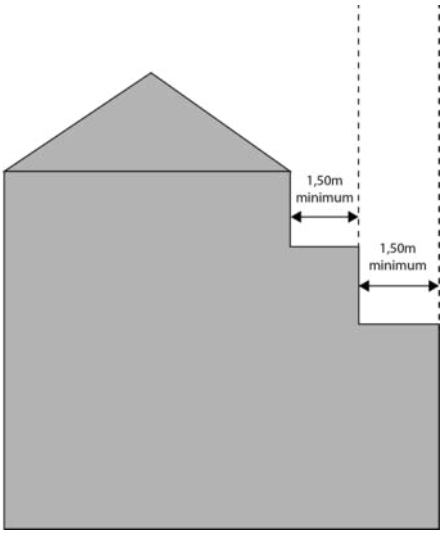
Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines. Dans ce cas, la construction principales peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement. Cette disposition peut être imposée.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

S'il est prévu un ou des étages en retrait par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en retrait ne peut excéder une hauteur de 3,50 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement. Les décrochés de façade sont autorisées.

En cas d'alignement sur une voie ouverte au public de 4 mètres de large ou moins, un retrait minimum de 2,50 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux peut être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article sur la hauteur maximale des constructions ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

INDICE U1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article sur la hauteur maximale des constructions ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

INDICE V

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions du paragraphe précédent sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autre(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions relatives à la règle relative à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sans surplomb du domaine public.

En cas d'adossement à un bâtiment existant situé ou non sur la même unité foncière, dans le prolongement de la façade voisine existante, un retrait peut être accordé.

INDICE X

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

En cas de niveau en attique, cette partie de la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 1,5 mètres par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.

En cas de retrait, la continuité bâtie en limite de voie doit être maintenue par une clôture (sauf en cas de pan coupé).

3.1.1.7. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Le dernier niveau des constructions doit être en retrait de 2 mètres par rapport aux façades des niveaux inférieurs donnant sur l'alignement.

Sur le secteur de l'OAP « Secteur Gare » et de l'OAP « Aristide Briand », les constructions doivent respecter les dispositions d'implantation figurant sur les OAP.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE D1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

INDICE I

Le long des voies départementales (grands axes), les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres de l'alignement.

INDICE J

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

Les constructions comportant des rez-de-chaussée à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. Ce retrait s'applique sur la totalité de la hauteur de la façade en vis-à-vis de l'alignement. Dans cette distance de retrait, les balcons et les saillies sont autorisés en surplomb.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE J1

Les constructions doivent être implantées dans la bande de constructibilité de 20 mètres mesurée depuis l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE L

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 2 à 5 mètres mesurée depuis l'alignement.

Si un élargissement de la voie est prévu dans le PLUi, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement futur soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement futur.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Sur les sentiers, les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 4 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 4 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE O

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, le retrait n'est compté qu'à partir d'une seule voie.

INDICE O1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement lorsque figure un linéaire commercial et artisanal sur le document graphique.

Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum.

Dans les autres cas, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à l'alignement d'une construction mitoyenne existante, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

En cas de rez-de-chaussée destiné à du logement, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 4 mètres pour les constructions situées sur la RD25, et d'1 mètre minimum, dans les autres cas.

Les parties de construction uniquement le long de la RD25, situées au-dessus de 11,50 mètres de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en attique en respectant un retrait de 1,80 mètres sur au moins les 2/3 de la longueur de la façade.

INDICE Q1

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres de l'alignement.

INDICE Q2

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait compris entre 1 mètre et 2,50 mètres.

Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 mètres de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1,80 mètres sur au moins 2/3 de la longueur de façade.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE R1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

INDICE R2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait en 2,50 mètres minimum de l'alignement.

INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement. Les décrochés de façade sont autorisées.

En cas d'alignement sur une voie ouverte au public de 4 mètres de large ou moins, un retrait minimum de 2,50 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article sur la hauteur maximale des constructions ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain. La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives.

Les façades et parties des façades des constructions situées en vis-à-vis de la RN6 ne peuvent être à destination de logements.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres de l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 mètres de large, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

En cas de niveau en attique, cette partie de la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 1,5 mètres, porté à 2,5 mètres le long de la RD5, par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique. Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, un retrait partiel de construction est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui- ci doit être compris entre 2 mètres et 6 mètres de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prises en compte de façon distincte (hors pan coupé).

3.1.1.8. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et sauf dispositions particulières sur la RD 920, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE B2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

INDICE B3

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

INDICE B4

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE C

Le long de l'avenue Jacques Chirac, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions, soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement.

Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagement d'espaces publics.

Le long des autres voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

INDICE C1

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement doit être assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures. Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Dans une bande constructible de 21 mètres mesurée depuis l'alignement, le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE D1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Le dernier niveau des constructions doit être en retrait de 2 mètres par rapport aux façades des niveaux inférieurs donnant sur l'alignement lorsque les constructions comptent 4 niveaux (R+3) ou plus.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE D2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies lorsque les constructions comptent 4 niveaux (R+3) ou plus.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE D3

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE D4

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum depuis l'alignement.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement soit en retrait dans le respect de l'alignement du front bâti existant sur les parcellaires voisins.

INDICE E1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE E2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum.

INDICE F1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement en rez-de-chaussée pour les constructions d'habitation sur les parties de façades comportant des ouvertures comportant des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 20 mètres. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement en respectant 6 mètres minimum entre les constructions pour les façades non dotées d'ouvertures générant des vues. Dans le cas de la présence de vues, le retrait respectera les règles prévues en cas de construction de plusieurs bâtiments sur la même unité foncière.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE J

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou retrait.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE J1

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE K

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE K1

Des retraits par rapport à l'alignement pourront être admis sans pour autant pouvoir représenter plus de 20 % du linéaire de la façade sous réserve d'un raccordement aux bâtiments existants.

Pour les bâtiments situés en bordure de la future place publique, un débord ou un retrait des constructions par rapport à l'alignement figurant sur les documents graphiques pourra être toléré. En cas de débord, ce dernier ne pourra pas excéder 5 mètres.

INDICE K2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres maximum à compter de l'alignement.

INDICE K3

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement et dans le respect de l'OAP « Entrée de ville sud-ouest ».

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum à compter de l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

INDICE L2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum à compter de l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

En cas de rétrocession à la ville d'espaces destinés à intégrer la voirie publique (voie, allée, …), les constructions pourront être implantées à l'alignement futur ou en retrait avec un minimum de 2m.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement. (Exemple : pour 12 mètres de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 mètres et 6m pourront être implantés à 5 mètres).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22 mètres, ce retrait pourra être réduit à 4 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE L4

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

En cas de logements en rez-de-chaussée, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 2,5 mètres de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 7,50 mètres minimum de l'alignement.

INDICE P

Les constructions doivent être implantées selon les implantations spécifiques figurant sur le document graphique.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante.

Toutefois, les constructions devront être obligatoirement en retrait d'au moins 4 mètres lorsque les RDC des constructions sont à destination de logement.
Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 mètres de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1,80 mètres en attique sur au moins les 2/3 de la longueur de la façade.

INDICE Q1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement d'une construction mitoyenne existante soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE Q2

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres mesurée depuis l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Les rez-de-chaussée destinés à une activité commerciale ou artisanale peuvent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. Les autres parties du bâtiment doivent respecter le retrait minimum de 4 mètres de l'alignement.

Seules les annexes peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

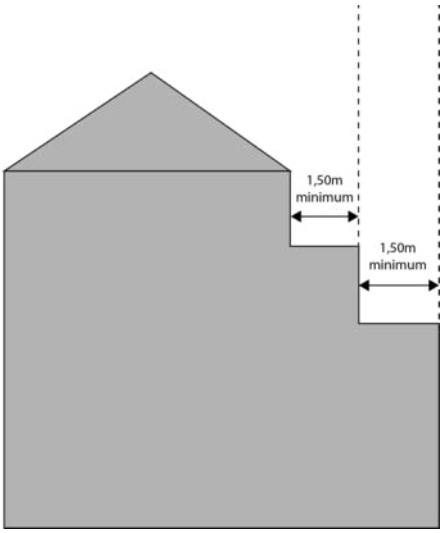
INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

Des retraits ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3 mètres minimum sont admis au sol pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces retraits ne peuvent représenter plus de 30 % du linéaire de façade.

S'il est prévu un ou des étages en retrait par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en retrait ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

Les constructions principales peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5 mètres de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres de l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 mètres de large, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, et à l'exception des rez-de-chaussée des adresses concernées par un linéaire de commerces et services figurant au plan de zonage, un retrait partiel de construction est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 mètres et 6 mètres de profondeur.

INDICE Y

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.1.9. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement, sauf si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en retrait de 2 mètres par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies lorsque les constructions comptent 4 niveaux (R+3) ou plus.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE E

Les constructions principales d'une hauteur supérieure à 10 mètres au point le plus haut peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 8 mètres de l'alignement, soit en retrait de l'alignement dans le respect du front bâti existant.

Les constructions principales d'une hauteur inférieure à 10 mètres au point le plus haut peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres de l'alignement, soit en retrait de l'alignement dans le respect du front bâti existant.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

INDICE G1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 8 mètres maximum de l'alignement. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

Les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la hauteur des façades sur rue soit en tout point inférieure ou égale à la distance qui sépare ces façades de l'alignement opposé.

INDICE I

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

INDICE I1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE J

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport à l'alignement.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE J1

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. En cas de logements en rez-de-chaussée, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 2,5 mètres de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 7,50 mètres minimum de l'alignement.

Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de minimum 3 mètres.

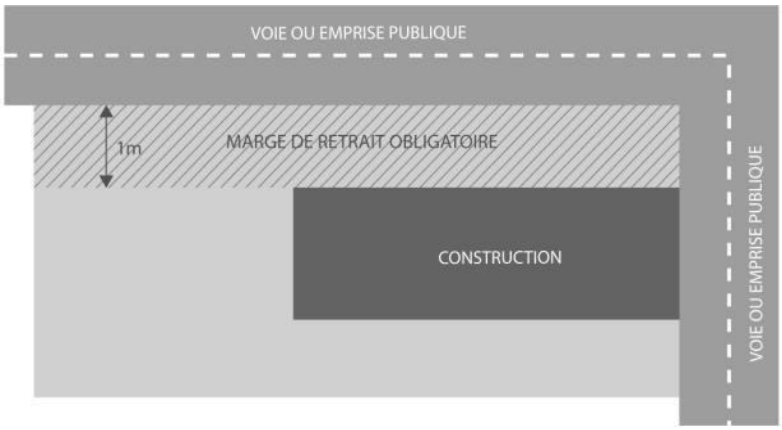
INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance d'au moins la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) située en vis-à-vis de l'alignement, avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parcelles d'angle, concernant la façade sur rue la plus longue, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement. Concernant l'autre façade sur rue, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre de l'alignement. En cas de façades sur rue de longueurs identiques, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement par rapport à l'une des deux façades sur rue et en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'autre façade sur rue.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE



Les constructions à destination de commerce peuvent être implantées à l'alignement.

INDICE P1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les saillies de type balcons et terrasses d'une profondeur maximum de 2 mètres sont autorisées dans la distance de retrait en vis-à-vis de l'alignement.

Les saillies de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique.

INDICE Q

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

Seuls les locaux destinés exclusivement au stockage des containers pour les ordures ménagères sont autorisés dans la marge de recul minimum de 8 mètres.

INDICE R

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres de l'alignement. Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE S1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE S2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2,50 mètres maximum de l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions principales peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

INDICE U1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article sur la hauteur maximale des constructions ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

INDICE U2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article sur la hauteur maximale des constructions ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

INDICE V

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'indice « implantation par rapport à l'alignement » sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de la règle relative aux implantations par rapport aux limites séparatives.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

Pour les terrains d'angle, les constructions ne peuvent être implantées à l'alignement que sur une des deux voies et en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement sur l'autre voie. L'alignement à la voie se fait alors sur la voie où se situe l'accès.

INDICE X

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux linéaires de commerces identifiés au plan de zonage.

Le long des voies et emprises publiques, la longueur totale de façade de chacune des constructions est limitée à 50 mètres et les façades doivent comporter des ouvertures.

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade sur rue d'au moins 30 mètres de longueur, un décroché partiel de construction est obligatoire sur un minimum de 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être au moins de 2 mètres de profondeur.

3.1.1.10. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, ne sont autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions inférieures à 20 mètres² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie),
- Les annexes à la construction principale,
- Les piscines non couvertes,
- Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 30m² dédiées exclusivement aux places de stationnement.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être implantées à l'alignement ou retrait.

INDICE B1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE C

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

INDICE C2

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol. Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, les constructions pourront s'implanter dans la continuité du front bâti existant des bâtiments voisins, avec un retrait différent.

INDICE C3

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20 m² de superficie au sol.

INDICE D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Tout bâtiment neuf ou extension doivent être implantées à l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE D1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Dans le périmètre de l'OAP « Cousté-Dolé-Guichard-Vigne », les nouvelles constructions doivent s'implanter selon les orientations de l'OAP.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement soit en retrait dans le respect de l'alignement du front bâti existant.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement soit en retrait dans le respect de l'alignement du front bâti existant.

INDICE G

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres maximum de l'alignement. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 20 mètres. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement en respectant 6 mètres minimum entre les constructions pour les façades non dotées d'ouvertures créant des vues. Dans le cas d'ouvertures créant des vues, le retrait respectera les règles prévues en cas de construction de plusieurs bâtiments sur la même unité foncière.

INDICE I

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

INDICE J

Dans une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE J1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE K

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 15 mètres depuis l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, seules les constructions annexes de moins de 9 mètres² sont autorisées.

INDICE K1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre de l'alignement.

Des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur ou les redents, peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies et dans un souci de composition avec les constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 mètres et 6m pourront être implantés à 5m).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22 mètres, ce retrait pourra être réduit à 4 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de l'alignement dès lors que la voie à une emprise inférieure à 8,50 mètres et de 5 mètres minimum de l'alignement dès lors que l'emprise de la voie est supérieure ou égale à 8,50 mètres.

INDICE M1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Cependant en cas de retrait d'une construction mitoyenne existante inférieure à 5 mètres, le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE O

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

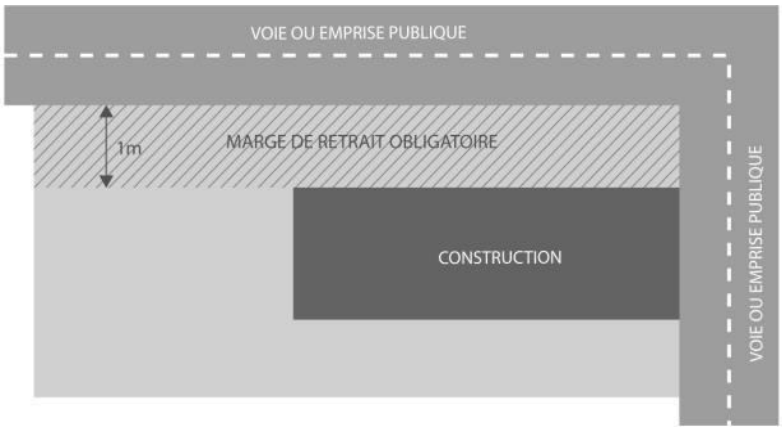
Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, le retrait ne sera compté qu'à partir d'une seule voie. Les constructions pourront s'implanter au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour les parcelles d'angle, concernant la façade sur rue la plus longue, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement. Concernant l'autre façade sur rue, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement. En cas de façades sur rue de longueurs identiques, les façades ou partie de façade de la construction peuvent être implantées à l'alignement par rapport à l'une des deux façades sur rue et en retrait d'un mètre minimum par rapport à l'autre façade sur rue.

Schéma : Marge de retrait pour les parcelles d'angle



INDICE Q

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule les constructions annexes sont autorisées.

INDICE R

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation de toute construction dans la marge de retrait peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE T

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 20 mètres depuis l'alignement.

Au-delà de cette bande constructible, aucune construction n'est autorisée sauf les extensions verticales (surélévations), les annexes de moins de 5 m² et les abris légers définis au sens du présent règlement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, et dans une bande constructible de 24 mètres maximum à compter de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

INDICE V

Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE W

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées à 9 mètres minimum de l'axe des voies et 5 mètres minimum de l'alignement.

Pour les terrains situés en angle de voies, les constructions doivent respecter les règles précédentes sur la voie d'accès et peuvent s'implanter dans une bande constructible de 3 à 5 mètres mesurée depuis l'alignement sur l'autre voie.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, aucune construction n'est autorisée.

INDICE X

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, sauf en cas de front bâti.

En cas de front bâti, les constructions principales doivent être implantées dans la continuité de celui avoisinant.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

Lorsque l'ordonnancement des constructions est situé sur la limite séparative de fond et au-delà de la bande des 20 mètres, en cas de démolition de la construction principale existante, la nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

INDICE X1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, sauf en cas de front bâti.

En cas de front bâti, les constructions principales doivent être implantées dans la continuité de celui avoisinant.

INDICE X2

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, sauf sur les terrains concernés par une disposition de « limite maximale d'implantation » indiqué sur le document graphique sectorisé (pièce 5.3).

Les constructions principales doivent être implantées sur le « filet d'implantation ». Ce filet d'implantation est repéré sur le document graphique sectorisé, à valeur règlementaire.

Le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

3.1.1.11. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE C

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seule l'extension d'une habitation existante est autorisée.

Les surfaces des auvents et escaliers réalisés entre une construction existante et l'alignement sont limités à 20m² de superficie au sol.

INDICE E

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE E1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE G

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE H

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la hauteur des façades sur rue soit en tout point inférieure ou égale à la distance qui sépare ces façades de l'alignement opposé.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE J

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport à l'alignement.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE K

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N1

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE P

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

INDICE P1

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement.

INDICE P2

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou retrait de minimum 2 mètres de l'alignement.

INDICE P3

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou retrait de minimum 0,5 mètres de l'alignement.

INDICE P4

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

- Pour les parcelles d'angle : par rapport à l'alignement de la façade sur rue la plus longue, la façade de la construction doit être s'implantée en retrait de 1 mètre minimum. Par rapport à l'autre façade sur rue, les façades de constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait est fixée à 1 mètre par rapport à l'alignement. En cas de façades sur rue de longueurs identiques, la façade de la construction peut être implantée à l'alignement par rapport à l'une des deux façades et en retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'autre façade.

INDICE Q

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE R

Les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation de toute construction dans la marge de retrait peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE S1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

INDICE T

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE T1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Autour des darses, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de celle-ci dans la mesure où cette implantation est nécessaire au fonctionnement et l'exploitation des activités autorisées.

INDICE U1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Autour des darses, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de celle-ci dans la mesure où cette implantation est nécessaire au fonctionnement et l'exploitation des activités autorisées.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 minimum de l'alignement.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE W1

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE X

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE Y

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

L'implantation de toute construction dans la marge de retrait peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées à l'alignement. Dans ce cas la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations.

INDICE Y1

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

INDICE Z

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.1.12. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

Le dernier niveau des constructions doit être en retrait de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis l'alignement lorsque les constructions comptent 6 niveaux (R+5) ou plus.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE H

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Toutes saillies, sauf les modénatures de 30 cm maximum, sur le domaine public y sont interdites.

Les constructions principales doivent être implantées de telle manière que la hauteur des façades sur rue soit en tout point inférieure ou égale à la distance qui sépare ces façades de l'alignement opposé.

Dans le cas où des constructions principales existantes sur l'unité foncière ou les unités foncières voisines ont une implantation différente de la disposition ci-dessus, l'implantation des nouvelles constructions principales peut être imposée dans leur prolongement.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

En cas de retrait, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

En ce qui concerne les constructions et installations du Syctom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la rue François Mitterrand et de la rue Bruneseau, soit en retrait de 13 mètres maximum de l'alignement des autres voies.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, une implantation différente est admise pour faciliter une meilleure intégration des constructions dans le site ou leur milieu environnant, pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 0,50 mètre minimum de l'alignement.

Dans le cas d'un trottoir inférieur à 1.40 mètres de largeur, la construction devra s'implanter en respectant un retrait minimum de façon à permettre à terme l'aménagement d'un trottoir de 1,40 mètres minimum.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

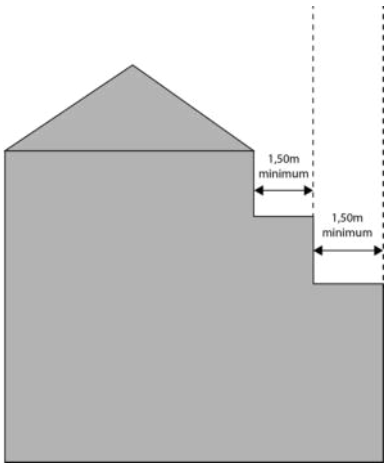
Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait de l'alignement, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec ces implantations sous réserve d'assurer une continuité visuelle à l'alignement.

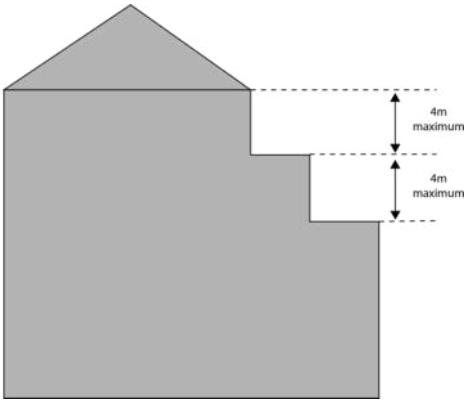
INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum.

L'implantation des locaux d'ordures ménagères/déchets est autorisée à l'alignement.

S'il est prévu un ou des étages en retrait par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en retrait ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.





INDICE S1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE T

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les prescriptions sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

INDICE V1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'indice « implantation par rapport à l'alignement » sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de la règle relative aux implantations par rapport aux limites séparatives.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE X

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE Z

L'implantation à l'alignement ou en retrait est possible sous condition d'assurer le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.1.13. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les saillies en débords de l'alignement sont interdites.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE E

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

Aucunes saillies ni encorbellements ne sont autorisés en surplomb du domaine public, à l'exception des débords de toiture, ornements de modénatures…

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE O

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE W

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE X

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE X1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

3.1.1.14. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones A – Ap

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

3.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dispositions communes

3.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles (sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucide ou non).
- Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, et ou tout équipement technique de type VMC posés sur la façade du bâtiment ou au sol doivent être implantés en retrait des limites. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les pompes à chaleur sont autorisées sur les façades et pignons, à condition d'être intégrées dans la composition du bâtiment de manière harmonieuse et discrète.
  Les aménagements destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait.

3.1.2.2. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Sur les retraits spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 1,90 mètres depuis la limite séparative.

3.1.2.3. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait.

Orly :

Or1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Rungis :

Ru3 : Sur le linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, à partir d'une hauteur de 16 mètres, le retrait est fixé à la moitié de la hauteur de la façade si cette dernière comporte des vues principales ou à la hauteur de la façade si cette dernière ne comporte pas de vues principales.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

3.1.2.4. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UC

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Pour les unités foncières à l'angle d'au moins deux voies, la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement est appliquée sur la bande la plus favorable pour le projet.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors sous-sol) doivent être implantées à 8 mètres minimum.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur supérieure ou égale à 10 mètres, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3 mètres.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions principales peuvent être édifiées sur les limites séparatives sur un linéaire maximum de 15 mètres. Elles doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

INDICE E1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation des constructions sur toutes limites séparatives est admise en cas d'accolement à une construction existante en bon état située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

INDICE G

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans tous les cas où un bâtiment voisin en bon état, d'une hauteur au moins égale à R+1, comporte un mur aveugle implanté sur la limite séparative latérale, le bâtiment projeté doit obligatoirement être implanté sur la limite latérale.

Lorsqu'un bâtiment voisin est implanté à moins de 2,50 mètres d'une limite latérale ou de fond dont la façade comporte une ouverture constituant une vue, l'implantation du bâtiment projeté pourra être imposée en retrait des dites limites en respectant les retraits fixés ci-dessus.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond sont autorisées, à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Lorsqu'un bâtiment voisin est implanté à moins de 2,50 mètres d'une limite latérale ou de fond dont la façade comporte une ouverture constituant une vue, l'implantation du bâtiment projeté pourra être imposée en retrait des dites limites en respectant les retraits fixés ci-dessus.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond sont autorisées, à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. À l'arrière, les constructions peuvent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues ci-après.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 3 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture constituant des vues, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur une limite latérale, les constructions s'implantant sur la limite, doivent s'y accoler de préférence.

Si une unité foncière est située sur une limite séparative avec la Roseraie, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de la limite séparative.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond, dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être qu'imposées pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades ne comportant pas d'ouverture constituant des, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5m.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

INDICE M

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de :

- une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 8 mètres en cas d'absence d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale au tiers de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale au tiers de la façade la plus haute, avec un minimum de 2 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE O

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Sur un terrain situé à l'angle de deux voies, l'obligation de retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions principales peuvent être implantées au-delà de la bande de 20 mètres.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Pour les parcelles ayant une façade rue Notre Dame ou rue Sainte-Geneviève, les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales afin de préserver un front urbain continu. Ce front urbain peut être constitué par l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- Construction principale,
- Construction annexe,
- Porche,
- Mur.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère minorée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. En cas de justification relative à la configuration particulière du terrain ne permettant pas l'application de la règle, il peut être autorisé l'implantation sur une seule des limites séparatives. Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les constructions situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 mètres mesurée depuis la façade bâtie sur rue. Dans tous les cas, la longueur d'implantation maximum de la partie de construction sur les limites séparatives ne pourra excéder 15 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation sur les limites séparatives, leur longueur d'implantation maximum ne peut excéder 10 mètres. Pour les constructions dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à 3,50 mètres, elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les retraits des constructions doivent respecter :

- Une distance au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de limite avec l'emprise ferroviaire, cette distance minimale est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

INDICE R

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse à une construction implantée sur le terrain voisin, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf si la construction nouvelle vient s'adosser de manière harmonieuse sur une de ces limites à une construction implantée sur le terrain voisin.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture, d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives si la limite ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en limite,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Les décrochés et retraits partiels de façade, sont autorisés.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 6 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres, une implantation sur une des limites séparatives latérales est autorisée.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle doivent privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.
- 6 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout excède 10 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 15 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à :

- une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture,
- une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

Pour les parcelles contiguës à la zone UE (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLUi.

INDICE V

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantées le cas échéant, afin de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même unité foncière.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond sans création d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, soit en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et sur une épaisseur bâtie de 8 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Une implantation des constructions sur toutes limites séparatives est admise en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement.

La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.

Dans le cas de constructions à destination exclusive de commerce/artisanat/service d'une hauteur maximum de 4,5 mètres, l'implantation est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives, sauf dans le cas de limites avec un terrain bâti de la zone UH conformément à la règle définie dans les dispositions communes.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond ou de limites séparatives correspondant à une limite de zone UH, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE X1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Une implantation des constructions sur toutes limites séparatives est admise en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.

Dans le cas de constructions à destination exclusive de commerce/artisanat/service d'une hauteur maximum de 4,5 mètres, l'implantation est autorisée sur l'ensemble les limites séparatives, sauf dans le cas de limites avec un terrain bâti de la zone UH conformément à la règle définie dans les dispositions communes.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.2.5. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UA

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle s'ajoutent 3 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 6 mètres minimum.

Sur le secteur de l'OAP « Secteur Gare » et de l'OAP « Aristide Briand », ce sont les orientations des OAP qui s'appliquent.

INDICE D1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions d'implantation figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en vis-à-vis de la zone UH ou en vis-à-vis d'une limite séparative de fond, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales. Le ou les deux derniers niveaux en attique des constructions principales peuvent être implantés en retrait des limites séparatives. Le point bas de référence pour le calcul de la hauteur correspondra alors au niveau de la dernière toiture implantée en limite séparative.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond de parcelle et à condition de ne pas en dépasser les dimensions, peuvent être implantées au-delà de la bande constructible de 15 mètres et sur les limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- En retrait des limites séparatives latérales, sur les secteurs de l'avenue de la Cour de France situées entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard et entre la rue Nouvelle et la rue Frédéric Merlet,
- Soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales, sur les autres sections de l'avenue de la Cour de France.

En cas de retrait spécifique depuis l'alignement identifié sur le document graphique, la bande d'implantation de 20 mètres est mesurée depuis ce retrait.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limite séparatives latérales à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 8 mètres depuis les limites séparatives de fond.

INDICE J1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, en respectant une distance de retrait de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieur à 30 mètres. Au-delà de cette distance, une césure toute hauteur de la construction est obligatoire. Les retraits à respecter entre les façades sont les suivantes :

- 8m minimum en cas d'ouvertures créant des vues sur chaque façade en vis à vis
- 6m minimum dans tous les autres cas

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.

INDICE J2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.

INDICE L

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement,

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 mètres, un retrait peut être autorisé.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Dans une bande constructible de 20 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Cependant, les constructions existantes implantées en limite peuvent faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il peut être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur de la façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE O

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 mètres mesurées depuis la façade bâtie sur rue.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans tous les cas, les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas, en cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- Pour les annexes, la distance minimale est fixée à 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

INDICE Q1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 mètres mesurées depuis la façade bâtie sur rue.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans tous les cas, les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

Dans tous les cas, en cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les constructions implantées sur le terrain d'une largeur de façade inférieur à 13 mètres, ayant sa façade principale le long du boulevard Aristide Briand doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, la longueur d'implantation maximum d'une construction supérieure à 3,50 mètres sera de 15 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres :

- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes,
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limites séparatives, la longueur d'implantation maximum sera de 10 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond :

- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes,
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'implantation en limites séparatives, la longueur d'implantation maximum sera de 10 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de terrain disposant d'un linéaire de façade sur emprise publique d'au moins 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Les décrochés et retraits partiels de façade, sont autorisés. Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum de la limite séparative.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Pour toute construction dont la hauteur de façade n'excède pas 3,50 mètres, une implantation sur une des limites séparatives latérales est autorisée.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres de hauteur en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout excède 10 mètres de hauteur en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 15 mètres (sauf pour les rez-de-chaussée)

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 2 mètres minimum.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantées le cas échéant, afin de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même propriété.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en retrait,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait. En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture et en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives latérales situées en limite de la zone UH ou des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres.

En limite séparative la longueur maximale de chaque pignon est fixée à 14 mètres.

Dans tous les cas, une implantation des constructions en limite séparative est admise en cas d'adossement à une construction existante sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée. La construction nouvelle ne doit pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une distance minimum de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.

Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative.

3.1.2.6. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. Si la limite séparative correspond à une limite avec la zone UH, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Lorsque l'unité foncière comprend une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE, les constructions à destination d'activités doivent être implantées en retrait des limites séparatives concernées.

Les constructions implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLUi sous le sigle UC, UM, UH, UI ou UE.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Lorsque l'unité foncière comprenant les constructions à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE B2

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois une construction peut s'implanter en limite séparative dès lors qu'elle s'adosse au pignon d'une construction existante dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est supérieure ou égale à 9 mètres.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder un linéaire de 16 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait et afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires, les façades donnant sur des parcelles situées en zone UH doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus haut à laquelle s'ajoutent 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions principes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond soit en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait, les façades donnant sur des parcelles situées en zone UH doivent être implantées à 8 mètres minimum.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Dans une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions implantées en limite séparative doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Dans tous les cas, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres

Au-delà d'une bande de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH,
- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Dans une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond et d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UH, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 7 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F1

Dans une bande constructible de 30 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà d'une bande de 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond et d'une limite séparative avec un terrain situé en zone UH, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 7 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

INDICE G

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 20 mètres.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Sur la rue Lefebvre, pour toute parcelle dont la façade sur rue à une largeur comprise entre 15 mètres et 20 mètres, les constructions principales situées côté impair doivent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales conformément aux indications sur le document graphique général.

Les constructions principales situées côté pair de la rue Lefebvre doivent être implantées sur les limites séparatives latérales conformément aux indications sur le document graphique général.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait et conformément aux indications sur le document graphique général, les constructions principales situées côté impair sur la rue Lefebvre doivent être implantées à 4 mètres minimum. En cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, un retrait de 8 mètres minimum devra être respecté entre les constructions.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance au moins égale à la hauteur de la construction au point le plus haut avec un 6 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.

Pour les transformations d'immeubles existants à usage de bureaux ou activités en habitation, seule la surélévation est autorisée dans la limite de l'emprise de la construction existante et dans le respect du code civil.

INDICE J1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance de retrait de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Toutefois, les constructions situées rues Argeliès et Danton peuvent être implantées en limite séparatives latérales dans la bande constructible de 20 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à une distance au moins égale à la hauteur de la construction au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.

INDICE J2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J3

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades des constructions de plus de 3,50 mètres de hauteur au point le plus haut, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 20 mètres.

INDICE K1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

INDICE K2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à au tiers de la hauteur de la construction au point le plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les travaux de surélévation de bâtiments existants à la date de création de la présente Z.A.C., les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  4 mètres minimum pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à 7 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE K3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum et dans le respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation entrée de ville sud-ouest.

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètres par rapport au terrain avant travaux, comportera un dispositif écran de 1,90 mètres de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite

séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit L=H/2 avec un minimum de 6 mètres.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit L=H/2 avec un minimum de 6 mètres.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

INDICE L2

Dans une bande constructible de 20 mètres, la façade sur rue des constructions devra s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 mètres, un retrait pourra être autorisé

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Dans une bande constructible de 20 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant

des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions principales soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait d'une seul des limites séparatives latérales. Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives latérales, est autorisée.
- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur les limites séparatives latérales, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives latérales pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales peuvent n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 mètres.

Sur les limites séparatives de fond :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives de fond pourront faire l'objet de modifications à

condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite de hauteur de façade à 6 mètres.

Règle de distance de retrait :

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les constructions implantées sur les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Et les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L4

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum.

INDICE Q

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 mètres comptés depuis la façade bâtie sur rue.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas, les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur à l'égout, avec 8 mètres minimum et 12,5 mètres maximum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, avec 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6 en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture
- 2,50 mètres pour les annexes.

INDICE Q1

1- Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.
- Dans le cas d'implantation sur les limites séparatives, la longueur d'implantation maximum d'une construction supérieure à 3,50 mètres sera de 15 mètres.
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond soit en retrait des limites séparatives de fond.
- Dans le cas d'implantation sur les limites séparatives de fond, la longueur d'implantation maximum sera de 10 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les annexes.

2- Au-delà de la bande constructible de 20 mètres :

- Les constructions d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

- Les constructions d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. Dans le cas d'implantation sur les limites séparatives, la longueur d'implantation maximum sera de 10 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- Pour les annexes, une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE Q2

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- En cas d'implantation sur les limites séparatives latérales, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 15 mètres continus sur la même limite.
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.
- Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives de fond soit en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres :

- Les constructions d'une hauteur au point le plus haut inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation sur les limites séparatives, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 mètres continus sur la même limite.

Dans tous les cas, en cas d'implantation sur les limites séparatives latérales dans la bande 25 mètres et au-delà, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 20 mètres continus sur la même limite.

En cas de retrait, les constructions d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 mètres sans ouvertures constituant des vues.
- 2,50 mètres minimum pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait, les constructions d'une hauteur au point le plus haut inférieure à 3,50 mètres doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Le linéaire des façades des constructions implantées en limites séparatives est limité à 15 mètres maximum.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètres.

INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 2,5 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 7 mètres,
- 4 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout excède 7 mètres.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 13 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantées le cas échéant, afin de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même propriété.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond et des limites séparatives latérales situées en limite d'un terrain situé zone UH, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres

Sur les limites séparatives la longueur maximale de chaque pignon est fixée à 14 mètres.

Dans tous les cas, une implantation des constructions en limite séparative est admise en cas d'adossement à une construction existante sur le terrain limitrophe, en bon état et régulièrement édifiée. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une distance minimum de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.

Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative.

INDICE Y

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.2.7. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UR

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Pour les unités foncières à l'angle d'au moins deux voies, la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement est appliquée sur la bande la plus favorable pour le projet.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Pour les unités foncières d'une largeur inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Pour les unités foncières d'une largeur comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Pour les unités foncières d'une largeur égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.
- En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées à en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation, toutefois s'il existe une limite séparative à l'intérieur d'un polygone, les constructions principales peuvent être implantées soit sur cette limite séparative, soit en retrait de cette limite séparative.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum. Toutefois, sont autorisées en dehors des polygones d'implantation, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol.

INDICE B2

Les constructions principales peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation.

INDICE B3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives si la façade ne comportant pas d'ouverture constituant des vues en façade ou en toiture soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum pour les constructions comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain).

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Dans une bande constructible de 20 mètres calculée à partir de la distance de retrait minimale mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions doivent être en retrait d'une des limites séparatives.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Dans tous les cas, la longueur de chacune des façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives de fond en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

INDICE E1

Dans une bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions implantées en limite séparative doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Dans tous les cas, la longueur de chacune des façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

Au-delà de la bande constructible, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond et des limites séparatives latérales situées en limite de zone UH, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 7 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, des limites séparatives.

INDICE G1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Les constructions doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute des limites séparatives.

Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives lorsque ces dernières correspondent à la limite avec une zone UP du PLUi.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne pourra excéder 15 mètres.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture et 2,5 mètres en cas d'absences d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- pour tenir compte de la configuration du terrain.

INDICE N1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum 6 mètres.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 4 mètres minimum en rez-de-chaussée et 8 mètres minimum pour les niveaux supérieurs en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 2,50 mètres minimum. En cas d'implantation sur les limites séparatives, leur longueur d'implantation maximum sera de 10 mètres.

Les constructions principales, dont la hauteur au point le plus haut excède 3,50 mètres, doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain avant travaux.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètres.

INDICE S

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE S2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 6 mètres minimum.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres de hauteur. Au-delà de cette hauteur, le retrait sera porté à 6 mètres minimum.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale y compris les éléments de saillies en continuité de la construction dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 15 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE U1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture

- 4 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 mètres.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 15 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives si la hauteur des constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 2 mètres minimum.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantées le cas échéant, afin de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même propriété.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites de fond.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Seules les constructions s'adossant à une construction existante limitrophe en bon état sont autorisées sur les limites séparatives de fond, dans les limites des gabarits de la construction préexistante.

Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond ou des limites séparatives latérales situées en limite avec un terrain situé en zone UH, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 10 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 10 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci, la longueur maximale de chacune des façades est fixée à 50 mètres.

3.1.2.8. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

Les constructions principales doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond ou en retrait des limites séparatives de fond.

Les constructions principales dont la hauteur excède 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 mètres par limite.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions existantes doivent être implantées à :

- 3 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 1,90 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions existantes doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions sur les unités foncières situées le long des rues Génova, Camille Blanc, Champs Élysées et de la Villa Moderne peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond.

INDICE B1

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. S'il existe un ou des façades existantes en limite séparative, il est imposé de s'adosser à au moins un de ces façades.

Les constructions principales dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond ou en retrait des limites séparatives de fond.

Les constructions principales dont la hauteur excède 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 mètres, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 mètres par limite.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions sur les unités foncières situées le long des rues Génova, Camille Blanc, Champs Élysées et de la Villa Moderne peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond.

INDICE B2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance minimale de retrait :

- si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales ;
- si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est égale à 12 mètres ou est comprise entre 12 mètres et 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale ;
- si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est supérieure ou égale à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales ;
- les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines. La longueur des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative latérale, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 11 mètres, les démolitions-reconstructions peuvent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec un retrait au moins égal à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

Dans ce cas, la hauteur et l'emprise au sol de la nouvelle construction sont limitées à la hauteur et à l'emprise au sol de l'ancienne construction.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE C2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE C3

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales, il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, disposant d'une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions nouvelles peuvent être implantées à :

- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE C4

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C5

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives de fond :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 2,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales pour les unités foncières d'une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, soit sur une des limites séparatives latérales pour les unités foncières d'une largeur supérieure à 10 mètres, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3 mètres.

INDICE D1

Dans une bande constructible de 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le périmètre de l'OAP « Cousté-Dolé-Guichard-Vigne », les nouvelles constructions doivent respecter les orientations de l'OAP.

Toutes constructions en limite de fond de terrain est interdite.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Dans une bande constructible de 20 mètres calculée à partir de la distance de retrait minimale mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, sauf pour les travaux liés à l'agrandissement d'une construction existante déjà implantée en limite séparative, seules les constructions annexes sont autorisées.

Dans tous les cas, la longueur de chacun des pignons ou façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits et ce afin de maintenir le retrait existant dans le cas de reprise ou de prolongement de murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 mètres.

INDICE F

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 1,90 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur les limites séparatives latérales ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les terrains d'angle la largeur du terrain est mesurée au droit de la construction, le plus petit des côtés est pris en compte.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales ne comportant pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond ou en retrait des limites séparatives de fond.

Les constructions principales comportant des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Dans une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être implantées :

- à 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- dans la limite du prolongement des façades existantes en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.

INDICE J1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE K

Pour les terrains ayant une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Pour les terrains ayant une longueur de façade sur rue supérieure à 15 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades des constructions de plus de 2,60 mètres de hauteur au point le plus haut, implantés sur les limites séparatives, ne pourra excéder 13,50 mètres.

INDICE L

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions principales soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait d'une seul des limites séparatives latérales. Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives latérales, est autorisée.
- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur les limites séparatives latérales, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives latérales pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Toutefois dans une bande de 20 à 25 mètres et pour les unités foncières existantes inférieures à 8 mètres de large, les extensions des constructions principales existantes sont autorisées sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure à 2,80 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales peuvent n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 mètres.

Sur les limites séparatives de fond :

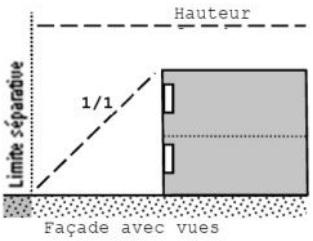
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives de fond pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite de hauteur de façade à 6 mètres.

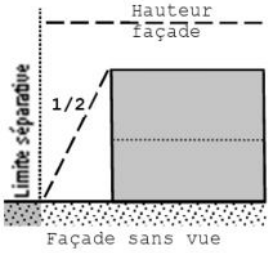
Règle de distance de retrait :

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

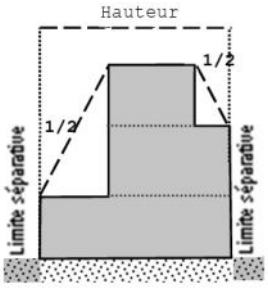


- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.



En cas de retrait de niveau supérieur sur les constructions implantées sur les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Et les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.



INDICE M

Dans la bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure à 13 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales,

- Pour les terrains présentant une longueur de façade supérieure à 13 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait des limites séparatives.

Dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade sur cette limite doit avoir un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres.

Pour les terrains d'angle, les constructions principales peuvent être implantées sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres ou le long des voies piétonnes et cyclables, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée, dans le prolongement des murs d'une construction existante pourront être accordées.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales inférieures ou égales à 30 mètres² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage, peuvent être implantées en limites séparatives sur un linéaire maximum de 6 mètres.

En limite de zonage d'une zone agricole, les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de zonage avec un minimum de 8 mètres.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait des limites séparatives. Une seule mitoyenneté est autorisée.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE O

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Sur un terrain situé à l'angle de deux voies, l'obligation de retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et aux voies piétonnes n'est imposée que sur l'une des deux voies. Les constructions principales peuvent être implantées au-delà de la bande de 20 mètres.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans une bande constructible de 13 mètres mesurée depuis l'alignement ou de la distance de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation sur les limites séparatives latérales, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une façade ou partie de façade d'une construction déjà édifiée sur la limite, la nouvelle construction doit, dans toute la mesure du possible, s'adosser à la construction existante.

Au-delà de la bande constructible de 13 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en rez-de-chaussée et 8 mètres minimum pour les niveaux supérieurs en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Dans la bande de 25 mètres mesurée depuis l'alignement :

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales soit en retrait de celles-ci. En cas d'implantation sur une des limites séparatives, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur la limite séparative est de 15 mètres continus sur la même limite.

En cas d'implantation sur les limites séparatives latérales dans la bande 25 mètres et au-delà, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 20 mètres continus sur la même limite.

Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée depuis l'alignement :

Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieur à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation sur les limites séparatives, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 mètres continus sur la même limite.

Cependant, si la largeur des terrains existants à la date d'approbation du PLUi, est inférieure ou égale à 11 mètres, la construction pourra être implantée sur les deux limites séparatives latérales.

Par rapport aux limites séparatives de fond :

Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 3,50 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut inférieur à 3,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond ou en retrait des limites séparatives de fond.

Dans tous les cas, en cas de retrait, les constructions principales :

supérieures à 3,50 mètres doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- Une distance de 2,50 mètres minimum pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- Une distance de 6 mètres minimum en cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6 en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

inférieures à 3,50 mètres doivent être implantées à :

- Une distance de 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance de 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Le linéaire des façades des constructions implantées en limites séparatives est limité à 15 mètres maximum.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une hauteur au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une hauteur au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain avant travaux.

INDICE S

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum.

INDICE S2

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans une bande de 4 mètres mesurée depuis les limites séparatives latérales, la longueur des façades de plus de 2,5 mètres de hauteur, ne peut excéder 13,5 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 7 mètres de hauteur,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout excède 7 mètres de hauteur.

La longueur des pignons implantés en limite séparative latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne pourra excéder 13 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives si la hauteur des constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage,
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.
  Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales à la condition que la parcelle voisine accueille une construction sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Dans une bande de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantée le cas échéant, afin de de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même propriété.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à :

- 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m.

INDICE X

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 mètres ou moins au droit de la construction, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions d'une hauteur maximum de 4 mètres à destination de commerce/artisanat/service peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à une distance au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

Une construction implantée sur les limites séparatives ne peut avoir un mur aveugle dépassant 12 mètres de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètres, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

INDICE X1

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au document graphique sectorisé.

Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 mètres ou moins au droit de la construction, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions d'une hauteur maximum de 4 mètres à destination de commerce/artisanat/service peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à une distance au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

Une construction implantée sur les limites séparatives ne peut avoir un mur aveugle dépassant 12 mètres de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètres, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

Le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

INDICE X2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales implantées sur un « linéaire de commerce » peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 mètres ou moins au droit de la construction, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions d'une hauteur maximum de 4 mètres à destination de commerce/artisanat/service peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond à une distance au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions, à destination autre que le logement, peuvent s'implanter en limite séparative de fond à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 4 mètres dans une profondeur de 6 mètres comptés depuis la limite séparative.

Une construction implantée sur les limites séparatives ne peut avoir un mur aveugle dépassant 12 mètres de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètres, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation de construction existante.

3.1.2.9. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Lorsque l'unité foncière comprend une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE, les constructions principales à destination d'activités doivent être implantées en retrait des limites séparatives concernées.

Les constructions principales implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être édifiées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UC, UM, UH, UI ou UE.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE B1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales d'une hauteur inférieure à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives et les constructions principales d'une hauteur supérieure à 5 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE B2

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement de la RD 920, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Le long de la rue Berthollet, une marge de retrait latérale doit être respectée pour permettre l'accès à l'intérieur de l'îlot. Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Au-delà de ces bandes constructibles, les constructions principales d'une hauteur maximale de 10 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Lorsque l'unité foncière comprend une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE, les constructions principales à destination d'activités doivent être implantées en retrait des limites séparatives concernées.

Les constructions principales implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLUi sous le sigle UC, UM, UH, UI ou UE.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait, lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8 mètres de distance par rapport aux limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum pour les façades situées en bordure de la limite communale en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

Les constructions principales doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum.

INDICE E

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 16 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions principales implantées sur les limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

Les constructions à usage d'activités, située sur les terrains en bordure d'habitation ou d'un secteur d'habitation, devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DBa. Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.

INDICE E1

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 16 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions principales implantées sur les limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, des limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

Les constructions à usage d'activités, située sur les terrains en bordure d'habitation ou d'un secteur d'habitation, devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DB a. Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.

Dans tous les cas, la longueur de chacune des façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

INDICE E2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 8 mètres des limites séparatives en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

INDICE E3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions principales implantées sur les limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres des limites séparatives en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, si elles correspondent à une limite de zone UH.

L'ensemble des retraits fixés ci-dessus pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux.

Dans ces cas la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres. Les constructions à usage d'activités, située sur les terrains en bordure d'habitation ou d'un secteur d'habitation, devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DB a. Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.

Dans tous les cas, la longueur de chacune des façades de plus de 2,50 mètres de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 7 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum.

INDICE G1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 2,50 mètres minimum.

INDICE G2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, avec un minimum de 3 mètres.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 8 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Les constructions doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute des limites séparatives.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont alors assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont alors assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone destinée principalement à l'habitat (UC, UR, UH, UM), le retrait est porté à 15 mètres minimum.

Lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone A ou N, le retrait est porté à 25 mètres minimum.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, des limites séparatives.

INDICE N1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, des limites séparatives.

INDICE N2

Les constructions principales doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UH, les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 10 mètres.

INDICE O

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.

En limite extérieure de l'emprise aéroportuaire, les constructions principales devront respecter une distance de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum.

INDICE P2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum.

INDICE P3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales (sauf si la limite séparative latérale correspond à une limite de zone), soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère minorée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

L'implantation en limite séparative est interdite si la limite séparative correspond à une limite de zone.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale, soit en retrait des limites séparatives, soit sur les limites séparatives de fond uniquement s'il s'agit de constructions ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone autre que UI.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas cités précédemment, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans tous les cas cités précédemment, en cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum.

INDICE S2

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres de hauteur. Au-delà de cette hauteur, le retrait sera porté à 6 mètres minimum.

INDICE U1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales. La limite sera celle où des constructions seraient déjà implantées le cas échéant, afin de de ne pas créer d'implantation sur plusieurs limites séparatives latérales sur une même propriété.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions doivent être implantées à :

- Une distance égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE W1

Les constructions principales peuvent être implantées, soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ;
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ;
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les extensions pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Y

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, des limites séparatives.

INDICE Y1

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UH ou de zone UC, les constructions principales doivent être implantées en retrait de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE Z

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins également à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 10 mètres, lorsque la limite séparative de fond correspond à une limite de zone UH.

3.1.2.10. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 mètres ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

Lorsque l'unité foncière comprend une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE, les constructions principales à destination d'activités doivent être implantées en retrait des limites séparatives concernées.

Les constructions principales implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être édifiées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UC, UM, UH, UI ou UE.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a

une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE B2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales d'une hauteur inférieure à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives et les constructions principales d'une hauteur supérieure à 5 mètres peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités à une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UC, UM, UH, UI ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920), les constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- une distance égale à moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, avec un minimum de 8 mètres ;
- une distance égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Sur la ou les limites séparatives de fond, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3 mètres.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits et ce, afin de maintenir le retrait existant dans le cas de reprise ou de prolongement de murs, sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à

la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ainsi créée ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 1,90 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (ou de l'allège de l'ouverture pour les toitures), avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales**.**

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

INDICE M

Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cas d'ouvertures créant des vues en façade ou en toiture avec un minimum de 6 mètres,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la façade.

INDICE P

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 2,50 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE Q

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 2,50 mètres minimum.

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessus à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain avant travaux.

INDICE S

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE S1

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives latérales.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas cités précédemment, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans tous les cas cités précédemment, en cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

INDICE U

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE U1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait.

INDICE V

Les constructions principales dont la hauteur est inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales dont la hauteur est supérieure ou égale à 3 mètres doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales dont la hauteur est inférieure à 3 mètres doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales dont la hauteur est supérieure ou égale à 3 mètres doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins également à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives si la hauteur des constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les extensions dans le prolongement des façades perpendiculaires aux limites séparatives latérales pourront être réalisées jusqu'en limites séparatives pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres.

INDICE X

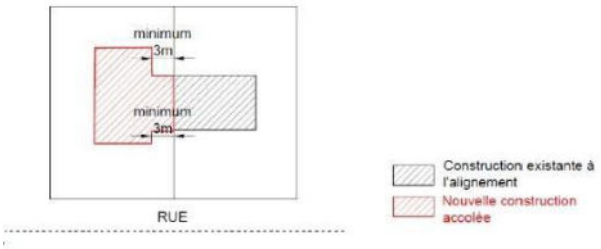
Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande construction de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur toutes limites séparatives dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.



- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait minimum fixé ci-avant doit être respecté.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE Z

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une distance au moins également à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 10 mètres, lorsque la limite séparative de fond correspond à une limite de zone UH.

3.1.2.11. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE C

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE E

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, des limites séparatives.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, des limites séparatives.

INDICE O

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE Q

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres des limites séparatives, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 2 mètres

INDICE R

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE U

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions suivantes :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE W

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE X

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins également à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins également à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE X1

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur toutes limites séparatives dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction en bon état et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur), sur une profondeur de 3 mètres comptés perpendiculairement à la limite séparative.
- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait minimum fixé ci-avant doit être respecté.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

3.1.2.12. Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones A – Ap

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE S

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE V

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

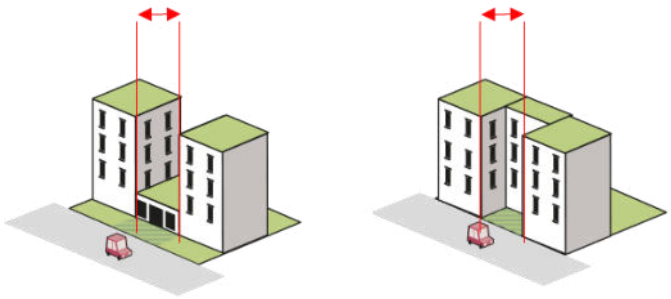
3.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

3.1.3.1. Dispositions communes

3.1.3.1.1. Implantation entre parties de façade d'une même construction

Sauf secteur plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus :

Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues est fixée à 8 m minimum.



Exemple illustratif

3.1.3.2. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

L'Haÿ-les-Roses :

Hlr1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au minimum de 8 m.

3.1.3.3. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC

INDICE A

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance égale à la hauteur de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante à la date d'application du PLUi, la distance entre la construction existante et la construction neuve peut être différente sans être inférieure à 8 mètres.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions est d'une hauteur supérieure à R+2,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

De plus les constructions doivent être implantées dans une zone de constructibilité qui, sauf cas particulier pour les nos 11 à 15 rue Cretté, est définie par une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de retrait selon les cas. Dans tous les cas cette zone de constructibilité est définie sur le secteur à plan masse annexé.

Les constructions existantes ne répondant pas à ces conditions d'implantation peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de restructuration et ce dans leurs structures et leurs volumes existants.

INDICE E2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum s'il s'agit de constructions annexes comportant des ouvertures.

INDICE G

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

INDICE H1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 10 mètres minimum.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE N1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur les orientations des OAP sectorielles.

INDICE O

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec ouvertures est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE Q1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.
  Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec ouvertures est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE X1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.4. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions à une hauteur supérieure à R+2,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le périmètre de l'OAP « Aristide Briand », les constructions doivent respecter les dispositions de l'OAP.

INDICE D1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 10 mètres minimum.

INDICE J

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE J1

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de 8 mètres minimum.

INDICE O

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou en toitures.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.5. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum lorsque l'une des constructions a une hauteur supérieure à R+2,
- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 10 mètres minimum lorsque la hauteur d'une des constructions est égale à 24 mètres,
- 12 mètres minimum lorsque la hauteur d'une des constructions est égale à 28 mètres.

INDICE F1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

INDICE G

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 10 mètres minimum.

INDICE J

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE K

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si la hauteur de la façade est supérieure à 7 mètres et en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si la hauteur de la façade est inférieure ou égale à 7 mètres et en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à 7 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K3

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la 1/5 de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade ou toiture la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade ou toiture la plus haute,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec ouvertures est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE Q1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec ouvertures est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE Q2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 16 mètres minimum, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées
- 8 mètres, en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Y

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.3.6. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR

INDICE A

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B1

Les constructions peuvent s'implanter librement dans les polygones d'implantation.

INDICE B2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 2,50 mètres minimum.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 9 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Entre deux bâtiments de hauteurs différentes, le prospect pourra être calculé seulement par rapport au bâtiment le moins élevé si celui-ci est implanté au Sud par rapport au bâtiment le plus élevé, ou dans le quadrant SO – SE.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 10 mètres minimum.

INDICE J

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE K

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- au moins égale à 1/5 de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE N1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 2 mètres minimum.

INDICE P2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec ouvertures est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

INDICE S2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,
- Une distance au moins égale la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La distance de retrait entre les façades d'un même bâtiment doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 8 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.7. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B2

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 9 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 9 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute au faitage ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas de destruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, la nouvelle construction s'implante dans le respect des dispositions du présent article ou avec une distance par rapport aux autres constructions au moins égale à celle comptée entre l'ancienne construction et ces constructions. Dans ce cas, la distance par rapport aux limites de propriété est au moins égale à la distance comptée entre l'ancienne construction et les limites de propriété.

INDICE C2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE C3

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 4 mètres minimum, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2 mètres minimum, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE J

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE J1

Les constructions principales doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE K

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 12 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M1

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INDICE N

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE O

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 16 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture
- 8 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE V

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures, 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Le linéaire de façade ne peut excéder une longueur de 15 mètres. À partir de 15 mètres, la façade doit présenter une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment. Les règles de retrait entre constructions s'appliquent conformément au paragraphe précédent).

3.1.3.8. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 8 mètres minimum, en cas ou non d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture, lorsque le bâtiment à une hauteur supérieure à R+2.

INDICE C1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

INDICE F

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 7 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 10 mètres minimum.

INDICE J

Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE K

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum 6 mètres minimum.

INDICE N

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE N1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit permettre d'assurer le libre accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

INDICE O

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE O1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE P2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas entre deux bâtiments à la fonction d'entrepôt. Tout projet d'entrepôt devra respecter la norme en vigueur au dépôt du dossier en termes de règlementation sécurité.

INDICE Q

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

INDICE R1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

INDICE S1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

Les ouvertures constituant des vues ne peuvent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

INDICE T

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
  4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE U1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE W1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues sur au moins l'une des façades ou toitures,

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues sur au moins l'une des façades ou toitures.

INDICE X

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Y

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

INDICE Y1

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

INDICE Z

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.3.9. Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

INDICE B1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- une distance égale à moitié de la hauteur de la façade la plus haute, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, avec un minimum de 8 mètres
- une distance égale au quart de la hauteur de la façade la plus haute en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum.

INDICE H

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE M

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

INDICE N

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Q

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE R

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 5 mètres minimum.

INDICE T

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins également à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE V1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture situées sur la façade la plus basse,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture uniquement situées sur la façade la plus haute,

Une distance au moins égale la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE W

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Z

L'implantation entre les bâtiments doit garantir le libre accès des véhicules de secours et de sécurité.

3.1.3.10. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

INDICE C

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

Plusieurs constructions principales ne peuvent pas être implantées sur une même unité foncière.

INDICE N

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE O

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Q

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE R

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE S

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE T

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture, ou dans tout autre cas.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Ces dispositions ne concernent pas les serres et abris pour animaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X1

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.3.11. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones A – Ap

INDICE G

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.4. Implantations des constructions en cas de cours communes

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.

3.1.5. Emprises au sol des constructions

3.1.5.1. Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Le long des linéaires d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Clr2 : Le long des linéaires d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Fresnes :

Fr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

L'Haÿ-les-Roses :

Hlr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Orly :

Or1 : Dans le linéaire d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions comportant des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'activités de services en rez-de-chaussée est fixée à 55% de l'unité foncière.

Rungis :

Ru1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru2 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions maximale est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru3 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru4 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru5 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru6 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru7 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Villeneuve-le-Roi :

Vlr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière sans tenir compte d'une bande de constructibilité.

Villeneuve-Saint-Georges :

Vsg1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est limitée à la superficie des polygones identifiés sur le document graphique.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de la bande de 25 mètres depuis l'alignement. Au-delà de la bande de 25 mètres, l'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie de cette partie du terrain.

3.1.5.2. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC

INDICE A

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière est concernée par un linéaire de mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale des constructions en rez-de-chaussée peut être portée à 100 % pour les surfaces destinées à de l'artisanat et commerce de détail et du bureau.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E

Dans une bande constructible de 15 mètres depuis l'alignement ou du retrait le cas échéant, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 90 % de cette partie de l'unité foncière.

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de cette partie de l'unité foncière.

INDICE E1

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée par une zone de constructibilité délimitée sur le secteur de plan masse 1/500° annexé.

Au-delà de cette bande les annexes ou les abris légers sont possibles.

INDICE E2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale autorisée peut être portée à 70 %.

Une seule construction annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. En cas de rez-de-chaussée commercial, l'emprise au sol peut être dépassée, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N1

L'emprise au sol maximale n'est pas règlementée.

INDICE N2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 80 % à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres de l'alignement,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière restante au-delà de la bande de 20 mètres.

Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000 mètres², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 mètres de profondeur est majorée de 10 % de la superficie du terrain inclus dans cette bande.

INDICE Q1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 70 % à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière restante au-delà de la bande constructible de 20 mètres.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprises exigibles ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE T

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % maximal de cette partie restante de l'unité foncière.

INDICE U1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 70 % de cette partie de l'unité foncière.
- Portée à 100 % pour des constructions à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 mètres

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de la superficie de cette partie de l'unité foncière.
- portée à 60 % pour les rez-de-chaussée à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 mètres.

INDICE X1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.3. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière

INDICE D

En bordure de l'avenue Aristide Briand et de l'avenue Carnot (hors périmètres OAP), dans une bande constructible de 12 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de retrait, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 12 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'emprise résiduelle.

Dans le périmètre de l'OAP « Secteur Gare », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 %.

Dans le périmètre de l'OAP « Aristide Briand », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % et résulte des orientations de l'OAP.

INDICE D1

L'emprise au sol maximale à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE D2

Dans une bande constructible de 18 mètres mesurée depuis l'alignement ou la marge de retrait, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 18 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE O

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 70 % à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière restante au-delà de la bande de 20 mètres.

Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000 mètres², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 mètres de profondeur de 70 % est majorée de 10 %.

INDICE Q1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000 mètres², l'emprise au sol des constructions de 50 % est majorée de 10 %.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

INDICE R1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximales des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le long de la RD5, en mitoyenneté de la RD5 :

- À l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement avec la RD5, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de cette partie de l'unité foncière
- Au-delà d'une bande de 25 mètres, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40 % de cette partie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

3.1.5.4. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 79 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 85 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de linéaire de mixité fonctionnelle, l'emprise au sol peut être portée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale autorisée peut être portée à 65 %.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 100 % sur une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement, cette bande étant portée à 35 mètres par rapport à l'alignement de l'Avenue de Fontainebleau entre les n° 104 et 142
- 20 % pour les parties du terrain situées au-delà des bandes visées précédemment,
- 70 % de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de moins de 200 m2.

INDICE K1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P

L'emprise au sol maximale autorisée au lot est précisée au document graphique.

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 70 % à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière restante au-delà de la bande de 20 mètres.

Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 mètres de profondeur est majorée de 10 %.

INDICE Q1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000m², l'emprise au sol des constructions est majorée de 10 %.

INDICE Q2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

INDICE Y

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.5. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR

INDICE A

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % des polygones d'implantation.

INDICE B2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G1

L'emprise au sol maximale à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière. En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale autorisée peut être portée à 70 %.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement ou d'hébergement ne peut dépasser le total de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLUi augmentée de 800 mètres². En cas de terrain nu, l'emprise au sol est limitée à 800 mètres² par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions ne comportant ni logement ni hébergement est libre.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

3.1.5.6. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 300 mètres² de l'unité foncière,
- 40 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² compris au-delà de 300 mètres² et jusqu'à 400 mètres²,
- 30 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² au-delà de 400 mètres².

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 60 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 300 mètres² de l'unité foncière,
  50 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² compris au-delà 300 mètres²,

INDICE B2

L'emprise au sol maximale à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m² ;
- 35 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m² mais inférieure ou égale à 600 m² ;
- 30 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 600 m².

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % de la surface de l'unité foncière comprise dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement,
- 10 % de la surface de l'unité foncière comprise au-delà de la bande de 20 mètres.

Règles particulières

En cas de construction existante à la date d'approbation du présent règlement, située sur ou au-delà de la bande des 20 mètres à compter de l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les parcelles issues d'une division depuis moins de 10 ans, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie du lot divisé.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 35 % de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 mètres²,
  30 % de la superficie de l'unité foncière, pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 400 mètres².

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale autorisée peut être portée à 60 %.

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure à 150 mètres², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la superficie est inférieure à 150 mètres², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J1

L'emprise au sol maximale à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 250 mètres² de l'unité foncière,
- 30 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² compris au-delà de 250 mètres² et jusqu'à 500 mètres²,
- 10 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² au-delà de 500 mètres².

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m²,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 300 mètres².

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 mètres² à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m².

INDICE M1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 mètres² à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m².

INDICE M2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsqu'à la date d'approbation du PLU, une ou plusieurs constructions existent déjà sur l'unité foncière et que l'emprise au sol maximale autorisée est consommée en totalité, un dépassement de la règle est autorisé dans une limite de 15 mètres² d'emprise au sol supplémentaire.

INDICE N1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsqu'à la date d'approbation du PLU, une ou plusieurs constructions existent déjà sur l'unité foncière et que l'emprise au sol maximale autorisée est consommée en totalité, un dépassement de la règle est autorisé dans une limite de 15 mètres² d'emprise au sol supplémentaire.

INDICE N2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Lorsqu'à la date d'approbation du PLU, une ou plusieurs constructions existent déjà sur l'unité foncière et que l'emprise au sol maximale autorisée est consommée en totalité, un dépassement de la règle est autorisé dans une limite de 15 mètres² d'emprise au sol supplémentaire.

INDICE O

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les premiers 300 m² de terrain,
- 40 % de la superficie de l'unité foncière pour les mètres² au-delà de 300 m².

INDICE P1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 150 m². Si l'emprise au sol maximale autorisée dépasse 150 m² elle doit être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune ne peut présenter une emprise au sol supérieure à 150 m².

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Q1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S1

Dans une bande constructible de 30 mètres de l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30 mètres.

Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur calculée par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30 mètres.

INDICE T

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la superficie (S) de l'unité foncière :

- Si la superficie de l'unité foncière est inférieure ou égale 300 mètres² l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40 % Si la superficie de l'unité foncière est comprise entre 300 mètres² et 800 mètres², l'emprise au sol maximale est fixée à : 0.40-[(S-300) X 0.0003]
- Si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale> 800 mètres² ; l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 25 %

INDICE U

Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % maximum de la surface de l'unité foncière,

Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions annexes uniquement ne pourra excéder 10 % de la surface restante de l'unité foncière.

Les constructions existantes implantées en tout ou en partie en dehors de la bande de constructibilité d'une largeur de 24 mètres prise par rapport à l'alignement peuvent bénéficier d'une extension hors bande

constructible dans la limite de 15 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol initiale. Une fois mise en œuvre, cette disposition n'est pas renouvelable.

INDICE U1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière

Dans le cas où tout ou partie du terrain assiette de l'opération est impactée par un espace paysager protégé identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 5 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

Pour les terrains d'angle compris dans un linéaire de mixité fonctionnelle repéré au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 5 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

3.1.5.7. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Une seule annexe est autorisée par unité foncière. Son emprise au sol ne peut excéder 9 mètres².

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Les constructions sont obligatoirement implantées à l'intérieur des polygones d'implantation mentionnés sur le document graphique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie du polygone.

INDICE P1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière et devront par ailleurs être respectées les principes d'implantation fixés dans les orientations d'aménagement de programmation.

INDICE Q

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du présent règlement, majorée de 20 %.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE W

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE W1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

INDICE Y

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Y1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.8. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I1

L'emprise au sol maximale du Fort d'Ivry-sur-Seine est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I2

L'emprise au sol maximum des constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Q

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE R

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE S1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE W

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 mètres². L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres².

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.9. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de la fréquentation du public est fixée à 30m² par unité foncière.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 m² par unité foncière.

INDICE I1

L'emprise au sol maximale de chaque abri de jardin est fixée à 5 m² avec un abri maximum par lot de jardin.

Pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif, il est autorisé uniquement une seule construction de 50 m² d'emprise au sol maximum.

INDICE J

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière dans la limite de 50 mètres² de surface de plancher.

INDICE M1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30 % d'emprise sur les 500 premiers mètres carrés de l'unité foncière,
- 10 % maximum d'emprise s'appliquant sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière - 500 mètres²) pour les parcelles d'une taille supérieure à 500 mètres².

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE Q

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150 mètres² par unité foncière.

INDICE R

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE S1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE T1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U

Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées, dans la limite de 50 mètres² de surface de plancher.

INDICE U1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE U2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE V

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE V1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20m² par unité foncière.

INDICE W

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 mètres² par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris légers et des abris pour animaux est fixée à 20 mètres² par unité foncière.

L'extension des constructions existantes à destination de logement, ne peut dépasser une augmentation de 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi en vigueur.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X1

L'emprise au sol maximum des constructions annexes est fixée à 5 mètres², avec une construction annexe maximum par lot.

L'extension des constructions existantes à destination de logement, ne peut dépasser une augmentation de 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

L'emprise au sol maximale des constructions destinées à recevoir du public est fixée à 50 mètres² d'un seul tenant.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 mètres² par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris légers et abris pour animaux est fixée à 20 mètres² par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des serres est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum de chaque abri de jardin est fixée à 5m² avec un abri de jardin maximum par lot.

L'emprise au sol maximale des autres constructions à usage agricole est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale de l'extension des constructions existantes à destination de logement est fixée à 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X3

L'emprise au sol maximale des abris légers et abris pour animaux est fixée à 20 mètres² par unité foncière.

L'extension des constructions existantes à destination de logement, ne peut dépasser une augmentation de 20 % de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

INDICE X4

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X5

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 mètres² par unité foncière.

L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 mètres² par unité foncière.

3.1.5.10. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones A - Ap

INDICE G

L'emprise au sol maximale des serres en pleine terre est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 150 m².

L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 2 000 m².

INDICE G1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des serres en pleine terre est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 150 m².

L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 2 000 m².

INDICE P

L'emprise au sol maximale des serres en pleine terre est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 150 m².

L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 2 000 m².

INDICE S

L'emprise au sol maximale des serres en pleine terre est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 150 m².

L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 2 000 m².

INDICE V

L'emprise au sol maximale des serres en pleine terre est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 150 m².

L'emprise au sol maximale des constructions agricoles est fixée à 2 000 m².

3.1.6. Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

3.1.6.1. Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique

Arcueil :

Ar1 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

- Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.
- 15 % minimum de la superficie cumulée des polygones identifiés sur le document graphique doit être constituée en coefficient de biotope au sein des polygones.
- Pour chacun des polygones, 10% au minimum de la superficie doit être constituée en coefficient de biotope.
- En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

Ar2 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, l'espace vert de pleine terre minimum est fixée à :

- 30 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 300 mètres² de l'unité foncière,
- 50 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² au-delà de 300 mètres²,

Fresnes :

Fr1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, l'espace vert de pleine terre minimum est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle d'espace vert de pleine terre ou de coefficient de biotope.

Rungis :

Ru1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 35% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru2 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 30% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru3 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 20% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru4 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 40% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru5 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 25% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru6 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 30% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Villeneuve-le-Roi :

Vlr1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 40 % de la surface de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre.

3.1.6.2. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC

INDICE A

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas pour les unités foncières concernées par un linéaire de mixité fonctionnelle.

INDICE B

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies le minimum en espace vert de pleine terre est réduit à 10 %.

INDICE D

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Cependant, ce pourcentage pourra être réduit pour le secteur à plan masse.

INDICE F

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE H

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer au maximum entre cette façade et la Bièvre et être traités en espaces verts.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE L

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique, 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE M

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N2

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE R

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE T

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE U

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE U1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE V

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE W

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

60 % au moins des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres.

INDICE X

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE X1

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.3. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10 %.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les périmètres de l'OAP « Secteur Gare » et de l'OAP « Aristide Briand », le pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre résulte de l'application des orientations de l'OAP.

INDICE D1

Le pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre résulte de l'application des dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

INDICE F

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE J

Pour les unités foncières inférieures à 1 000m², 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les unités foncières comprises entre 1 000m² et 1 500 mètres², 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1 500 mètres², 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J1

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J2

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE L

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE O

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE R

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE R1

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE T

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE U

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE V

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE X

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.
40 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.4. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 21 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 9 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE B1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 16 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 4 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE C

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10 %.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5 %.

INDICE D

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D1

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE F

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE H

35 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE I1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE J

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J1

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE L

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

25 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE L2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE M

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE P

Le pourcentage (%) de la surface du lot devant être aménagé en espace de pleine terre est défini au document graphique.

INDICE Q

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Pour les terrains d'angle, Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Q1

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE R

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE S

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE S1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE S2

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

60 % au moins des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres

INDICE X

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

40 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Y

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

3.1.6.5. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR

INDICE A

70 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE B

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE B1

15 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE B2

Il n'est pas fixé de règle

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE D

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE E

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE F

35 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE H

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

Les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer au maximum entre cette façade et la Bièvre et être traités en espaces verts.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE J

40 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE K

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE K1

40 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE L

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE L1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

Dans le cas d'opération d'ensemble, le pourcentage de pleine terre pourra être calculée à l'échelle de l'opération.

INDICE M

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 25 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE P

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE P1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE Q

50 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE R

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

Si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE S

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE S1

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE S2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE T

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE U

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U1

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE V1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

INDICE W

50 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE X

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

60 % de la distance de retrait mesurée depuis l'alignement doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

3.1.6.6. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre

INDICE B

L'espace vert de pleine terre minimum est fixée à :

- 30 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 300 mètres² de l'unité foncière,
- 50 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² au-delà de 300 mètres²,

Il est également exigé 50m² d'espace vert de pleine terre minimum par logement.

INDICE B1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 28 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 12 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE C

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE F

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

30 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE H

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains de moins de 150m² bénéficiant d'une emprise au sol spécifique mentionné dans l'indice, 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope

INDICE J

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J1

Les exigences en termes d'espace vert de pleine terre à respecter figure sur le secteur à plan masse. Le projet doit présenter un aménagement paysager d'ensemble avec renaturation des berges de l'Orge, et plantation d'un minimum d'1 en 1 arbre pour 200 m2 d'espace libre.

INDICE K

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % au moins des premiers 250m² de terrain constitué en espace vert de pleine terre ;
- 50 % au moins de la tranche supérieure à 250m² et inférieure ou égale à 500m² de terrain constitué en espace vert de pleine terre ;
- 70 % au moins des espaces au-delà de 500m² de terrain constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

Si le terrain a une superficie inférieure à 300 m², 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Si le terrain a une superficie égale ou supérieure à 300 m², 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 45 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 55 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE O

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

Pour les 300 premiers mètres² de l'unité foncière, 30 % minimum de cette superficie doit être constitué en espace vert de pleine terre. Pour les mètres² au-delà, 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Q

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Q1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE R

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE S

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE T

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U

Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement, 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, 80 % de l'unité foncière doit être constitué en espaces verts de pleine terre.

INDICE U1

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

60 % au moins des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant et présenter des dimensions telles que la largeur ne soit pas inférieure à 4 mètres.

INDICE X

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE X1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

50 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.7. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE B

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 16 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 4 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE B1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE E1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE E2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE F

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE H

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer au maximum entre cette façade et la Bièvre et être traités en espaces verts.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE J

40 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE K

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE P

20 % minimum des polygones doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE R

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S2

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE T

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE U

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En bordure des voies publiques, le retrait des constructions est accompagné d'une longe engazonnée d'une largeur d'au moins 3 mètres à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci est plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprend un arbre tous les 50 mètres.

INDICE U1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE X

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

50 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE X1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

50 % minimum de la superficie de la marge de retrait doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Y

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Y1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Z

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Z1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en espace vert de pleine terre,

10 % minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être constitué en coefficient de biotope.

3.1.6.8. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre

INDICE B

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 16 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 4 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE B1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE H1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE J

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre
- 5 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE N1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE P

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre

INDICE Q

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE R

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S1

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE T

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE U

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE X

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE Z

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.6.9. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE A1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

70 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE D1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE D2

80 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F1

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE H1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Toutes les toitures-terrasses des constructions principales, non accessibles et non occupées par des équipements techniques, seront obligatoirement traitées en coefficient de biotope.

INDICE I

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 81 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 9 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE M1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE M2

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 81 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 9 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

INDICE P

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P1

80 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE Q1

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE R

80 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE R1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE S1

70 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE T

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE U1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE V1

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE W1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE X

70 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

INDICE X2

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.10. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones A – Ap

INDICE G

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

INDICE M

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

INDICE P

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

INDICE P1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

INDICE S

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

INDICE V

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations et des sols naturels perméables existants sera assurée au maximum.

3.1.7. Hauteurs des constructions

3.1.7.1. Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique

Lorsque l'indice de la zone fait référence à des dispositions de gabarit ou à un calcul de hauteur par rapport à l'alignement opposé, ces dispositions continuent de s'appliquer pour l'ensemble des hauteurs spécifiques (sauf précision contraire ci-dessous).

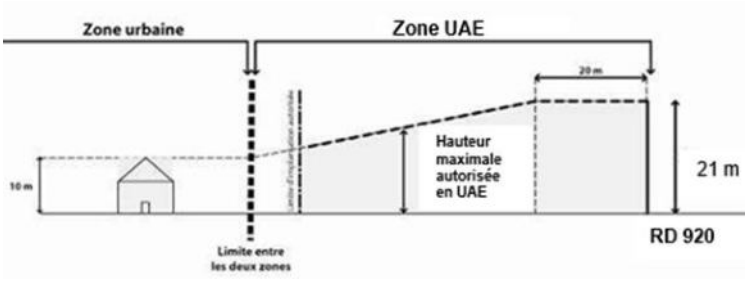
Ablon-sur-Seine :

Ass1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Arcueil :

Ar1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage.

Ar2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres dans une bande de 20 m calculé perpendiculairement depuis l'alignement. Au-delà de cette bande, Le long des rues perpendiculaires à la RD 920 (Victor Carmignac, Roger Simon Barboux, de Ridder, du midi, Guy Gouyon du Verger, ainsi que la promenade de la Vanne), la hauteur maximale des constructions diminue progressivement jusqu'à 10 mètres en limite des zones UI et UM, en respectant le gabarit d'îlot défini par le schéma ci-après :



Pour des raisons de conception architecturale, la hauteur définie par le gabarit peut être partiellement dépassée de 5 %.

Athis-Mons :

Am1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Am2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Am3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique (bords de Seine), la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C

Am4 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faitage ou à l'acrotère. A partir du niveau R+3 inclus et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2m de la façade principale est imposé.

Am5 : Le long des linéaires hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faitage ou à l'acrotère

Cachan :

Ca1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 24 mètres.

Ca2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 25 mètres.

Chevilly-Larue :

Cl1 : Le long des polygones/secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Cl2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 24 mètres au faîtage.

Clr2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 28 mètres au faitage.

Fresnes :

Fr1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 27 mètres au point le plus haut.

Gentilly

Ge1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9,5 m au faîtage.

Ge2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

Iss2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Iss3 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Iss4 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Iss5 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Iss6 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Iss7 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Iss8 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut.

Iss9 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut.

Iss10 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière avec un retrait.

Le Kremlin-Bicêtre :

LKb1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres hauteur façade et 21 mètres hauteur plafond.

LKb2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 27 mètres de hauteur plafond.

LKb3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres de hauteur à l'égout, et 24 mètres au faîtage.

Orly

Or1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres.

Or2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Or3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Or4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.

Or5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres.

Or6 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

Or7 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Paray-Vieille-Poste :

Pvp1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Rungis :

Ru1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée au RDC soit 3 mètres au point le plus haut.

Ru2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

Ru3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+3 soit 13 mètres au point le plus haut.

Ru4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de R+4 soit 16 mètres au point le plus haut.

Ru5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9 mètres au point le plus haut.

Ru6 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+2, soit 9 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

Ru7 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au point le plus haut soit R+2+c.

Ru8 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+2+c. et 9 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique. Dans tous les cas elle est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Ru9 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 30 mètres au point le plus haut.

Ru10 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 35 mètres au point le plus haut.

Ru11 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 40 mètres au point le plus haut.

Ru12 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 11,50 m à l'égout du toit et 14,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Sso2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Sso3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage.

Thiais :

Th1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées dans la zone afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres

Villejuif :

Vi1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.

Vi2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 18 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par

rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.

Vi3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement et de 1,5 m par rapport à la façade opposée à l'alignement du bâtiment sur rue, le dernier niveau pouvant présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.

Villeneuve-le-Roi :

Vlr1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère et 21 mètres au faitage. Il sera alors recommandé de réaliser les deux derniers étages en attique avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport aux façades visibles depuis le domaine public.

Vlr2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de R+1+comble à R+2.

Viry-Chatillon :

Vc1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+2+Comble ou R+2+Attique.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques de 25 mètres de longueur identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 25 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 19 mètres de hauteur de façade, le traitement en comble ou en attique est obligatoire. La hauteur maximale est fixée à 31,50 mètres pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 mètres de hauteur maximum, qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux.

3.1.7.2. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure à 35° ;
- 13 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (< 35°) ; 16 mètres à l'acrotère si le dernier étage est en retrait d'au moins 1,5 mètres.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie auquel s'ajoute 3 mètres avec un minimum de 14 mètres au point le plus haut.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions peut être majorée dans la limite de 1 mètre supplémentaire dans le cas de travaux d'amélioration du bâti.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur à l'égout du toit de la construction implantée à l'alignement doit être au moins égale à la distance par rapport à l'alignement opposé.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

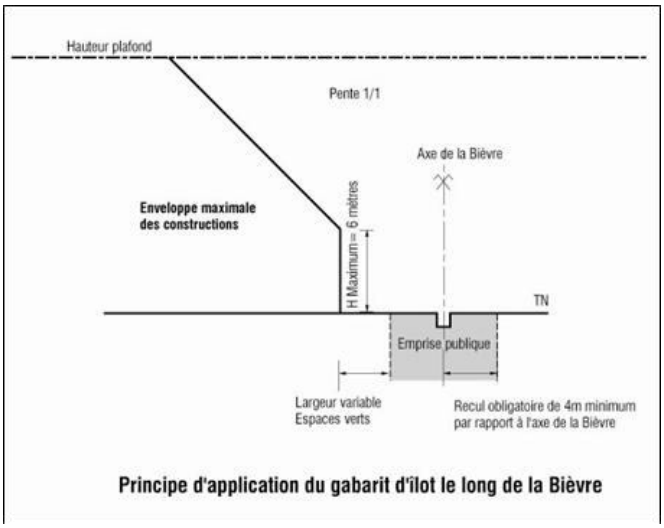
En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale de la construction est portée à 19,50 mètres et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

Le long de la Bièvre :

La hauteur maximale des constructions situées en bordure de Bièvre est fixée à R+1 (soit 6 mètres).

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot est déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et a son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



Principe d'application du gabarit d'îlot le long de la Bièvre

INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

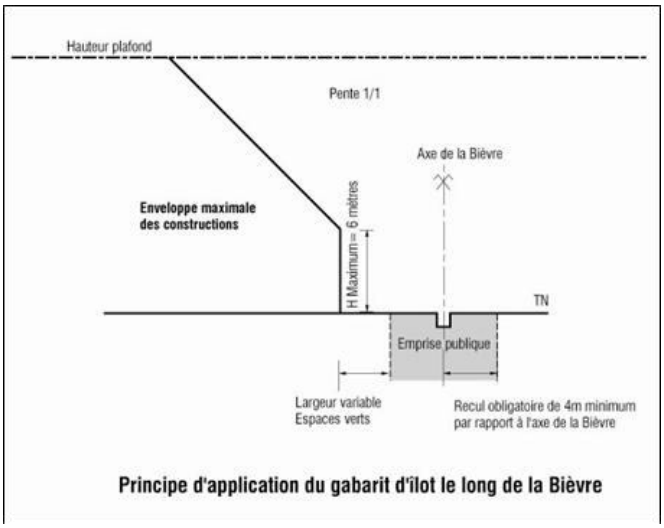
En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur au moins 50 % de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale de la construction est portée à 22,50 mètres et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

Le long de la Bièvre :

La hauteur maximale des constructions situées en bordure de Bièvre est fixée à R+1 (soit 6 mètres).

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot est déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et a son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



Principe d'application du gabarit d'îlot le long de la Bièvre

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE I1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut.

Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut, cette hauteur pouvant être modulée de plus ou moins 3 mètres, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments voisins existants ; dans tous les cas la hauteur maximale ainsi autorisée est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.

La construction doit comporter une toiture à pentes et s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente à 45° et la ligne horizontale de la hauteur maximale au faîtage.

Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement, la hauteur d'une construction mesurée à la hauteur de la façade ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain avant travaux ou du trottoir ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

INDICE M1

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
  Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.
- 15 mètres au point le plus haut.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

INDICE N1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

INDICE N2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

INDICE N3

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère sur l'allée des Charmilles,
- 16 mètres sur l'avenue de l'Aérodrome et la rue du 11 novembre 1918

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, soit R+3+c, et 12 mètres à l'attique, soit R+3+attique.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit en cas de toiture à pente soit R+1+C et à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE P2

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à l'attique et 21 mètres au point le plus haut.

INDICE Q

La hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est fixée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zones UH :

- soit au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage

INDICE Q1

La hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est fixée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11,50 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zones UH :

- soit au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE Q2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

INDICE R

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur maximale de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmonté d'une ligne oblique à 60°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

Toutefois, la hauteur de façade d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne peut pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur au point le plus haut est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, une réduction ou une majoration de la hauteur peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à destination autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en vis-à-vis de l'alignement doit être de 3,50 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus du présent article peuvent être majorées d'1 mètre si le rez-de-chaussée a une destination d'artisanat et de commerces de détail.

La hauteur pourra être majorée d'un mètre dans le cas d'une pente générale du terrain de plus de 7 %.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Le dernier niveau peut présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.

La hauteur est limitée à deux étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+2+C) ou deux étages sur rez-de-chaussée et un attique (R+2+A). Il ne peut être réalisé trois étages droits sur rez-de-chaussée.

Si un troisième niveau est réalisé au-dessus du rez-de-chaussée, celui -ci doit être atténué :

- soit par une toiture à deux pentes,
- soit par un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement,

Les toitures à la mansart ne constituent pas une atténuation du dernier niveau.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

Pour toute construction dont le rez-de-chaussée comporte au moins 50 % de surface de plancher à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux », la hauteur maximale des constructions fixée au paragraphe précédent est portée à 13 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

INDICE U

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres au faîtage.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

INDICE U1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+3, un retrait (attique) d'au moins 2,50 mètres par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire.

INDICE U2

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres à l'acrotère.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimale des constructions implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement est fixée à 11 mètres au point le plus haut.

À l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les hauteurs maximales sont majorées de 3 mètres dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 19 mètres.

Cette disposition s'applique sur une longueur de façade de 20 mètres maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Le dernier niveau est implanté avec un retrait d'au moins 1,50 mètres par rapport à la façade.

Les hauteurs maximales sont minorées de 3 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'un terrain bâti inscrit en zone UH, occupé par une construction mesurant moins de 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

INDICE X1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

3.1.7.3. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

En limite séparative avec la zone UH, la hauteur devra se limiter à 10 mètres au point le plus haut sur une largeur de 8 mètres minimum.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au faitage ou à l'acrotère, soit R+3+A+A. À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

INDICE D

Dans une bande constructible de 18 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut. Au-delà de la bande de 18 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Dans le périmètre de l'OAP « Secteur Gare », la hauteur maximale des constructions doit respecter les orientations fixées par l'OAP.

Dans le périmètre de l'OAP « Aristide Briand », la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut et doit respecter les orientations de l'OAP.

Dans le secteur à plan masse, la hauteur maximale des constructions figure sur le plan masse et est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 24 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale de la construction est fixée à 22 ,50 mètres au point le plus haut et la hauteur minimum sous dalle du rez-de chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UM, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 16 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE J

Toutes les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :

- une verticale de 16 mètres de hauteur ;
- une oblique de pente '/i élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale.

Toute construction doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter, au sein de ce gabarit, un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+4+Comble ou R+4+un étage en retrait, avec un retrait minimum est de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J1

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction par :

- une verticale de 13 mètres de hauteur ;
- une oblique de pente '/i élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale.

Toute construction doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter, au sein de ce gabarit, un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+3+Comble ou R+3+ 1 dernier niveau en retrait, avec un retrait minimum de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être

majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J2

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction par :

- une verticale de 10 mètres de hauteur ;
- une oblique de pente '/i élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut et doit respecter un nombre de niveaux maximum défini comme suit :

- Rdc + 2 + Comble,
- Rdc + 2 + 1 dernier niveau en retrait de minimum 1,50 mètres depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux. En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE L

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage.

Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Pour les terrains à l'angle de deux voies, la bande de 20 mètres sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Le dernier étage doit être réalisé en attique avec un minimum de 3 mètres de retrait depuis la façade des niveaux inférieurs.

INDICE O1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

INDICE Q

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :

Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur minimale des nouvelles constructions est fixée à :

- 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 15 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 18 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

INDICE Q1

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

INDICE R

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 18 mètres et un plan vertical de 15 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

INDICE R1

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 15 mètres et un plan vertical de 12 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

INDICE R2

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

INDICE R3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Le dernier niveau peut présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes.

La hauteur est limitée à deux étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+2+C) ou deux étages sur rez-de-chaussée et un attique (R+2+A). Il ne peut être réalisé trois étages droits sur rez-de-chaussée.

Si un troisième niveau est réalisé au-dessus du rez-de-chaussée, celui -ci doit être atténué :

- soit par une toiture à deux pentes,
- soit par un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement,

Les toitures à la mansart ne constituent pas une atténuation du dernier niveau.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

Pour toute construction dont le rez-de-chaussée comporte au moins 50 % de surface de plancher à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux », la hauteur maximale des constructions fixée au paragraphe précédent est portée à 13 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

INDICE U

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique en retrait de l'ensemble des façades.

INDICE X

1. Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé, avec un maximum de 25 mètres au point le plus haut, à l'exception de la rue Armangot où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 19 mètres à l'égout du toit, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.
2. Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 13 mètres à l'égout du toit, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.

3. Sur la rue Lagaisse et entre la rue Raphaël et la RD5, la hauteur maximale des constructions implantées en second rang est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.
4. La hauteur des constructions situées au-delà de la bande constructible de 25 mètres définie ci-dessus ne peut excéder la hauteur des constructions situées dans cette bande de 25 mètres.
5. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'une unité foncière bâtie inscrite en zone UH.
6. La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

3.1.7.4. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 15 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions existantes à destination d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres faîtage. La hauteur maximale des constructions à destination d'activités est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B4

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 dans les secteurs de hauteur spécifique identifiés sur l'OAP, et R+3 en dehors des secteurs de hauteur spécifique identifiés sur l'OAP.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Au-dessus de 20 mètres, un retrait de 60° par rapport à la façade est imposé.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE D2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE D3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE D4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les unités foncières inférieures à 500 mètres² de superficie.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les unités foncières supérieures à 500 mètres² de superficie.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au point le plus haut.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 24 mètres au point le plus haut.

INDICE F2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 29 mètres au point le plus haut.

INDICE F3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être constitué en attique.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être constitué en attique.

INDICE H

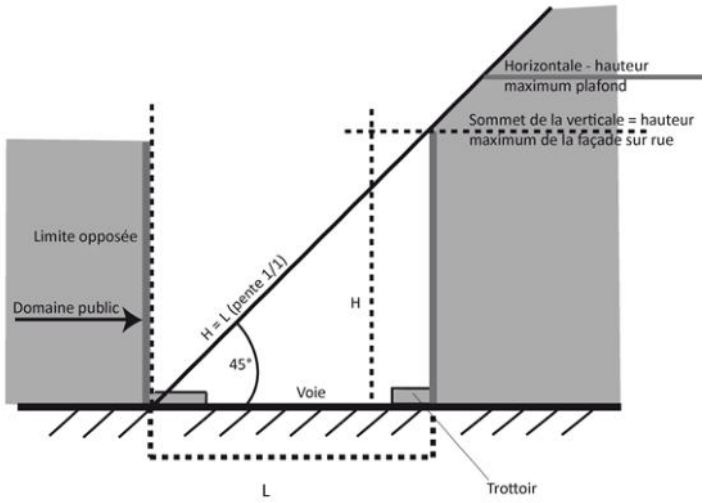
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure à 12 mètres peut être autorisée, mais dans la limite d'un étage supplémentaire et 15 mètres, si la construction projetée s'adosse de part et d'autre à des bâtiments voisins en bon état et de hauteur plus élevée.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

À l'exception des parcelles concernées par un linéaire de hauteurs spécifiques, un gabarit sur rue doit être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :



Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés pas une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE I1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE J

Implantation dans la bande de 20 mètres :

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 16 mètres sur l'ensemble de la zone
- une verticale de hauteur (H) égale à 19 mètres pour les unités foncières secteur qui donnent directement sur une voie longeant une voie ferrée ;

- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit :

- R+4+C ou R+4+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière

Au-delà de la bande de 20 mètres :

- R+4+C ou R+4+un étage en retrait.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J1

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 9 mètres sur l'ensemble de la zone
- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+2+C ou R+2+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J2

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 12 mètres sur l'ensemble de la zone
- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+3+C ou R+3+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J3

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 21 mètres sur l'ensemble de la zone
- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+6+C ou R+6+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J4

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 27 mètres sur l'ensemble de la zone
- une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 mètres au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+8+C ou R+8+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

a) Pour la section délimitée entre les n° 104 et 142 inclus de l'avenue de Fontainebleau (uniquement côté pair) : dans une bande constructible de 15 mètres à partir de l'alignement, la hauteur au point le plus haut des constructions est limitée à 7 mètres. Les hauteurs maximales étant respectivement portées à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au point le plus haut sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à la bande de 15 mètres précitée.

b) Pour la section délimitée entre les n°15 et 49 inclus de l'avenue de Fontainebleau (uniquement côté impair) : dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 24 mètres au point le plus haut

c) Rue Voltaire, boulevard du Général de Gaulle, avenue de Fontainebleau (hors section décrite précédemment), rue Pasteur, rue Gabriel Péri et pour la section délimitée entre les n° 1 et 5 inclus de la rue Salengro (uniquement côté impair) : dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au point le plus haut.

d) Rue Danton et rue Salengro (hors section décrite précédemment) : dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au point le plus haut.

e) Pour la section délimitée entre les n° 60 et 76 inclus de la rue du Général Leclerc (uniquement côté pair) : 21 mètres au point le plus haut.

f) Pour les autres voies publiques dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement : 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au point le plus haut.

g) Au---delà des bandes de 20 mètres et 35 mètres définies précédemment en a), b), c) et e) : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'il existe, sur le terrain adjacent, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au présent article, la construction nouvelle pourra être majorée de l'équivalent d'un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec la façade voisine existante.

INDICE K1

Les constructions seront réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la haute » r » à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère et limitée à la hauteur au point le plus haut ;
- De la hauteur au point le plus haut ».

Les hauteurs maximales »au point le plus haut (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le document graphique.

Les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique A défaut d'indications sur la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le document graphique, c'est la hauteur au point le plus haut qui s'applique.

INDICE K2

La hauteur des constructions est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des deux règles suivantes :

- Pour la partie du secteur située le long de la rue Delescluze :
- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale au point le plus haut fixée à 75,00 mètres - côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à 70,00 mètres - côte N.G.F.
- Pour la partie du secteur située le long de l'avenue de Fontainebleau :
- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale au point le plus haut fixée à 83,50 mètres --- côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à la largeur de l'avenue de Fontainebleau.

Les hauteurs maximales fixées au présent article pourront être majorées de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec une façade voisine ou une construction limitrophe existante.

INDICE K3

La hauteur maximale des constructions est fixée dans l'OAP.

INDICE K4

La hauteur maximale des constructions est fixée dans l'OAP.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres de hauteur plafond. Dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville Sud-Ouest ».

Des possibilités de dépassement ponctuelles sont admises dans les zones « immeubles hauts en premier plan » identifiés sur l'OAP ; ces constructions ne pourront en aucun cas dépasser 35 mètres de hauteur plafond.

Les constructions ou parties de construction situées dans les ouvertures de vues vers la vallée de la Bièvre (matérialisées par des cônes de vues dans l'OAP) ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur plafond.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+1 et R+8.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L2

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage dans une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement,
- 10 mètres au faîtage au-delà de cette bande.

Concernant les terrains à l'angle de deux voies, la bande de 20 mètres sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L3

Dans une bande de 20 mètres compté à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut soit R+3+attique.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale de constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut soit R+3.

Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 20 mètres sont admis si la construction comporte au moins 20 % de SDP en bureaux ou activités.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L5

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE L6

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres au point le plus haut. Sur l'ensemble de la zone, les constructions présenterons un épannelage compris entre R+3+A et R+7.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée dans l'OAP.

INDICE Q

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :

Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur minimale des constructions principales est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au point le plus haut. Les hauteurs maximales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 18 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

INDICE Q1

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE Q2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE R

Dans la bande de 20 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur au point le plus haut de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur au point le plus haut de 12 mètres et un plan vertical de 9 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 45°.

Toute construction doit avoir une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure ou égale à 9 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Toutefois, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne peut pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur au point le plus haut est limitée à la hauteur de façade + 3 mètres maximum.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage avec une pente de toiture de 30 à 45°.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments en R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au point le plus haut.

Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE U

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

Le dernier étage doit être sous la forme d'un attique en retrait de l'ensemble des façades.

INDICE X

1. Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé, avec un maximum de 25 mètres au point le plus haut, à l'exception de la rue Armangot où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 19 mètres à l'égout du toit, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.
2. Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 13 mètres à l'égout du toit, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.
3. Sur la rue Lagaisse et entre la rue Raphaël et la RD5, la hauteur maximale des constructions implantées en second rang est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.
4. La hauteur des constructions situées au-delà de la bande constructible de 25 mètres définie ci-dessus ne peut excéder la hauteur des constructions situées dans cette bande de 25 mètres.
5. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'une unité foncière bâtie inscrite en zone UH.
6. La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

INDICE Y

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE Y1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

3.1.7.5. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 27 mètres au faîtage.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B2

La hauteur maximale autorisée est fixée en côte NGF (Nivellement Général de France)

La hauteur maximale autorisée est fixée à 116 NGF

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres point le plus haut, soit R+5.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B5

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE B6

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres point le plus haut.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions disposant d'une toiture d'au moins deux pentes d'un minimum de 30° est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 mètres² de superficie.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut pour les unités foncières supérieures à 500 mètres² de superficie.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être constitué en attique.

INDICE G1

La hauteur maximale à respecter figure sur le secteur à plan masse.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale de la construction est fixée à 22 ,50 mètres au point le plus haut et la hauteur minimum sous dalle du rez-de chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

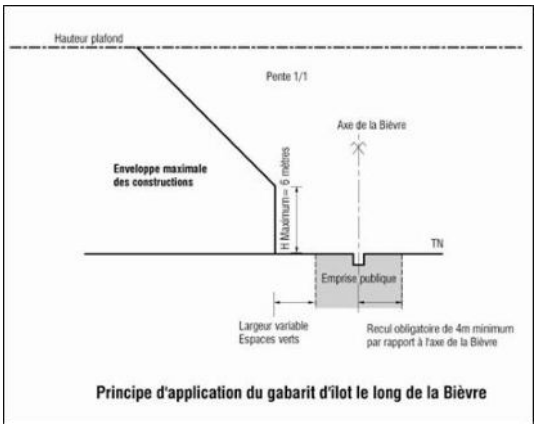
Le long de la Bièvre :

La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 mètres).

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot est déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et a son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique n'est pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on applique la règle générale de gabarit d'îlot.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

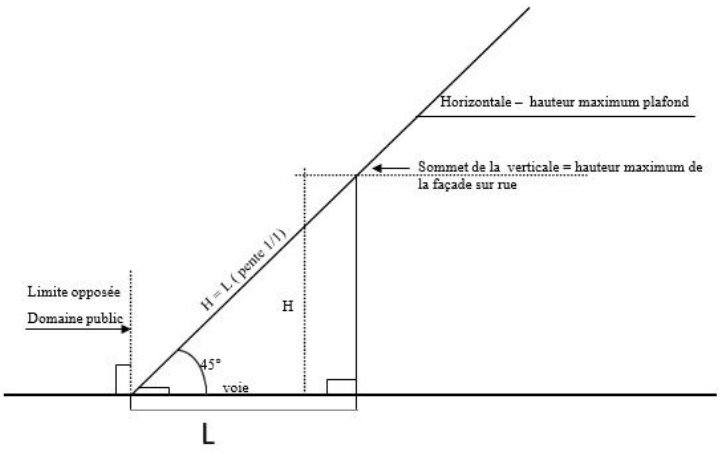


Principe d'application du gabarit d'îlot le long de la Bièvre

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Un gabarit sur rue doit être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :



Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut soit R+4.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres au point le plus haut soit R+12.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres au point le plus haut soit R+6.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut soit R+2.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut soit R+3.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

INDICE K1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 au point le plus haut. C'est-à-dire lorsqu'il existe, sur le terrain adjacent, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au présent article, la construction nouvelle peut être majorée de l'équivalent d'un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec la façade voisine existante.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage. La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres. Sur l'ensemble de la zone et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3+A et R+7.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres. Sur l'ensemble de la zone et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres au point le plus haut soit R+9 maximum.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE M1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 22,50 mètres au faîtage.

INDICE N1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à l'attique et 21 mètres au point le plus haut.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions est fixée sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

INDICE P2

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut, soit R+5.

INDICE P3

En façade : La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut, soit R+2+C ou R+2+A.

En cœur d'Îlot : La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut, soit R+1+C ou R+1+A.

INDICE Q

Les constructions principales doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales sont minorées de 4,50 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

INDICE Q1

Les constructions principales doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales sont minorées de 4,50 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

INDICE Q2

Les constructions principales doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales sont minorées de 4,50 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

INDICE Q3

Les constructions principales doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales sont minorées de 4,50 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

INDICE Q4

Les constructions principales doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.

Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 39 mètres à l'égout du toit et 41 mètres au faîtage.

Les hauteurs maximales des constructions neuves sont minorées de 25 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH et UM.

INDICE R

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Les lucarnes et ouvertures de toit doivent s'inscrire à l'intérieur de la limite définie par la ligne du nu de la façade.

Toutefois, la hauteur de l'égout du toit ou à l'acrotère d'une construction implantée en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 5 mètres, ne peut pas être supérieure à la distance la plus courte comptée perpendiculairement de tout point de ladite construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de l'égout du toit + 3 mètres maximum.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE S2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Au-delà du R+4, les étages devront être implantés sous forme d'attique(s) avec, pour la façade sur rue, un retrait de 2 mètres.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

INDICE U

La hauteur maximale des constructions principales neuves est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 mètres au faîtage. Les deux derniers étages doivent être réalisés en attique avec un retrait d'au moins 0.90 mètres par rapport aux façades. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 24 mètres au faîtage.

INDICE U1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

INDICE U2

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

INDICE U3

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 mètres au faîtage.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'acrotère.

INDICE V1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

INDICE V2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE V3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut, dans la limite d'une surface n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol des constructions

Pour l'emprise au sol de la construction restante, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout et à 15 mètres au faîtage.

Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE W1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut. Dans une bande de 25 mètres comptée à partir d'un terrain bâti limitrophe inscrit en zone UH, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble ou en attique, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur de façade.

La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

3.1.7.6. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (< 35°).

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, la hauteur des constructions autorisées doit rester inchangée pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 10 mètres, le dernier étage doit être traité en attique avec un retrait de 3 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur (nonobstant les règles de distance en cas de retrait par rapport aux limites séparatives), sauf :

- pour les façades sur rue ;
- si la ou les constructions s'accolent à une ou plusieurs constructions existantes d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres présentant une ou des façades en limite séparative
- la hauteur maximale est de 10 mètres si le traitement en attique du dernier étage nuit à l'aspect extérieur de la construction.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, soit R+1+combles.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existante avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+2 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut et doit respecter les orientations de l'OAP Cousté-Dolé-Guichard-Vigne.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au point le plus haut.

Dans le cas de zones inondables constructibles, une majoration de la hauteur peut s'appliquer. Cette majoration est fixée à la moitié de la différence d'altitude entre le terrain avant travaux et la côte des plus hautes eaux connues.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit pour les toits en pente ou au point le plus haut du niveau inférieur à l'attique pour les toitures-terrasses et 10 mètres au faîtage.

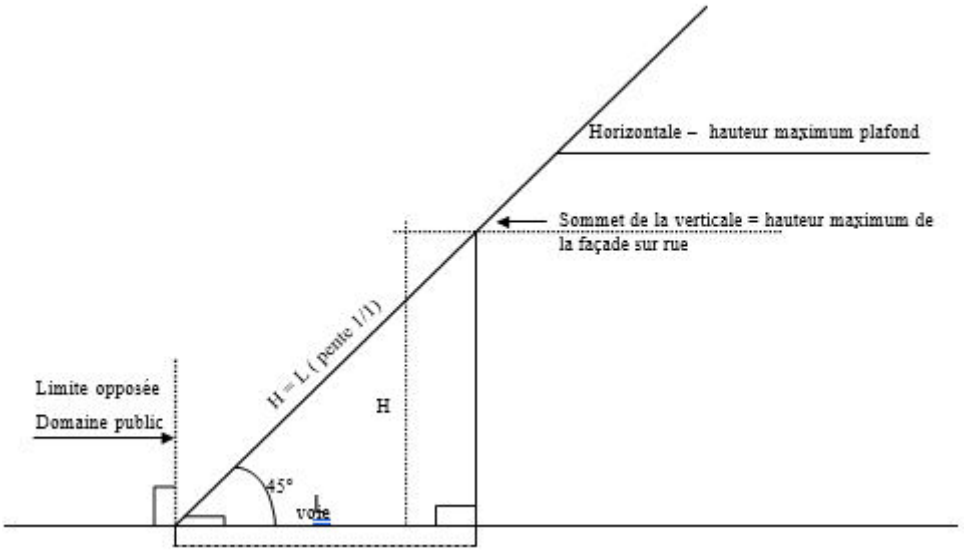
INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9,5 mètres au faîtage.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Un gabarit sur rue doit être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :



Le traitement en toiture à pentes ou en attique, est obligatoire au-dessus de 7 mètres de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles concernées par un linéaire de hauteur spécifique.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut, et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- Rdc + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble ou à la Mansart,
- Rdc + 1 + 1 dernier niveau en attique.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J1

La hauteur maximale des constructions est fixée par le secteur à plan masse. Le niveau R indiqué au plan masse est déterminé en référence au nivellement de l'avenue de la Terrasse. L'unité foncière comprenant différentes altimétries, tous niveaux situés en dessous du niveau R en élévation par rapport à l'unité foncière sont autorisés.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'il existe, sur l'unité foncière adjacente, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au présent article, la construction nouvelle pourra être majorée de l'équivalent d'un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec la façade voisine existante.

INDICE K1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'il existe, sur le terrain adjacent, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au présent article, la construction nouvelle pourra être majorée de l'équivalent d'un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec le façade voisine existante.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

INDICE M1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faitage.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faitage.

INDICE N1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

INDICE O1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9,50 mètres au faitage.

INDICE P

Dans une bande de 13 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage de la construction ou, dans le cas d'une construction existante, dans une bande comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée depuis la voie d'adressage jusqu'à la façade arrière de la construction principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut, soit R+1+C.

Au-delà de cette bande, la hauteur maximum des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut, soit une construction à rez-de-chaussée uniquement.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 9 mètres au point le plus haut, soit R+1+C ou R+1+un étage en attique (retrait).

INDICE Q

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE R

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

En cas de toiture terrasse, toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur maximale de 9 mètres et un plan vertical de 6 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 45°.

INDICE S

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+1+C) ou un étage sur rez-de-chaussée et un attique (R+1+A). Il ne peut être réalisé deux étages droits sur rez-de-chaussée.

Si un deuxième niveau est réalisé au-dessus du rez-de-chaussée, celui -ci doit être atténué :

- soit par une toiture à deux pentes, et dans ce cas la hauteur à l'égout est limitée à 7 mètres,
- soit par un attique présentant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade du côté de l'alignement.

Les toitures à la mansart ne constituent pas une atténuation du dernier niveau.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres pour les parcelles concernées par un linéaire « commercial et artisanal », « de mixité d'activités » ou « actif ».

INDICE U

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

INDICE U1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, et 9 mètres au faîtage.

Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 7 mètres de hauteur d'égout du toit.

Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 et la rue Edouard Til et à l'est de la rue Constant Coquelin dans le périmètre de l'OAP « Franges du parc des Lilas » indiqué au plan de zonage, la hauteur totale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 mètres de hauteur de façade.

La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

INDICE X1

Les travaux sur les constructions ou parties de constructions à conserver doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment tel qu'indiqué en annexe du présent règlement. En cas de travaux d'isolation thermique, des surélévations dans la limite de 50 cm sont toutefois possibles à condition de respecter les caractéristiques initiales de la toiture (pente, matériaux extérieurs…).

En cas de travaux sur les autres constructions ou en cas de constructions neuves et d'extensions, la hauteur totale de la construction est limitée à 3,40 mètres par rapport au plancher du rez-de-chaussée des constructions à conserver, garde- corps et murs écrans compris.

La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

3.1.7.7. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 33 mètres au point le plus haut.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres au point le plus haut.

INDICE B3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE B4

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur des constructions est égale à la largeur de la voie (Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute) sans pouvoir excéder 15 mètres de hauteur au faitage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale est imposé.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et du Plan de Servitudes Radioélectrique (PSR) sans pouvoir dépasser 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

INDICE C3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut. Au-delà de 20 mètres de hauteur, un retrait d'au moins 4 mètres s'applique par rapport à la façade des niveaux inférieurs.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E4

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 mètres² de superficie ;
- 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour les unités foncières supérieures à 500 mètres² de superficie.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 8 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE E5

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales fixées sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 6 mètres de la limite séparative d'un terrain bâti situé en zone UH avec un maximum de 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE F2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 37 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée de la construction, la hauteur maximale de la construction est fixée à 22 ,50 mètres au point le plus haut et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.

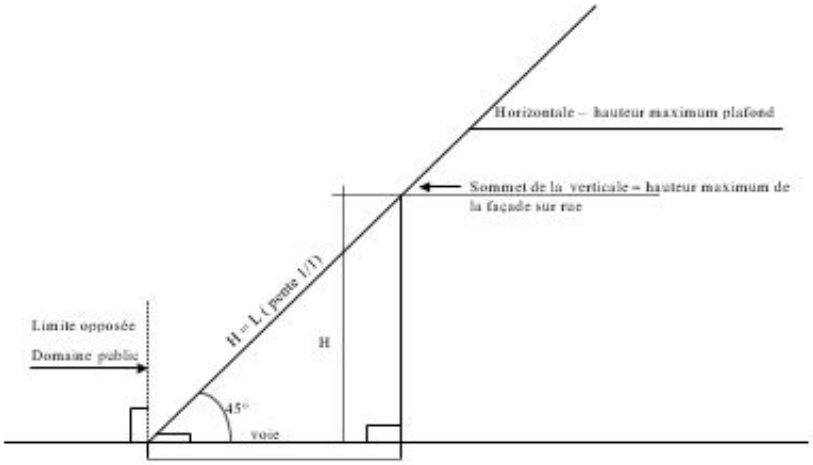
Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UM, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 16 mètres.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UH, les façades ou parties de façades des constructions situées à moins de 12 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres au point le plus haut.

Un gabarit sur rue doit être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :



Est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur dans les conditions suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure,
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut soit R+3.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE K

Les constructions sont réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments cités suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la hauteur maximale « façade » ;
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale « façade » et limitée à la hauteur « plafond »

- De la hauteur « plafond »

Les hauteurs maximales « plafond » (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le plan masse.

Les hauteurs maximales « façade » (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique par un trait continu de couleur. À défaut d'indications sur la hauteur maximale « façade » dans le document graphique c'est la hauteur « plafond » qui s'applique.

La hauteur maximale « façade « indiquée sur le document graphique ne sera pas applicable aux liaisons verticales (du type escaliers, ascenseurs...) lorsqu'elles constitueront un élément architectural de la façade.

Les limites résultant de l'application des dispositions précédentes pourront être cependant dépassées de 3,00 mètres maximums au-dessus de la hauteur « plafond » afin de permettre l'installation d'ouvrages dans les conditions suivantes :

- l'installation d'écrans de type « pare vue » ou autres éléments architecturaux ou paysagers. Toutefois, la limite maximum de 3 mètres visée à l'alinéa précédent ne sera pas applicable aux ouvrages de signalétique dès lors qu'ils présentent un caractère historique, architectural ou patrimonial ainsi qu'aux cheminées d'évacuation.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur maximale de 17 mètres est autorisée sur maximum 25 % de la surface totale de la toiture.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE M1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.

INDICE N1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE N2

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA).

Rappel : la hauteur des constructions est limitée par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique qui s'exprime au niveau NGF.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA).

Rappel : la hauteur des constructions est limitée par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique qui s'exprime au niveau NGF.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut, soit R+9.

INDICE P2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut, soit R+7.

Les constructions principales doivent respecter un gabarit-enveloppe.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- d'une verticale dont la hauteur (H) égale à 3/2 de la distance de retrait mesurée entre les constructions en vis à vis et augmentée de 4m : H = 3/2 P + 4. Le point d'attache de la verticale du gabarit-enveloppe est pris au niveau du plancher le plus bas comportant des ouvertures constituant des vues sur la façade du bâtiment en vis à vis.
- d'une oblique de pente 2/3 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur au point le plus haut.

Lorsque la façade ou partie de façade d'une construction projetée n'est pas parallèle à la limite séparative, on utilise une valeur moyenne de la distance de retrait mesurée perpendiculairement à la construction, calculée par la moyenne arithmétique de la distance de retrait le plus petit et la distance de retrait le plus grand. Cette valeur n'est prise en compte qu'à concurrence des 4/3 de la distance de retrait le plus petit.

INDICE P3

La hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique et dans les orientations d'aménagement de programmation.

INDICE P4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres au point le plus haut.

INDICE Q

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE R

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut, soit R+8.

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Le dernier niveau peut présenter une toiture terrasse ou une toiture à pentes. Au-delà du rez-de-chaussée plus 3 niveaux, les étages devront être atténués, soit par une toiture à pentes soit sous forme d'attique.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE T1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE U

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE U1

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder La hauteur maximale des constructions principales doit respecter celle du Plan horizontal des Servitudes Aéronautiques (PSA). La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

INDICE U2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions et installations non destinées à l'habitation est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Les pylônes ne pourront pas dépasser la hauteur maximale des constructions augmentée de 1,5 mètre.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs maximales sont minorées de 10 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 6 mètres d'un terrain bâti inscrit en zone UH.

La hauteur maximale des abris pour animaux ou serres est fixe à 2,50 au point le plus haut.

INDICE X1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres au point le plus haut.

INDICE Y

La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres au point le plus haut.

INDICE Y1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE Y2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE Z

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) annexé au PLUi.

3.1.7.8. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au faîtage.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets est fixée à 51 mètres au point le plus haut.

Un dépassement de cette hauteur est cependant autorisé, dans une proportion maximale de 20 % de l'emprise des constructions, pour laquelle la hauteur de ces dernières pourra atteindre 65 mètres.

Un dépassement de cette hauteur est également autorisé pour les éléments de superstructure intégrant les conduits de cheminées nécessaires à la valorisation des déchets, qui pourront atteindre la hauteur maximale de 103 mètres.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE J2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

En outre, le nombre de niveau pour le calcul de la hauteur est compté à partir du premier niveau situé en totalité au-dessus de la côte PHEC.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur maximale de 17 mètres est autorisée pour 25 % de la surface totale de la toiture.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions destinées à des équipements publics à vocation scolaire et sportive n'est pas réglementée.

INDICE Q

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

INDICE Q1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

INDICE Q2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

INDICE R

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE S

Il n'est pas fixé de règle

Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs aveugles existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

INDICE S1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE T

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE U

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et du Plan de Servitudes Radioélectriques (PSR) annexés au PLUi.

INDICE U1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

INDICE V1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'acrotère.

INDICE W

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE W1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Les toitures de type mansart sont interdites.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions à destination « d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

INDICE W2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut. Les toitures de type mansart sont interdites.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions à destination exclusive de logement ou d'hébergement est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale pour les constructions type abris pour animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

INDICE Z

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) annexé au PLUi.

3.1.7.9. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE F

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage.

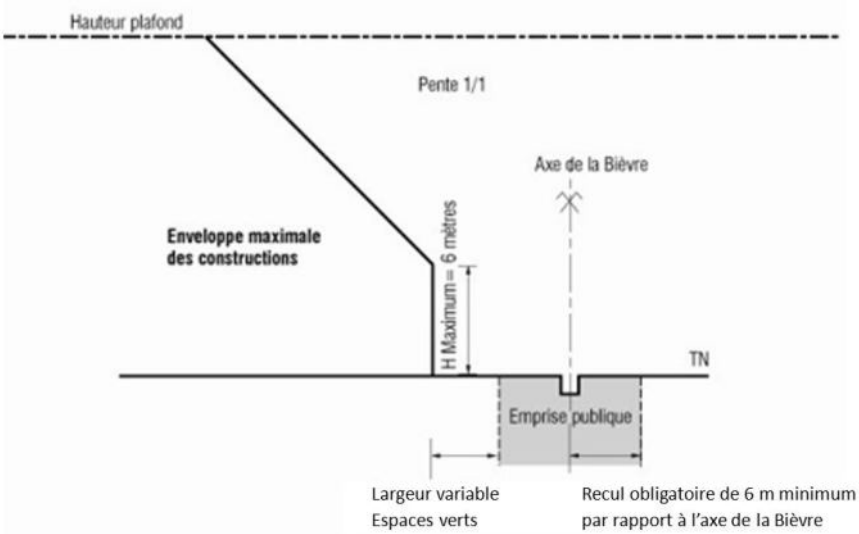
INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Le long de la Bièvre :

La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 mètres). L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.



Principe d'application du gabarit d'îlot le long de la Bièvre

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs en zone inondable identifiés par le PPRI, la hauteur s'apprécie par rapport à la côte plus hautes eaux connues (PHEC) et non par rapport au niveau du terrain avant travaux. Aussi, la hauteur maximale peut être majorée de la différence entre la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la côte du terrain avant travaux.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au faîtage.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

INDICE Q

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

INDICE R

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE T

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

INDICE T1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE U

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

INDICE V1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

INDICE W

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE X

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des abris légers et des serres tunnel est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant.

INDICE X1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut à l'exception d'équipement d'intérêt collectif destinées à recevoir du public dont la hauteur est limitée à 4,50 mètres.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant.

La hauteur maximale des constructions type abris d'animaux et serres tunnel est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

INDICE X2

La hauteur maximale des constructions agricoles, autres que des serres, est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement est fixée à 7 mètres au point le plus haut. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant.

La hauteur maximale des constructions type abris d'animaux et serres tunnel ne peut dépasser 3 mètres.

INDICE X3

La hauteur maximale des constructions à destination exclusive de logement ou d'hébergement est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions type abris d'animaux et serres est fixée à 2,5 mètres au point le plus haut.

3.1.7.10. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones A – Ap

INDICE G

La hauteur maximale des constructions de serres en pleine terre est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions de serres en pleine terre est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions de serres en pleine terre est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE S

La hauteur maximale des constructions de serres en pleine terre est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE V

La hauteur maximale des constructions de serres en pleine terre est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

3.1.8. Plans masses et documents graphiques sectorisés

3.1.8.1. Secteurs à plan masse

Pour les communes concernées par des secteurs à plans masses identifiés sur le document graphique 5.1, les constructions devront également respecter les règles figurant sur les plans masses.

Arcueil :

Ar1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cachan :

Ca1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Chevilly-Larue :

Cl1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cl2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cl3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fresnes :

Fr1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fr2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fr3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Le Kremlin-Bicêtre

Lkb1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

L'Haÿ-Les-Roses :

Hlr1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr4 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique

3.1.8.2. Documents graphiques sectorisés

Choisy-le-Roi :

Clr1 : un document graphique sectorisé est annexé au document graphique.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

3.1.9. Règles de construction spécifiques

3.1.9.1. Règles relatives aux équipements publics et d'intérêts collectifs

Sauf en zones UE, N et A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur) et d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum fixées dans les indices de la zone concernée :

- Si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- Et si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Néanmoins, tout projet doit respecter la disposition suivante : au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas dans les deux cas suivants :

- pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (constructions et installations du réseau de transport public, les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans les zones d'aléas d'un PPRN lié à la présence de carrière.

En zone UE, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans les zones d'aléas d'un PPRN lié à la présence de carrière ne sont pas soumises aux règles relatives d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum fixées dans les indices.

3.1.9.2. Règles relatives aux constructions annexes et aux abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

L'implantation des abris légers est libre.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction.

Aucune règle de retrait n'est fixée pour les abris légers par rapport à une autre construction.

Nombre maximal de construction annexe par unité foncière :

Une seule construction annexe est autorisée par unité foncière.

3.1.9.3. Règles relatives aux piscines

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égal à 1,8 mètre) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

3.1.9.4. Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *bandes constructibles*, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations telles

que définies dans les indices, si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite, sauf à respecter l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations telles que définies dans les indices, une isolation par l'extérieur d'une épaisseur maximale de 30 cm pourra être autorisée.

En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la règlementation environnementale en vigueur.

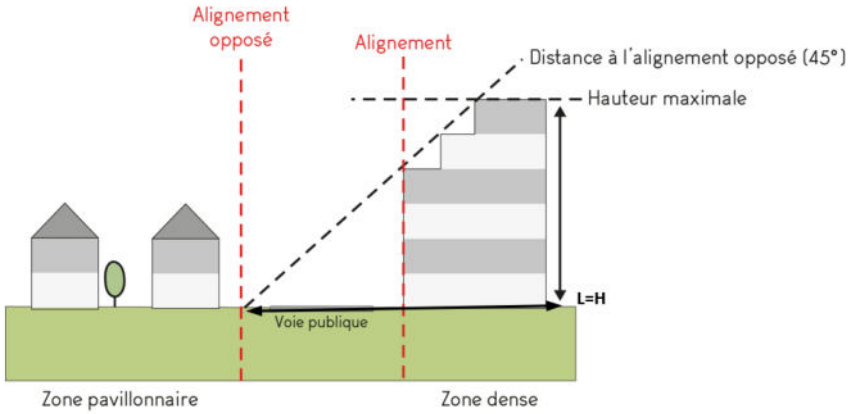
3.1.9.5. Transitions entre les zones denses et les zones UH et N

Sauf secteur plan masse, et sauf lorsque sur la zone UH existent déjà des bâtiments excédant la hauteur maximale de la zone UH ou excédant le niveau du projet à construire sur la zone dense, si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone UH ou N, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres. Cette marge de retrait doit être végétalisée et plantée sur au moins 50 %.

Lorsqu'une voie correspond à la limite avec la zone UH (pavillonnaire), la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement entre la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé.

3.1.9.6. Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les principes d'aménagement et les orientations définies dans les pièces 3.1 OAP thématiques et 3.2 OAP sectorielles du PLUi.



Exemple illustratif

3.1.9.7. Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations

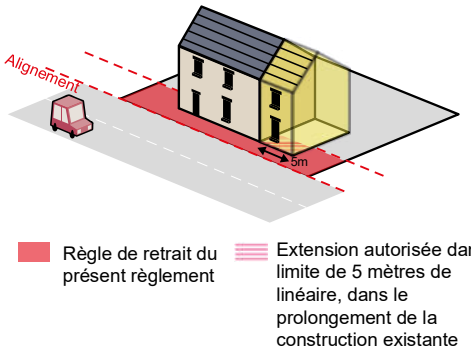
Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.

Implantation par rapport à l'alignement

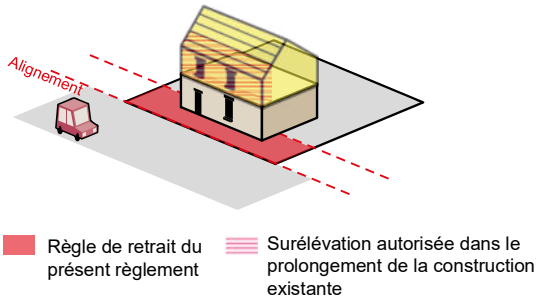
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le linéaire de façade pour l'extension créée dans la distance de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Extension



Surélévation

Dans les secteurs inondables concernés par un PPRi : pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conforme aux règles d'implantation, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRi.

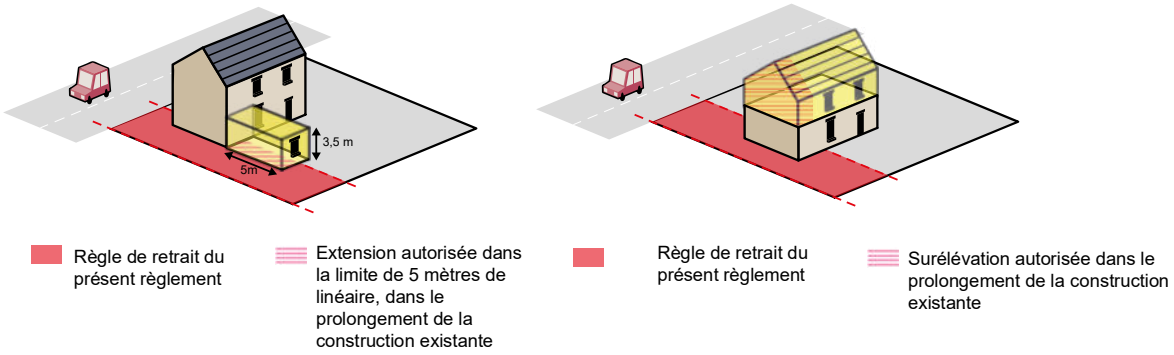
Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'extension réalisée dans la distance de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade pour l'extension créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Extension ***Surélévation***

Emprise au sol

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse l'emprise au sol maximale définie dans les indices relatifs à l'emprise au sol, les travaux de réhabilitations et de surélévations sont autorisés.

3.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.1. Aspect extérieur des constructions

3.2.1.1. Dispositions propres aux constructions neuves

3.2.1.1.1. Dispositions communes

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement géographique, géomorphologique, urbain et paysager. Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que ces conditions sont respectées.

La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

3.2.1.1.2. Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construites en matériaux de même nature ou ayant entre elles une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Hors zones UI, UMg et UE et secteur plan masse :

Lorsqu'une construction comporte une longueur de façade supérieur à 20 mètres, il convient de lui apporter un rythme par un fractionnement de la façade. Ce fractionnement peut être réalisé par l'intermédiaire de changements dans l'écriture architecturale ou du volume de la construction donnant l'impressions que la construction est constituée de plusieurs bâtiments.

Ce fractionnement peut être également réalisé via :

- un retrait partiel de façade sur au moins 20 % du linéaire total, en une ou plusieurs sections. Ce retrait au nu de la façade doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur.
- une césure prenant la forme d'une percée de 5 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche ou hall traversant) et d'une largeur de 5 m minimum.

Les rez-de-chaussée actifs délimités au plan de zonage 5.1 sont exonérés de cette règle de retrait partiel de façade tout comme les projets architecturaux spécifiques (plots, émergences, …).

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement des façades est exigée afin d'offrir des pieds d'immeubles de qualité à hauteur des yeux pour le piéton, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée et du premier étage si l'activité est également présente au premier étage, à l'exception de la zone UH où la limite est fixée au seul rez-de-chaussée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées. L'aménagement des devantures devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur des commerces. L'aménagement du rez-de-chaussée (commerces, activités, ...) doit permettre de garantir un accès indépendant aux fonctions de l'étage.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long des voies : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (de manière non exhaustive : peinture, enduit, vêture, etc.).

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques, les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions, de manière harmonieuse.

Les éléments d'occultation (persiennes, volets, stores, etc.), les garde-corps et les pare-vues doivent être intégrés harmonieusement à la façade. Les coffrages des volets roulants et rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaitre sur l'extérieur. Dans les zones de bruit identifiées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, les constructions à destination de logement et d'hébergement sont dispensées de cette dernière disposition.

Les antennes paraboliques et les antennes relais sont mutualisées et disposées en toiture. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus possible en retrait de la façade. Leur visibilité depuis l'espace public devra être réduite et elles doivent s'insérer de manière harmonieuse dans le volume de la construction et dans son environnement afin que l'impact visuel soit réduit à son minimum. Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

3.2.1.1.3. Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, les matériaux apparents, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles bâtis patrimoniaux et le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 code de l'urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

Les constructions devront privilégier des couleurs non saturées. Le choix des couleurs des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

3.2.1.1.4. Toitures

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, être conçues en harmonie avec les caractéristiques de la construction et s'intégrer dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

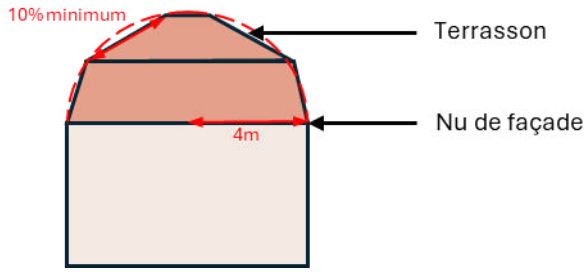
Les couvertures apparentes en tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment ne sont ni recommandées, ni à privilégier.

Typologies de toitures autorisées

Sont autorisées :

- les toitures à pente(s) dont l'inclinaison n'excédera pas 60°, à l'exception des zones UH, N et A où la limite est fixée à 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect. Les pentes de toitures des constructions annexes, ainsi que celles des verrières, des vérandas et des serres peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales ;

- les toitures comprenant des combles « à la Mansart », selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée. Les toitures en pente de type Mansart doivent s'inscrire dans un demi-arc de cercle comprenant un rayon de 4m à compter du nu de la façade et respecter une pente de 10% minimum pour le terrasson. Voir schéma ci-après ;



- les terrasses, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés, et répondent à des exigences de performances environnementales (végétalisation, énergies

renouvelables, etc.). Au-delà d'une surface totale de toitures terrasses de plus de 150 m², celles-ci doivent être systématiquement végétalisées lorsqu'elles sont inaccessibles ou être paysagées lorsqu'elles sont accessibles, et recevoir dans les deux cas une végétalisation extensive (entre 12,5 et 20 cm d'épaisseur minimale de substrat), intensive (entre 21 et 39 cm d'épaisseur minimale de substrat) ou de type jardin suspendu (entre 40 et 80 cm d'épaisseur minimale de substrat), à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires). Les toitures terrasses qui ne seraient pas végétalisées devront être de couleur claire.

Les baies d'éclairement des combles (lucarnes, chiens assis, châssis de toit…) devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur. Le cumul des largeurs vitrées n'excèdera pas 50 % de la longueur de la toiture dans laquelle elles se situent.

Intégration des édicules et installations techniques

Les édicules et installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : garde-corps, ligne de vie, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferie, climatisation, panneaux solaires…) doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif permettant leur dissimulation depuis l'espace public et les constructions avoisinantes. Seuls les cheminées et les conduits verticaux de ventilations peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture. Les murs d'acrotères des constructions devront être prévus assez hauts afin que les éléments rapportés comme les garde-corps de sécurité en terrasses ne viennent pas dénaturer l'aspect architectural de la construction. Les lignes de vie devront être positionnées de manière à n'être pas visible depuis l'espace public une fois déployées.

Les panneaux solaires devront être :

- implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture,
- en concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures),
- de teinte similaire ou proche au revêtement de la toiture, et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastrés (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture). Sur les bâtiments protégés ou identifiés comme patrimoine local remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'énergie solaire doivent être encastrés.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

3.2.1.1.5. Clôtures et portails

Dispositions générales

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions et en cohérence avec l'esthétique de la rue. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdit.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. La hauteur maximum des piliers est fixée à 2,20 m. Toutefois, si toutes les clôtures avoisinantes sont plus basses, la hauteur des clôtures et des portails de la construction nouvelle devra être abaissée afin de s'insérer harmonieusement à l'esthétique de la rue.

La hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur n'est pas réglementée pour les services et activités sensibles pour la sécurité publique.

La hauteur des clôtures peut également être plus importante pour des raisons de sécurité d'une installation sensible. Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures protégées ou identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale ne pourra être excédée en tout point. La hauteur d'une clôture est calculée non compris la hauteur du mur de soutènement le cas échéant.

Les portails d'accès véhicule devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m. Leur largeur est étendue à 5 m en zone UI.

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture quelle que soit la limite.

Pour les parcelles situées en zone inondable, tout pétitionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetés, et notamment permettre le libre écoulement des eaux.

Les haies doivent être composées d'un mélange d'au moins deux essences minimum caduques et persistantes. Les essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité seront privilégiées.

Les clôtures sur voie

Les clôtures sur voie doivent être implantées à l'alignement actuel et futur.

Elles seront composées (hors portail) soit :

- d'un muret plein d'1/3 au plus de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.
- d'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale.

Les brises vues - autres que les tôles de festonnage - visibles depuis la voie sont interdits. En cas de festonnage une partie ajourée minimale de 15 centimètres devra être respectée entre le haut du muret et le bas du festonnage.

Dans la limite d'un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 m maximum et 2,50 m pour les équipements publics et d'intérêt collectif. Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers électriques ou boîtiers à gaz, etc.).

Les murs pleins sont autorisés sur la totalité du linéaire de clôture sur voie pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré. Lorsque des murs pleins existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins dans le respect de la typologie des murs existants (hauteur et parement pierre).

Les portails et les portillons devront s'intégrer par leurs hauteurs, couleurs et matériaux avec l'ensemble de la clôture et être en harmonie avec la construction. Ils seront de formes simples, sans excès de surcharge décorative.

Les clôtures en limites séparatives

En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées.

Si elles sont ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétations grimpantes sur grillage) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 au plus de la hauteur surmontée, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur ;
- ou uniquement constituée d'une haie vive.

En limites ou à l'intérieur des zones N et des espaces paysagers d'usage collectif ou des espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures ne peuvent pas être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

3.2.1.2. Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitations et/ou ravalement des constructions existantes

3.2.1.3.1. Dispositions communes

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

Les travaux sur les constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension, de rénovation et/ou de réhabilitation de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3.2.1.3.2. Traitement des façades

Les travaux sur les façades du bâti existant devront respecter les éléments d'ornementation présentant un intérêt architectural ou patrimonial (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade…). Ces éléments devront être conservés ou reconstitués dans toute la mesure du possible.

Les murs ou ouvrages en matériaux naturels (de type pierre de taille ou meulière) ou de briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés. Les matériaux naturels ne peuvent être enduits.

Les matériaux utilisés lors des extensions ou des modifications de façade doivent être choisis en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Le choix des couleurs des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi dans le respect - le cas échéant - des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois, etc.) les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général des façades.

L'aménagement des devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

3.2.1.3.3. Ravalement

Les ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent employer des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant. Pour les façades, les menuiseries et les ferronneries, le choix des couleurs sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur. En cas d'installation de rideaux métalliques, les caissons ne doivent pas présenter de saillies en façades. Les rideaux devront être ajourés.

3.2.1.3.4. Travaux de performances énergétiques

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure doit être l'occasion d'améliorer l'insertion et la qualité du bâti. Elle ne doit néanmoins pas modifier la composition générale des façades et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement et modénatures).

Les façades d'une construction en meulière ou les soubassements en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devront être conservées et ne pourront pas faire l'objet d'isolation par l'extérieur

3.2.1.3.5. Toitures

La réfection d'une toiture doit respecter le style de la construction existante.

Lors d'une extension et/ou d'une surélévation, la conception et la réalisation des nouvelles toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Dans le cas de pose de panneaux solaires, ces derniers devront être :

- implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture,
- en concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures),
- de teinte similaire ou proche de la toiture existante et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastrés (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture). Sur les bâtiments protégés ou identifiés comme patrimoine local remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'énergie solaire doivent être encastrés.

Les toitures des extensions et/ou surélévation de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine (hors matériaux spécifiés par le présent règlement).

3.2.1.3.6. Clôtures et portails

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

En cas de rénovation de la clôture, les dispositions de l'article 1.5. s'appliquent de plein droit.

3.2.1.3.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La démolition des bâtiments remarquables et/ou des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

La modification des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière (dans le respect des dispositions générales du présent règlement), et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragés à protéger, inventoriés comme patrimoine remarquable, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment de manière cumulative :

- respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du présent plan local d'urbanisme relative au patrimoine bâti remarquable ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets…), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite, sauf mention contraire figurant dans la fiche se rapportant au patrimoine bâti figurant en annexe du présent règlement.

L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine propres à souligner la qualité du bâtiment originel. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local, l'implantation des panneaux solaires devra être privilégiée sur un bâtiment secondaire plus neutre (annexes, extensions ou appentis existants, vérandas).

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

3.2.2. Performances énergétiques et environnementale

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher :

Qualité bioclimatique :

Les constructions doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération). Dans le cas d'une exposition sud ou ouest, des protections solaires adaptées seront prévues pour favoriser le confort d'été.

L'épaisseur des bâtiments nouvellement créés à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 16 mètres mesuré du nu de façade à nu de façade (hors saillie, balcons, etc.), mesuré au nu extérieur des façades. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage.

Performances acoustiques

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent privilégier au moins une façade non exposée au bruit lié aux transports terrestres ou ferroviaires.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à proximité des infrastructures de transports routiers ou ferroviaires doivent permettre une amélioration significative du confort acoustique des logements exposés au bruit.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) et celles à venir en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Matériaux / Confort d'été

Pour toutes les constructions, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil…) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes. Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs. Le cas échéant, le recours complémentaire à un système de production de froid doit intervenir prioritairement par raccordement au réseau de froid urbain. En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à d'autres systèmes de rafraichissement collectifs. Les systèmes de climatisation ne peuvent être retenus qu'en dernier recours, en cas d'impossibilité technique de recourir aux systèmes indiqués ci-dessus ou pour le rafraichissement de locaux nécessitant une atmosphère contrôlée. Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

3.2.3. Eléments du patrimoine bâti identifié ou protégé

3.2.3.1. Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

En complément des dispositions ci-dessous, s'appliquent des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement sous formes de fiches.

Dispositions relatives aux travaux

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ; cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments identifiés pour un élément architectural remarquable (par exemple : modénature uniquement).

Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets…), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;

Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits côté voies et emprises publiques sauf s'ils s'insèrent parfaitement dans les lignes d'ouvertures inférieures, qu'ils respectent des proportions et qu'ils sont réalisés dans une cohérence architecturale avec la construction patrimoniale.

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Démolition

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50% de surface de plancher.
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

Isolation

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils entrainent une dénaturation des éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) et de l'aspect des façades (briques, pierre de taille, meulière…), sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable

Insertion des constructions à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigües une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

3.2.3.2. Ensembles bâtis patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Pour les ensembles bâtis patrimoniaux identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions ci-dessous (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures…) et des fiches annexées au présent règlement.

L'objectif des règles inscrites est de permettre l'évolution des constructions existantes, ainsi que de nouvelles constructions tout en conservant certaines caractéristiques essentielles du quartier qui sont décrites en annexe du règlement.

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
    - Les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
    - Ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux du fait de leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du quartier identifié.

Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture…)

Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une cohérence urbaine d'ensemble et ne pas dénaturer les caractéristiques du site.

Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine. Les murs des clôtures devront avoir une hauteur en cohérence avec les clôtures voisines. Une harmonie doit être maintenue avec les clôtures des constructions voisines.

3.2.3.3. Clôtures identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

3.2.3.4. Sentes identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les sentes et cheminements piétonniers protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont à conserver dans leur tracé, leurs caractéristiques principales (vocation piétonne ou cycle dominante…) et leurs revêtements perméables et leur qualité végétale, le cas échéant. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

3.2.3.5. Cônes vue paysagers identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les perspectives visuelles identifiées sur le document graphique doivent être préservées. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

3.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.3.1. Traitement des espaces non bâtis

Les espaces libres, et en particulier la distance de retrait, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins …), le traitement paysager des espaces libres doit :

- Tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- S'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, …), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- Permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement doit être végétalisé, sauf pour les constructions comportant un rez-de-chaussée à destination autre qu'habitation.

Plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. En cas d'abattages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière.

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en essences à leur maturité, (leurs forces à la plantation doivent être adaptées aux conditions pédologiques, infrastructurelles du sous-sol et surfacique au moment de leurs plantations), plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement. Les essences locales sont privilégiées.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, quel que soit leur développement attendu, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 1,50 mètres. La géométrie et la surface des espaces végétalisés doivent permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions neuves à proximité d'arbres existants sur l'unité foncière doivent respecter les distances aux façades indiquées dans le tableau suivant :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	7 m minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	6 m minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	5 m minimum

- Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur et les arbres existants peuvent être comptabilisés. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m3. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Les arbres de moyen et grand développement doivent être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Pour toute plantation d'arbre de grand développement, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble du territoire aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que peupliers, acacias, robiniers, aulnes, prunus, bambous, saules…) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur (hors accès) comportant plus de quatre emplacements seront traitées majoritairement avec des matériaux infiltrants et accompagnées d'un aménagement paysager à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations diversifiées et indigènes, majoritairement à feuillage persistant.

Plantation sur dalle

L'ensemble des espaces verts sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Le traitement des espaces verts sur dalle devra respecter un coefficient de biotope d'au moins 0,5.

NB : Les prescriptions de traitement des espaces non bâtis du présent chapitre ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

3.3.2. Eléments du patrimoine naturel identifié ou protégé

3.3.2.1. Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Espaces paysagers d'usage collectif

Ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans le cas de travaux de renaturation et de gestion des risques menés en lien avec un organisme de gestion de l'eau. Le caractère perméable de la zone, le cas échéant, doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;

- Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à la renaturation, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu,
- des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées dans les espaces paysagers protégés. Le caractère perméable n'est pas requis sur les terrains accueillant ces constructions et installations.

Des « espaces verts paysager à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une construction annexe ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
- Des abris légers dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables ;
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des « espaces verts paysager à sanctuariser » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à sanctuariser pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à sanctuariser doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
  Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables ;
  Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Talus et pelouses ferroviaires

L'intégrité des corridors écologiques des voies ferrées doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité ferroviaire.

Pelouse de la zone aéroportuaire

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts paysagers relai doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

3.3.2.2. Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

3.3.2.3. Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- Ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	7 m minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	6 m minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	5 m minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

3.3.2.4. Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour les éléments identifiés sur le document graphique en tant que « plans d'eau et cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés
- Les constructions de toute nature dans une bande de 6 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue (ru de Rungis, ru du bief...).

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 12 mètres à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.
- Une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé. Cette marge de recul est portée à 10 mètres à l'Haÿ-les-Roses.

Concernant les constructions existantes dans cette bande de 6 mètres, elles ne pourront pas connaitre d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. En revanche, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

À l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

De même, en cohérence avec le SAGE de l'Yerres, et afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, tel que le projet de renaturation des berges de l'Yerres et la

réouverture du ru d'Oly identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être protégés.

Le long des darses du secteur de la Carelle à Villeneuve le Roi, afin de ne pas obérer la reconversion et/ou le développement des activités économiques tournées vers le fleuve et/ou les aménagements de loisirs en lien avec le fleuve (promenade, ponton, etc.), les aménagements réalisés dans la bande des 6 m et la suppression ponctuelle de la végétation existante des berges sont autorisés sous réserve de permettre un lien physique ou logistique avec le fleuve en cohérence avec les objectifs de développement fluvial des activités économiques ou de loisirs et sous réserve des règles environnementales en vigueur au jour de l'autorisation.

3.3.2.5. Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- De réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 mètres des berges d'une zone humide de type plans d'eaux et milieux aquatiques.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau en vigueur.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation conformément aux SAGE en vigueur sur le site impacté.

Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, et/ou de la Bièvre et ses affluents, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m², s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021 (classe A– zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides).

3.3.2.6. Zones humides probables

Dans les humides probables répertoriées en annexe du PLUi au 6.3 des annexes informatives, une étude de sol en conformité avec la loi sur l'eau est demandée.

3.3.2.7. Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

Sur les linéaires de clôture identifiés sur le document graphique, les haies végétales faisant l'objet de ce repérage doivent être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, ou un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues. Sont néanmoins autorisés des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.

3.3.2.8. Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, seule la réhabilitation, la surélévation et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes sont autorisées.

3.3.2.9. Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

4. Equipements et réseaux

4.1. STATIONNEMENT

4.1.1. Dispositions communes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

4.1.1.1. Dispositions propres à certains travaux : division en volume, changement de destination, extension des constructions existantes

Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

En cas d'extension ou d'aménagement des locaux les normes des constructions neuves s'appliquent.

4.1.1.2. Suppression d'emplacements existants

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière ou d'une concession à long terme.

4.1.1.3. Dimensionnement des places de stationnement et des rampes d'accès

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) et intégrer une aire de dégagement :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Aire de dégagement : 5 mètres de profondeur.
- En cas de places en face à face et séparées par une allée, la largeur minimale de la zone de dégagement est mutualisée pour les deux places et fixée à 7,50 mètres de profondeur. Pour les aires de stationnement des constructions de plus de 170 m² de SDP, les espaces de dégagement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée et la sortie sur l'unité foncière, en toute sécurité.

Pour les opérations visant à créer 3 logements et plus, le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- D'au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- D'au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir, hormis la création d'un bateau. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2 mètres libre de tout obstacle en tout point de la rampe.

4.1.1.4. Places commandées

Les places commandées sont interdites pour toute construction comptant 2 logements et plus.

4.1.1.5. Véhicules électriques

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations. L'article L151-31 du Code de l'urbanisme pose aussi le principe d'une réduction de 15 % minimum de l'obligation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage.

4.1.1.6. Aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Pour les immeubles existants à usage de bureaux/activités transformés en habitation seuls les logements nouvellement créés par surélévation et/ou extension sont assujettis à la règle de stationnement. Le cas échéant les stationnements existants peuvent être comptabilisés pour ces nouveaux besoins et ce quel que soit leur dimensionnement. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

4.1.1.7. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable uniquement pour les communes de Gentilly, Cachan et Villeneuve-le-Roi)

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même opération d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- l'application des normes définies au présent article aboutit à un besoin minimum de 20 places au total
- les places de stationnement restent non attribuées en parking collectif

- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations le cas échéant.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 25 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

4.1.1.8. Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis)

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble du projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis, tel que figurant sur les plans de stationnement des documents graphiques, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré de 25 % maximum à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places.

4.1.2. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière est concernée en tout ou partie par un périmètre de 500 mètres depuis un point de desserte de transport en commun identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Tout parc de stationnement doit réserver 2 % minimum de sa surface (circulation non comprise) au stationnement des 2 et 3 roues motorisés (avec un minimum de 5 m²).

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	**Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement »**	**A l'ensemble du territoire, pour les studios et T1, il est exigé 1 place minimum par logement.** **Pour les T2 et plus, se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement »**
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de	**0,5 place** par logement créé	**1 place** par logement créé **À Cachan :** 0,8 place par logement **À Gentilly :** 0,8 place par logement

la construction et de l'habitation		**À Ivry-sur-Seine :** 0,5 place par logement **Au Kremlin-Bicêtre :** 0,5 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. À Ivry-sur-Seine : le stationnement n'est pas réglementé au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place pour 12 unités de vie.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'application de la règle s'effectue au regard de la surface de plancher par local d'activité, et non pas d'une surface de plancher globale d'une opération. Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher** Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher** Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher** **Une place de livraison au-delà de 500 m²** de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation (2,50 mètres de large, et 12 à 15 mètres de longueur).	
Hôtels Autres hébergements touristiques	• **1 place pour 5 chambres** • **1 place pour le stationnement des cars pour les constructions comportant 150 chambres et plus**	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Ces dispositions ne s’appliquent pas sur les unités foncières d’Aéroport de Paris</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher sur le terrain d’assiette de la construction</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher jusqu’ à 1000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Lorsque la surface de plancher destinée à l’entrepôt est inférieure à 200 m², il est exigé 5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés. Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l’intérieur de la place : 2 m de longueur et 1,20 m de largeur pour une place.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Est exigé :</td><td>Est exigé :</td></tr>
<tr><td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d’activité »</td><td>• Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d’activité »</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
</table>

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	**Est exigé au minimum :**
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

4.1.3. Dispositions transversales pour les cycles

Il convient de souligner que sont parus un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximums.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.
- En outre, dans un périmètre de 800 m autours des gares, les espaces publics doivent comprendre au moins 1 emplacement de stationnement vélo couvert et sécurisé par tranche de 40 places de stationnement de véhicules particuliers.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
	Hébergement	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 10 employés
	Entrepôt	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions avec une surface de plancher de plus de 500 m², 1 place pour 10 employés
	Restauration	1 place pour 10 employés
	Commerce de gros	1 place pour 10 employés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 10 employés
	Hôtels	1 place pour 10 employés
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 10 employés
	Cinéma	1 place pour 10 employés

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 8 élèves
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Lieux de culte	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

4.2. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.2.1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale de 3,50 mètres est imposée afin notamment de répondre aux impératifs de sécurité publique. La constructibilité d'une unité foncière n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une larguer d'au moins 3,50 mètres. Dans le cas contraire seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux sentes existantes avant la date d'approbation du PLUi à la condition que leur dimensionnement soit suffisant pour assurer la sécurité publique et la lutte contre l'incendie

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, de sécurité et de visibilité. La largeur des accès pour véhicule ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf si le règlement de voirie communal est plus restrictif. La largeur maximale d'accès est fixée à 5 mètres, sauf pour les zones UE et UI.

Toute opération doit limiter le nombre d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. La réalisation de plus d'un accès sur les voies publiques dépend de l'accord du gestionnaire de voirie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Toute construction est interdite sur une unité foncière qui ne bénéficie pas d'un accès véhicule à une voie publique ou privée.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte et le cas échéant est soumis à l'avis des services de voiries.

Uniquement pour la zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain, le nombre de logements desservis, et les terrains d'angles, les terrains traversants, ou ceux dont la façade est supérieure à 20 mètres.

Uniquement pour la zone UH, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

Les créations et les modifications de voie se raccordant sur les voiries publiques sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

4.2.2. Voie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent opérer un demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'ils desservent un ou deux logement(s), les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

- Lorsqu'ils desservent trois logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

Le pétitionnaire doit prévoir un raccordement au réseau viaire conforme au règlement de voirie en particulier sur la largeur des accès et la préservation des trottoirs continus.

En cas de voie nouvelle terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

4.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Un manchon résilient pour le raccordement de toutes canalisations est conseillé en présence d'une infrastructure de transport ferroviaire située à moins de 30 mètres des futurs bâtiments ; les réseaux pouvant conduire les vibrations induites par l'infrastructure

4.3.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

4.3.2. Assainissement des eaux usées

4.3.2.1. Obligation de raccordement au réseau collectif

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et les règlements d'assainissement en vigueur.

4.3.2.2. Gestion des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux usées ménagères (lessives, cuisines, salles de bain et les eaux vannes (urine et matière fécale). Les rejets des constructions à destination et usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire peuvent être considérés comme domestiques lorsque leurs caractéristiques sont similaires à celles des eaux usées domestiques.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales doit impérativement être effectuée à l'intérieur du terrain. Lorsque le réseau public d'assainissement est de type séparatif, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales, collectées séparément, sont évacuées par deux branchements distincts. L'écoulement doit se faire librement, sans zone de stagnation, obstacle ou contre-pente.

4.3.2.3. Gestion des eaux usées non domestiques

Sont classés dans les eaux usées non domestiques tous les rejets liés à une utilisation de l'eau autre que domestique, correspondant aux catégories suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les activités industrielles non soumises à déclaration ou autorisation pour la protection de l'environnement ;
- certaines activités artisanales, notamment les garages et stations-services ;
- les eaux usées non domestiques assimilables à des eaux usées domestiques (sont classées dans les eaux usées assimilables domestiques, tous les rejets liés à des activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques, en application de l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, à savoir principalement les activités tertiaires, de restauration et de laveries-pressings) ;
- les activités générant des rejets d'eaux claires telles que les eaux de pompage de nappe, eaux d'exhaure, eaux de pompe à chaleur ou similaires. Leur rejet est cependant interdit dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées et unitaires.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement collectif n'est pas obligatoire. Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées au réseau public, dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions d'admissibilité des eaux usées non domestiques précisément définies dans les règlements d'assainissements collectifs. Les établissements consommateurs d'eau à des fins autres que domestiques doivent être pourvus d'au moins 2 branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques ;
- un branchement eaux usées non domestiques. Les caractéristiques de ces branchements sont spécifiées dans les règlements d'assainissements collectifs.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des effluents dans le réseau public d'assainissement, certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un pré-traitement avant leur rejet dans les égouts publics. Les dispositions particulières relatives au pré-traitement figurent dans les règlements d'assainissements collectifs.

4.3.3. Gestion des eaux pluviales

4.3.3.1. Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales

Les présentes dispositions réglementaires s'appliquent aux zones délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal suivantes :

- zones urbaines UC, UA, UM-UMg, UR, UH-UHm, UI-UIp-UIc-UIl-UIa, UE-UEs-UEh-UEa ;
- zones naturelles N-Np-Nc-Na ;
- zones agricoles A-Ap.

La gestion des eaux pluviales dans ces zones s'applique à l'occasion de tout projet de construction, de restructuration, d'aménagement, de réaménagement ou de requalification d'un espace public ou privé :

Types de projets	Projet nécessitant une autorisation d'urbanisme	Projet ne nécessitant pas une autorisation d'urbanisme
Projets entraînant une artificialisation des sols ou une augmentation de l'imperméabilisation des sols (par exemple ; nouvelle construction au sens du présent règlement, création d'une route, ouvrages d'infrastructures, etc.)	**Application obligatoire** des présentes dispositions sur toute la surface du terrain d'assiette de l'opération.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute surface du terrain d'assiette de l'opération.
Projets entraînant le remaniement ou la modification d'un secteur ou d'un terrain déjà aménagé ou artificialisé (par exemple : extension du bâti existant aménagement au sens du présent règlement de voirie ou d'espace public, démolition-reconstruction, etc.)	**Application obligatoire** des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface remaniée.
Projets de réhabilitation ou modification du bâti existant, sans démolition et n'entraînant pas de modification de l'emprise au sol du bâtiment (par exemple : ravalement de façade, modification de volets, portes, fenêtre, toitures, surélévation du bâtiment).	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet et obligatoire si la construction existante n'est pas conforme aux règles de gestion des eaux pluviales (notamment en cas de rejet d'eaux usées dans le réseau d'eau pluvial)	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.
Projets de reconstruction à l'identique après sinistre	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.	**Application recommandée** des présentes dispositions sur toute la surface du projet.

Est exclus du champ d'application des présentes dispositions, la plateforme aéroportuaire gérée par ADP qui est soumise à l'arrêté inter préfectoral n°2024-PREF/DCPPAT/BUPPE/248 en date du 9 aout 2024.

4.3.3.2. Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation

La politique territoriale, à travers le présent règlement, préconise de soustraire au réseau public, autant que possible, le volume d'eaux pluviales ruisselé.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau, doit donc être la première solution recherchée afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel (maitrise des surverses unitaires).

Qu'ils s'agissent d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont :

- l'infiltration des eaux dans le sol ;

- l'absorption ;
- l'évapotranspiration par la végétation ;
- la réduction des surfaces imperméabilisées ;
- l'utilisation pour tout autre usage permettant de favoriser la poursuite du cycle naturel de l'eau.

Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité de l'usager.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avant rejet éventuel et dérogatoire au réseau public, devront être intégrés au projet architectural ou paysager. La combinaison de ces dispositifs ainsi que la recherche d'une désimperméabilisation devront permettre la gestion des pluies sans rejet au réseau.

4.3.3.3. Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales

La pluie courante fixée à 10 mm doit être gérée à la parcelle pour tous les projets et sans dérogation possible ; ce système doit pouvoir se vidanger en 48 heures.

L'objectif de gestion à la parcelle est fixé à la rétention a minima de la pluie de période de retour 20 ans et de durée 4 heures.

Au-delà de la pluie de dimensionnement des ouvrages (20 ans), les porteurs de projet devront analyser et anticiper les effets d'une pluie exceptionnelle sur le projet ou liés au projet et ayant une incidence sur des espaces limitrophes. Il devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées, identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués par des évènements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

4.3.3.4. Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales

Si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes, aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie), une dérogation pourra être accordée pour un raccordement au réseau territorial.

L'admission des eaux pluviales dans le réseau territorial d'assainissement est limitée selon les prescriptions ci-après. Si les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) couvrant le territoire de l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre préconisent des conditions d'acceptation des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement plus strictes que ce règlement, les prescriptions des SAGE priment et seront prises en compte lors de l'instruction des demandes de raccordement au réseau territorial.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Commune	Système de collecte		SAGE/Cours d'eau	
	Séparatif	Unitaire	SAGE	Cours d'eau recevant les eaux pluviales
Ablon-sur-Seine	100%	0%	~~Aucun~~	Seine
Arcueil	14%	86%	Bièvre	Bièvre
Athis-Mons	90%	10%	Orge-Yvette	Orge/Seine
Cachan	21%	79%	Bièvre	Bièvre
Chevilly-Larue	81%	19%	Bièvre	Bièvre/Seine
Choisy-le-Roi	90%	10%	Bièvre	Seine
Fresnes	76%	24%	Bièvre	Bièvre/Seine
Gentilly	6%	94%	Bièvre	Bièvre
Ivry-sur-Seine	10%	90%	Bièvre	Seine
Juvisy-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette	Orge/Seine
Le Kremlin-Bicêtre	15%	85%	Bièvre	Bièvre/Seine
L'Haÿ les Roses	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine
Morangis	100%	0%	Orge-Yvette	Yvette
Orly	88%	12%	Bièvre	Seine
Paray-Vieille-Poste	100%	0%	Orge-Yvette + **Bièvre**	Orge
Rungis	100%	0%	Bièvre	Bièvre
Savigny-sur-Orge	100%	0%	Orge-Yvette	Orge/Yvette
Thiais	74%	26%	Bièvre	Seine
Valenton	100%	0%	Yerres	Yerres
Villejuif	32%	68%	Bièvre	Bièvre/Seine
Villeneuve-le-Roi	100%	0%	Yerres	Seine
Villeneuve-Saint-Georges	100%	0%	Yerres	Yerres/Seine
Viry-Châtillon	98%	2%	Orge-Yvette	Orge/Seine
Vitry-sur-Seine	97%	3%	Bièvre	Seine

Code couleur cours d'eau réceptacle in fine des eaux pluviales :
Seine
Bièvre
Orge/Yvette
Yerres

Il se fera avec un débit contrôlé de 1 à 2 l/s/ha (avec un minimum admis de 1 l/s) selon le niveau de gravité de l'aléa d'inondation des différents secteurs du territoire par les réseaux ou de la nécessité de maitriser mieux les déversements par temps de pluie dans les secteurs unitaires. Le débit de fuite est ainsi fixé comme tel :

Communes :	**Débit de fuite autorisé :**
Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon	**1 litre** par seconde par hectare
Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Orly, Rungis, Thiais, Villejuif, Vitry-sur-Seine	**2 litres** par seconde par hectare

Les valeurs de limitations de débit sont à respecter quels que soient les événements pluvieux et aucune surverse et/ou by-pass ne sont acceptés au réseau, sauf dérogation.

Cette dérogation est accordée notamment si la nature du sol ou les contraintes du sous-sols (zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse ou de calcaires, zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux, etc.) ne permet pas ou n'autorise pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant.

Le recours à des dispositifs classiques de gestion centralisée des eaux pluviales (enterré, avec système de pompage) est dérogatoire selon les critères suivants :

- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales ;
- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie (selon la réglementation en vigueur) à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. ;
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle ;
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

4.3.3.5. Obligation de maîtrise des pollutions

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de maîtrise de la pollution adaptée : décantation, filtre planté, débourbeur-déshuileur, etc. afin de respecter ces exigences.

4.3.4. Gestion des déchets

4.3.4.1. Dispositions communes

Toute construction doit être desservie par un système de collecte des déchets qui sera réalisé sur les voiries du domaine public. Les voiries devront permettre la circulation et le retournement des véhicules de collecte. L'aménagement de la voirie doit permettre de respecter le cahier de prescription technique tel qu'annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

4.3.4.2. Conception et agencement adaptés des lieux de stockage de déchets ménagers et assimilés et locaux spécifiques

Les nouvelles constructions doivent comporter des lieux de stockage des déchets et des encombrants (local, abris, etc.), situés sur le domaine privé, clos et protégés, et dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires, à savoir :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant 1 à 2 logements : un bac à ordures ménagères résiduelle, un bac à déchets recyclables et un bac de collecte du verre ;
- pour les constructions à destination d'habitation comportant 3 logements et plus : un à plusieurs bacs à déchets recyclables, bacs de collecte du verre et bacs à ordures ménagères résiduelles ;
- pour toutes les constructions autre que celles destinées à l'habitation : un ou plusieurs bacs à déchets recyclables, bacs de collecte du verre et bacs pour déchets les déchets industriels banals.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiment existant. Si le local existant ne permet pas de stocker l'ensemble des conteneurs, la présence d'un local inutilisé peut être mise à profit pour créer un nouveau local à déchets ou sur un espace extérieur clos et protégé de la parcelle.

Pour les constructions comportant 1 ou 2 logements, le stockage des bacs roulants peut se faire dans une remise, un garage ou sur un espace extérieur de la parcelle.

4.3.4.3. Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets et à encombrants

Le local ou les locaux doivent répondre aux exigences des règlements sanitaires départementaux, du cahier de prescriptions techniques annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des textes en vigueur. Ils doivent être adaptés aux différents flux de déchets à collecter tri sélectif des déchets, sécurisés, hygiéniques et accessibles aux Personnes à Mobilités Réduites.

Les locaux comportent des dimensions et une géométrie (carré ou rectangulaire, sans espace perdu) permettant d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs (OMR, recyclables et verre). Une zone doit rester libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacement des autres.

L'accessibilité et la localisation des locaux à déchets et des locaux encombrants se fait en fonction des espaces de circulation. L'accès au local peut être simple ou double (une porte pour le dépôt par l'intérieur et une porte d'évacuation donnant à l'extérieur) - largeur minimale de 1,2 m. La pente maximum autorisée des rampes lorsque le local ne sera pas de plain-pied ne devra pas excéder 2% Toutefois des solutions telles que monte-charge, élévateur, ou microtracteur pourront être envisagées.

Dans le cas d'immeubles comportant plusieurs destinations au titre du code de l'urbanisme, il est obligatoire de créer plusieurs locaux permettant de distinguer le(s) local (aux) à déchets liés à destination d'Habitation des autres destinations.

Les locaux déchets devront être intégrés aux bâtiments dès le 3ème logement inclus ou à défaut, s'intégrer harmonieusement dans les espaces non bâtis. Ils devront être implantés de préférence au rez-de-chaussée, en bordure de l'espace public et facilement accessibles par les agents de collecte. Les locaux seront isolés et fermés. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants.

4.3.4.4. Dimensionnement des locaux à déchets

Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 3 logement inclus, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter la norme minimale suivante : 2,5 m² par tranche entamée de 5 logements. La hauteur sous plafond est au minimum de 2,20 m. Pour les immeubles à destination d'hébergement, il sera appliqué le ratio de 2,5 chambres pour un équivalent logement.

Pour les immeubles ou les locaux à destination autre que l'habitation, un local de stockage au minimum de 4 m² plus 1% de la surface de plancher à destination autre que l'habitation est obligatoire, dans la limite maximale de 50 m² de surface de plancher. Si des locaux professionnels, commerces ou bureaux par exemple, sont situés dans un même immeuble que des habitations, le local de stockage doit être différencié afin de ne pas regrouper les déchets non ménagers avec les déchets des ménages.

4.3.4.5. Dimensionnement des locaux à encombrants

Pour les immeubles à destination d'habitation (constructions nouvelles et constructions existantes) comportant plus de 3 logements inclus, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons. Ce local devra respecter le dimensionnement suivant : 0,33 m² par logement sur la première tranche allant de 3 à 25 logements inclus puis 0,25 m² par logements dès le 26ème logement et au-delà. La hauteur sous plafond est au minimum de 2,20 m.

4.3.4.6. Caractéristiques techniques minimales des aires de présentation

Dès le 3ème logement inclus, les aires extérieures de stockage et de présentation situées obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération, doivent être localisées en retrait des espaces collectifs pour la sécurité du site, le confort des usagers, et la facilité d'accès pour les services de collecte (camion benne à ordures ménagères).

L'espace doit être cloisonné ou couvert et l'intégration paysagère du site doit être étudiée.

Le local de stockage peut aussi être le point de collecte. Dans ce cas, l'accès doit être possible et facile depuis la voie desservie par le camion de collecte. Une ouverture doit être positionnée côté route.

L'aire de présentation :

- doit être située à proximité de la voirie la plus proche empruntée par le véhicule de collecte et à une distance maximale de 7m (entre l'entrée et le véhicule) ;
- doit pouvoir accueillir l'ensemble des bacs de stockage, sans débord sur le domaine public ;
- doit être réalisée sur une surface stabilisée permettant une bonne manipulation des bacs dans le respect des obligations de pleine terre ou de surface éco-aménagée ;
- l'aménagement du domaine public au droit des aires de présentation devra respecter les dispositions spécifiques des règlements de voirie et des règlements de collecte des déchets.

Dans le cas où la réalisation d'une aire de présentation ne peut être respectée, notamment du fait de l'implantation de la construction existante ou projetée résultant de l'application des dispositions du présent règlement, une autorisation d'occuper le domaine public sans entrave à la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduites, devra être obtenue auprès du gestionnaire de ce dernier et être dûment justifiée.

4.3.4.7. Mise en place du compostage

Pour les constructions neuves comportant 3 logements et plus, un ou plusieurs emplacements dédiés à l'installation ultérieure éventuelle d'un ou plusieurs composteurs devront être prévus.

Le dimensionnement minimal de ces espaces sera :

- entre 3 et 8 logements inclus : 2,5 m² ;
- au-delà de 9 logements : 2,5 m² par tranche entamée de 10 logements.

4.3.4.8. Raccordement au réseau de collecte pneumatique / bornes d'apport volontaire pour le bassin 1 - Vitry-sur-Seine

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Anselme Rondenay et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétillat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans le périmètre de développement des bornes enterrées du secteur Barbusse-Defresne-Vilmorin, des emprises en domaine privé devront être

prévues afin de permettre l'implantation et la collecte des bornes dans le respect des règles techniques et de sécurité. Selon les cas, la collecte se fera sur le domaine privé ou le domaine public.

4.3.5. Autres réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions principales neuves éligibles doivent être raccordées au réseau ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé.

Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain.

5. Lexique générale

Préambule

Le présent document vise à proposer **un lexique commun** auquel se réfèrent les dispositifs règlementaires du futur PLUi.

Le lexique vise à expliciter les termes du dispositif règlementaire liés directement à l'application des règles **au sens du PLUi**, afin **d'en faciliter la compréhension et l'instruction.**

Il s'appuie notamment sur les définitions du **lexique national de l'urbanisme** qu'il précise**.**

Abattement volumique

Volume non rejeté au réseau d'assainissement, sous la forme d'une lame d'eau de pluie appliquée à toute la surface du projet. Ce volume doit être abattu, c'est-à-dire récupéré en totalité sur les terrains concernés, dans un délai maximal de 24 heures.

Abri léger

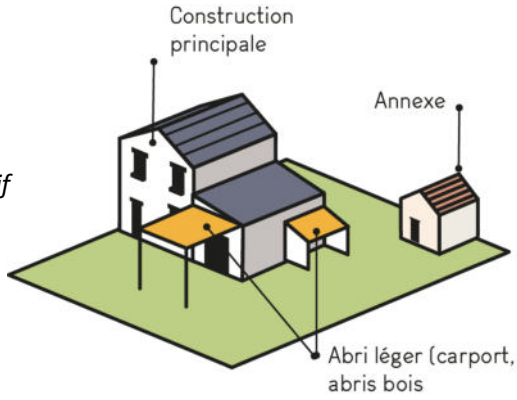
Il s'agit d'une **construction ouverte sur au moins 1 côté** (de type abri bois, abri de stockage des déchets, abri vélos…) contiguë à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Démontable et sans fondation,
- Une emprise au sol maximale de 5 m²,
- Une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut.

Il peut s'agir également d'une **construction ouverte sur au moins 3 côtés** (de type carport, pergolas…) contiguës à la construction principale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Sans fondation,
- Une emprise au sol maximale de 15 m²,
- Une hauteur maximale à 3 mètres au point le plus haut,
- Une fermeture postérieure des façades des abris légers sera considérée comme une extension de la construction principale.

Schéma à caractère illustratif



Accès

Accès :

L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Chemin d'accès :

Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage.

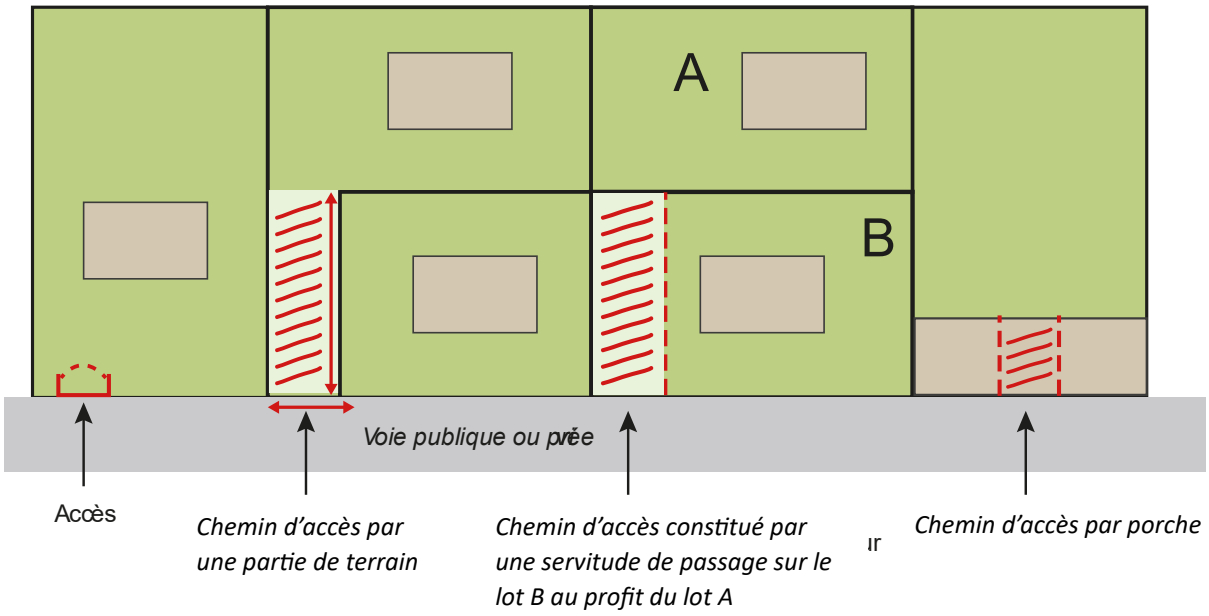


Schéma à caractère illustratif

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

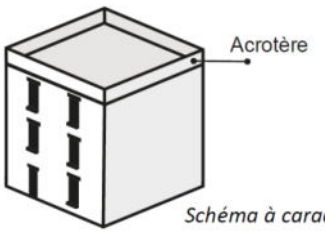


Schéma à caractère illustratif

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- La limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),
- La limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement) :

- La limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- La limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

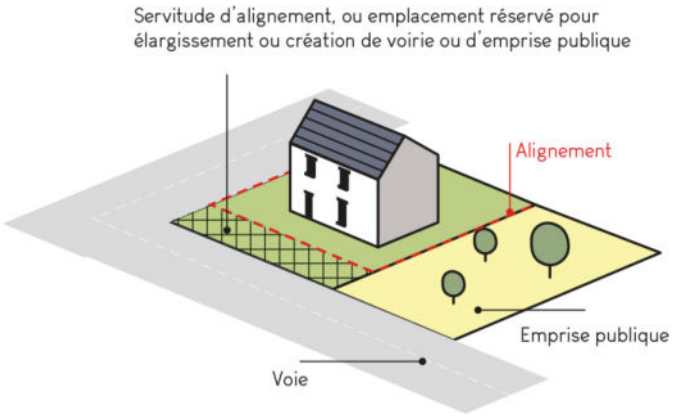


Schéma à caractère illustratif

Annexe

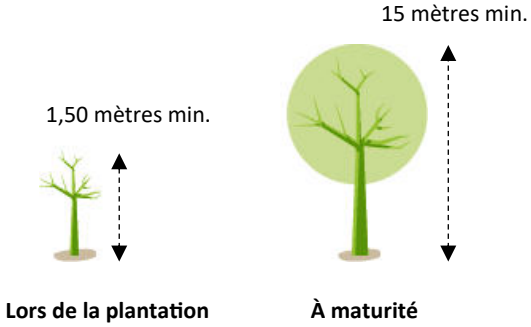
Cf. « Construction annexe ».

Arbre

Plante ligneuse et pérenne, appartenant à une espèce arborescente ou arbustive, présentant à terme un ou plusieurs troncs dont la circonférence à 1 mètre du sol est supérieure ou égale à 30 cm. Un arbre peut être d'origine spontanée ou résulter d'une plantation. **Arbre de grand développement :**

Est considéré comme arbre à grand développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

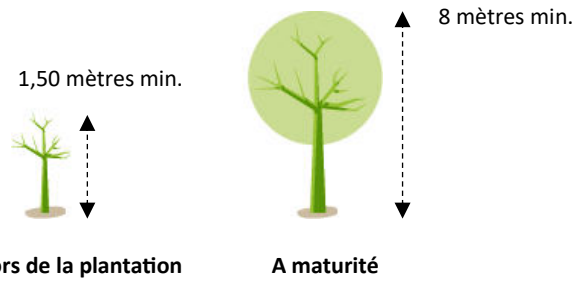
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.



Arbre de moyen développement :

Est considéré comme arbre à développement moyen (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

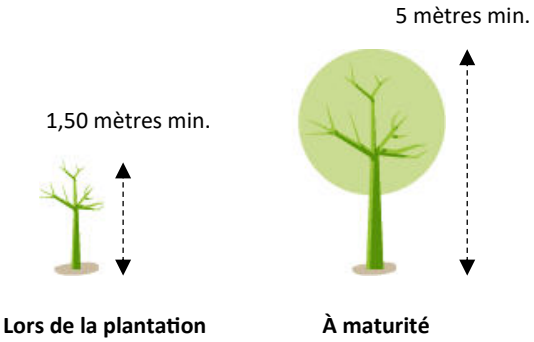
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres.



Arbre de petit développement :

Est considéré comme arbre à petit développement (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence d'au moins 20 cm mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 5 mètres.



Arbuste

Plante ligneuse souvent ramifié dès sa base, ce qui le distingue de l'arbre, ne dépassant pas 7 mètres de haut.

Arbrisseau

Végétal ligneux, ramifié dès sa base, atteignant au moins 0,5 mètre de haut. Il ne dépasse pas généralement 3 ou 4 mètres de haut.

Architecture bioclimatique

Architecture dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'au minimum de **1,5 mètre** de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait au moins des façades du côté de l'alignement et du côté opposé à l'alignement.

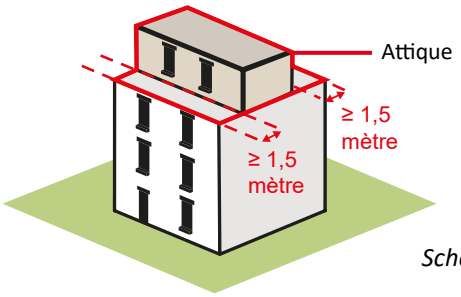


Schéma à caractère illustratif

Balcon

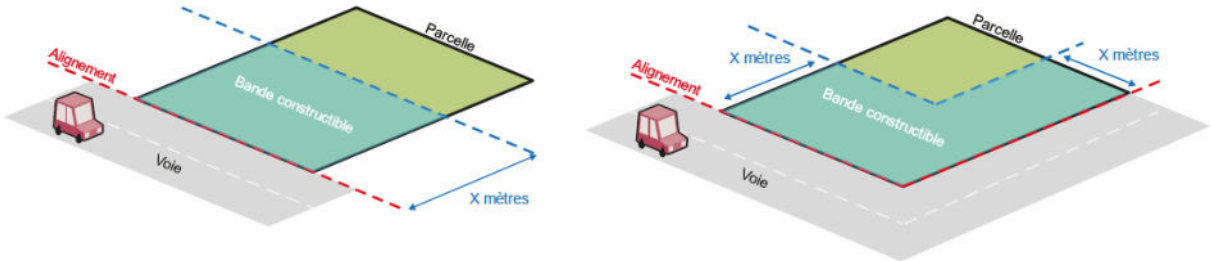
Plate-forme à hauteur proche ou exacte du plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Baliveau

Un baliveau est un jeune arbre âgé de 2 à 4 ans en pépinière, dont le tronc est droit et commence à être ramifié.

Bande constructible

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement) ou de la distance de retrait minimale (si et seulement si précisé dans les indices par zone) et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible peut se superposer.



Schémas à caractère illustratif

Bassin de rétention

Un bassin de rétention sert à abattre le volume de tout ou partie de la pluie. Pour des questions d'efficacité, de facilité d'entretien et pour répondre à tous les objectifs du Zonage pluvial, il est fortement conseillé qu'il prenne la forme d'un bassin de surface, le plus végétalisé possible pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration.

Bassin de retenue

Un bassin de retenu est constitué du volume nécessaire à la régulation du débit de fuite avant rejet au réseau. Il doit impérativement être à ciel ouvert et prendre en compte a minima les prescriptions relatives aux pluies de référence : abattement volumique de la pluie P1, et régulation des pluies P2, P3 et P4 avant rejet au réseau de collecte.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BOM

Benne d'Ordures Ménagères.

Caravane

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Chemin d'accès

Cf. « accès »

Clôture

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, haie ou autre dispositif visant à limiter l'accès à une unité foncière). Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux (haies végétales).

Coefficient de biotope par surface (CBS)

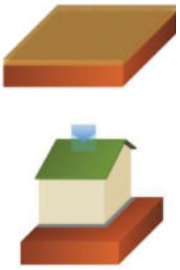
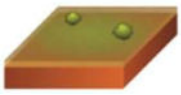
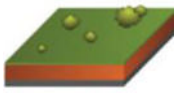
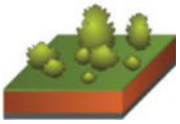
Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondantes et la formule de calcul sont définies ci-après :

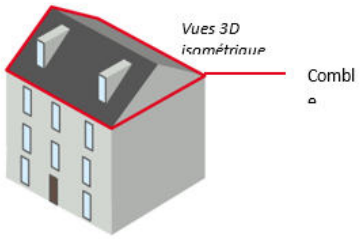
Surfaces imperméables	Surfaces semi-perméables	Surfaces semi-ouvertes	Espaces verts sur dalle 1	Espaces verts sur dalle 2	Espaces verts en pleine terre
					
Coefficient de biotope 0,0	***Coefficient de biotope*** 0,3	***Coefficient de biotope*** 0,5	***Coefficient de biotope*** 0,5	***Coefficient de biotope*** 0,7	***Coefficient de biotope*** 1,0
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, …).	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable, …). Cependant, Les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables*	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, …).*	*Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm minimum et 80 cm.*	*Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.*	*Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.*

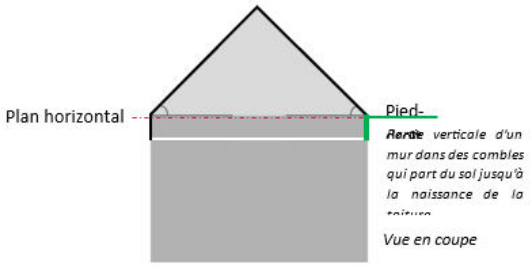
Exemples d'application d'un CBS fixé à **10 %** de l'unité foncière sur une unité foncière de **1 000 m²** = 100 m² (exemple de 3 scénarios différents) :

- Espace vert de pleine terre (coefficient de 1) : 100 m² x (1/1) = 100 m² de surfaces éco-aménagées ;
- Espace vert sur dalle II (coefficient de 0,7) : 100 m² x (1/0,7) = 143 m² de surfaces éco-aménagées ;
- Surface semi-ouverte ou sur dalle I (coefficient de 0,5) : 100 m² x (1/0,5) = 200 m² de surfaces éco-aménagées.

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes mesurées par rapport sur le plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur.





Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Le mobilier urbain de type banc, corbeille, accroche-vélo, etc. n'est pas considéré comme une construction.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- Doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abri, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,
- Non contiguë à une construction principale,
- Une superficie de 15 m² d'emprise au sol maximum et une hauteur de 3 m maximum.

- Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction principale (sauf les abris légers).
- Les serres et les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.
- Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une extension.
- Toute construction dépassant la superficie de 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale de 3 m définies pour les constructions annexes, est considérée par le présent règlement comme une construction principale.

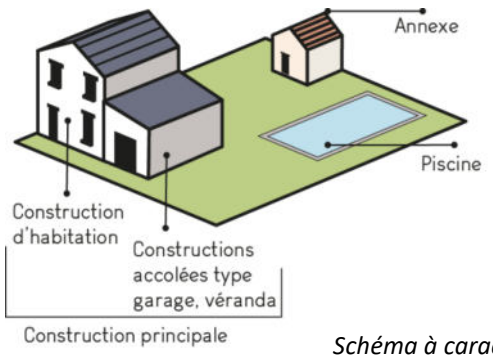


Schéma à caractère illustratif

Construction contigüe

Bâtiment accolé par au moins la moitié d'une façade à un autre bâtiment principal sur la même unité foncière, ou sur une unité foncière voisine.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle a été réalisée en vertu d'autorisations légalement accordées et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions à la date d'approbation du présent règlement (16/12/2025). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Des travaux qui ne maintiennent pas un maximum de ces éléments de structure, des éléments assurant le clos et le couvert, ne peuvent être regardés comme des travaux sur une construction existante conservée.

Construction mitoyenne

Une construction est considérée comme mitoyenne lorsqu'un même mur sépare 2 propriétés contiguës et appartient à 2 propriétaires ou plus.

Couleur fluorescente

Teinte qui a la propriété que possèdent certains corps d'émettre de la lumière sous l'action d'un rayonnement.

Couleur saturée

Teinte qui a atteint son maximum de concentration.

Cour commune

Servitude de droit civil. Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Déchets fibreux

Déchets de papiers et cartons.

Déchets ménagers recyclables

Déchets entrant dans une filière de recyclage (les emballages, le verre, les déchets alimentaires).

Déchets ménagers non recyclables

Déchets n'entrant pas dans une filière de recyclage.

Destination des constructions

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relatif aux destinations des sols). Les locaux accessoires (caves, annexes, réserves, …) sont réputés avoir la même destination que le local auquel ils sont attachés.

Destinations	Sous-destinations	Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations
HABITATION	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d’exposition	La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.
EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Eau de temps de pluie

Les différentes eaux de temps de pluie peuvent être définies et classées par pollution croissante :

- **Eau de pluie :** Eau météorite tombant par temps de pluie. Elles ne sont que peu polluées par lessivage des polluants atmosphériques. Cette faible pollution la rend quand même impropre à la consommation humaine.
- **Eau de ruissellement :** Issue des eaux de pluie ayant ruisselé sur le sol, elle s'enrichie des pollutions qui y sont présentes (retombées atmosphériques, particules arrachées aux surfaces, macrodéchets solides etc.).
- **Eau pluviale :** Eau de ruissellement récupérée dans une canalisation réservée de collecte des eaux pluviales. On y mesure des taux de pollution jusqu'à 100 fois supérieurs à ceux des eaux de ruissellement dont elles sont issues.
- **Eau unitaire :** Mélange d'eau de ruissellement ou d'eau pluviale avec des eaux usées. Parmi les eaux résiduaires de temps de pluie, ce sont les plus polluées. Elles sont fortement polluées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toitures, terrasses, parkings et voies de circulation, etc.). Sont assimilées à ces eaux pluviales,

en termes de qualité, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que les aires de stationnement découvertes.

Égout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles sont récupérées les eaux pluviales du toit. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

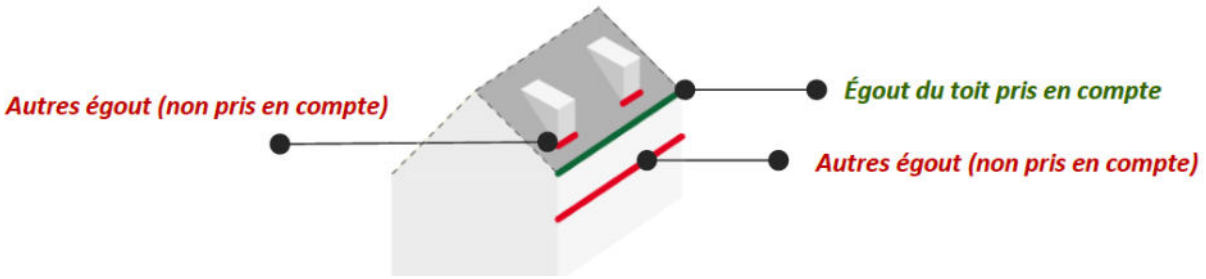


Schéma à caractère illustratif

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le document local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements… Ils permettent :

- D'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- Et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire. L'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue. En revanche, un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les parvis de gare, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons au-delà d'une largeur de 1,80 m et terrasses en élévation de plus

de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et au-delà d'une largeur d'1,80 m, constructions annexes, abris légers, serres, piscines, sous-sol semi enterré, rampes d'accès imperméables de parking …).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature, les auvents et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- Les sous-sols intégralement enterrés,
- Les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m²,
- Les balcons jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée depuis le nu de la façade,
- Les terrasses en élévation de moins de 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux et contiguës à la construction principale jusqu'à 1,80 mètre de largeur mesurée au nu de la façade.

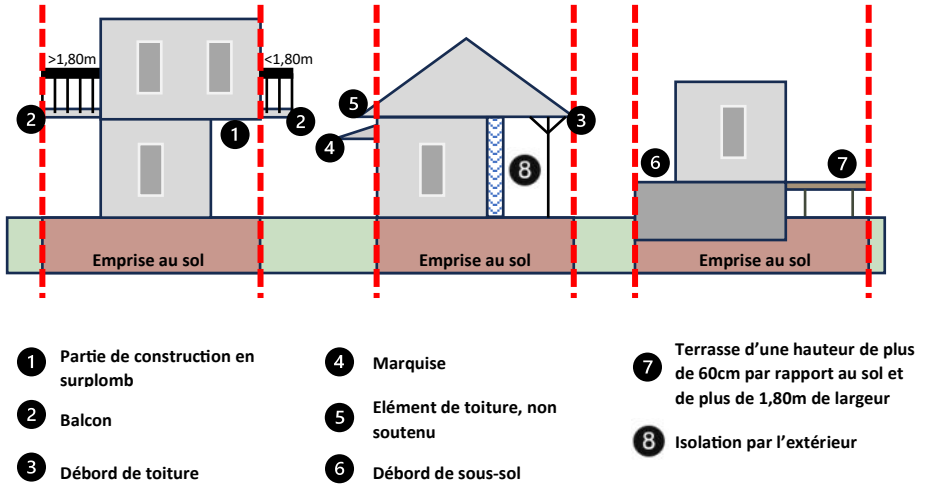


Schéma à caractère illustratif

NB : **Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.**

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

Etablissement recevant un public sensible

Etablissement correspondant à :

- Des établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs,
- Des établissements de soins (hôpitaux, cliniques, centres de santé),
- Des structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées (maisons de retraite, foyers d'accueil médicalisé, etc.),
- Des établissements sportifs couverts.

Espaces libres

Surface d'une unité foncière déduite de la somme de l'emprise au sol des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz…). N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- Les espaces de terrasses ;
- Les espaces situés sous les balcons dont la sous-face est mesurée à moins de 3 mètres du niveau du terrain et de plus de 1,80 mètres de largeur mesurée au nu de la façade ;
- Les piscines ;
- Les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre. Le confortement des carrières en sous-sol ne fait pas perdre la qualité de pleine terre aux terrains situés au-dessus.

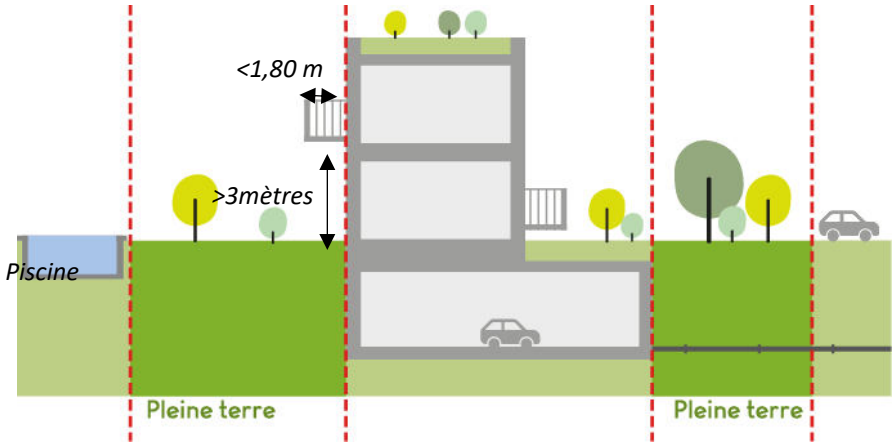


Schéma à caractère illustratif

Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain par remblais.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement horizontal ou vertical (cf. surélévation) de la construction existante limité à 50 % maximum de sa surface de plancher ou de son emprise au sol. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Si une extension ne respecte pas ces conditions, elle est considérée comme une nouvelle construction.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les balcons, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Point le plus haut de la toiture et souvent ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivante des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

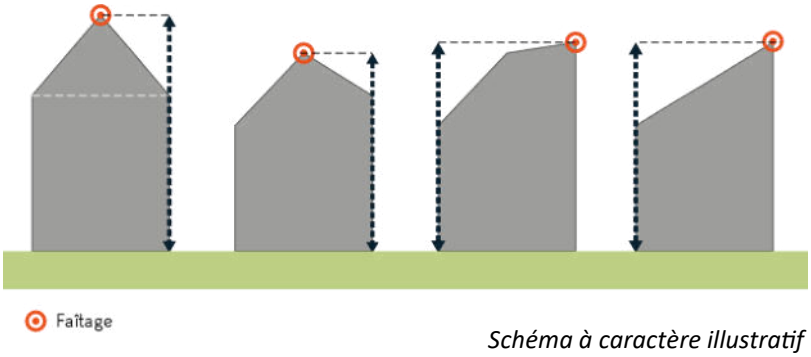


Schéma à caractère illustratif

Festonnage

Habillage plein métallique apposé derrière une grille de clôture.



Front bâti

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue. Le front bâti peut servir de référence pour l'ordonnancement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) des constructions neuves.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit-enveloppe

Les gabarits enveloppe sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain (cf. définition terrain avant travaux) avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction dans le cas de toiture à pente(s) (une ou plusieurs pentes), ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : gardes corps, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation, panneaux solaires) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 2 mètres de hauteur et doivent être situés (à l'exception des garde-corps) en retrait d'au moins 2 mètres du plan de la façade en cas de toiture terrasse.

Doit être regardé comme terrain existant avant travaux celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

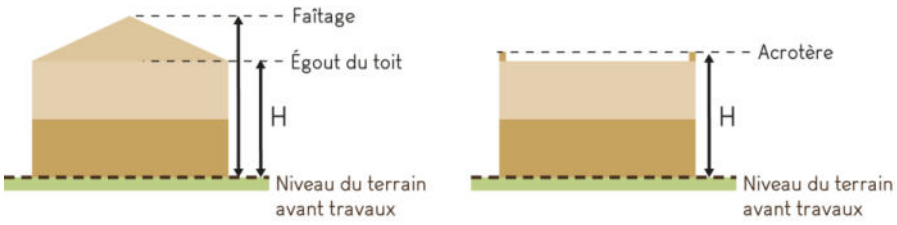


Schéma à caractère illustratif

Toutefois, pour les unités foncières ayant fait l'objet de travaux préalables, par exemple lorsqu'une construction existante occupe la totalité de la parcelle et comprend des sous-sols, a fortiori avec un rez-de-chaussée surélevé (niveau du terrain avant travaux n'existant plus), le point le plus bas de la hauteur sera appréciée au niveau de la voie ou de l'emprise publique.

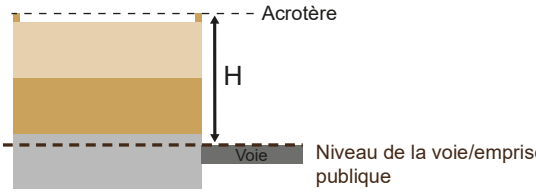


Schéma à caractère illustratif

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction entre son point le plus bas, et son point le plus haut situé à sa verticale, au même titre que le premier alinéa de la présente définition.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, la hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction.

Hauteur à l'égout

Correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'égout du toit situé à sa verticale.

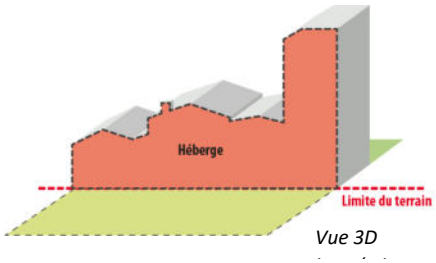
Hauteur de façade

En cas de toiture à pente, la hauteur de façade correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'égout du toit situé à sa verticale.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de façade correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas (niveau du terrain avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme), et l'acrotère situé à sa verticale.

Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.



Vue 3D

Schéma à caractère illustratif

Infiltration diffuse

Pénétration par diffusion progressive des eaux de pluie au travers du sol. Le ratio de concentration, qui est le rapport entre la surface de collecte de la pluie et la surface d'infiltration, doit être inférieur ou égal à 5. Cela garantit un faible impact sur la stabilité du sous-sol, et ce d'autant plus que cette infiltration diffuse est végétalisée, du fait de l'évapotranspiration qui diminuera d'autant plus les flux vers le sous-sol.

Imperméable

Qui ne se laisse pas traverser par l'eau. C'est le cas d'un sol bitumé ou bétonné par exemple. Un sol imperméable ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales. (Contraire : perméable)

Implantation

Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. L'implantation se défini par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ou en fonction des autres constructions présentes sur l'unité foncière.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Selon l'Article R.511-9 du Code de l'environnement, sont considérés comme ICPE les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles peuvent être soumise à « autorisation », « enregistrement », ou « déclaration » suivant les définitions du Code de l'environnement.

Installation sensible

Équipement ou infrastructure bénéficiant d'une protection particulière liée à la sécurité publique.

Jardin de pluie

Jardin ou partie d'un jardin en décaissé, permettant l'abattement volumique de tout ou partie de la pluie incidente d'un projet. Il peut prendre différentes formes adaptées à ce projet : noue, boulingrin, jardinière, façade végétalisée par des plantes grimpantes etc. Sa végétation doit être choisie pour supporter des périodes d'immersion comme des périodes de sécheresse. Les plantes de lit majeur de rivière sont particulièrement bien adaptées à cette fonction.

Largeur de l'unité foncière

Distance métrée mesurée au droit de l'alignement, entre deux limites séparatives latérale d'une même unité foncière. En cas de terrain d'angle, cette distance est mesurée du côté de la voie d'adressage de la parcelle entre l'alignement latéral (gauche ou droit) et la limite séparative qui lui fait face.

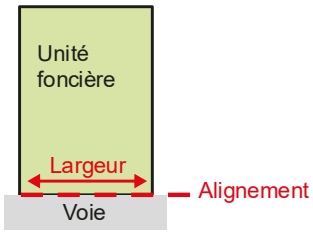


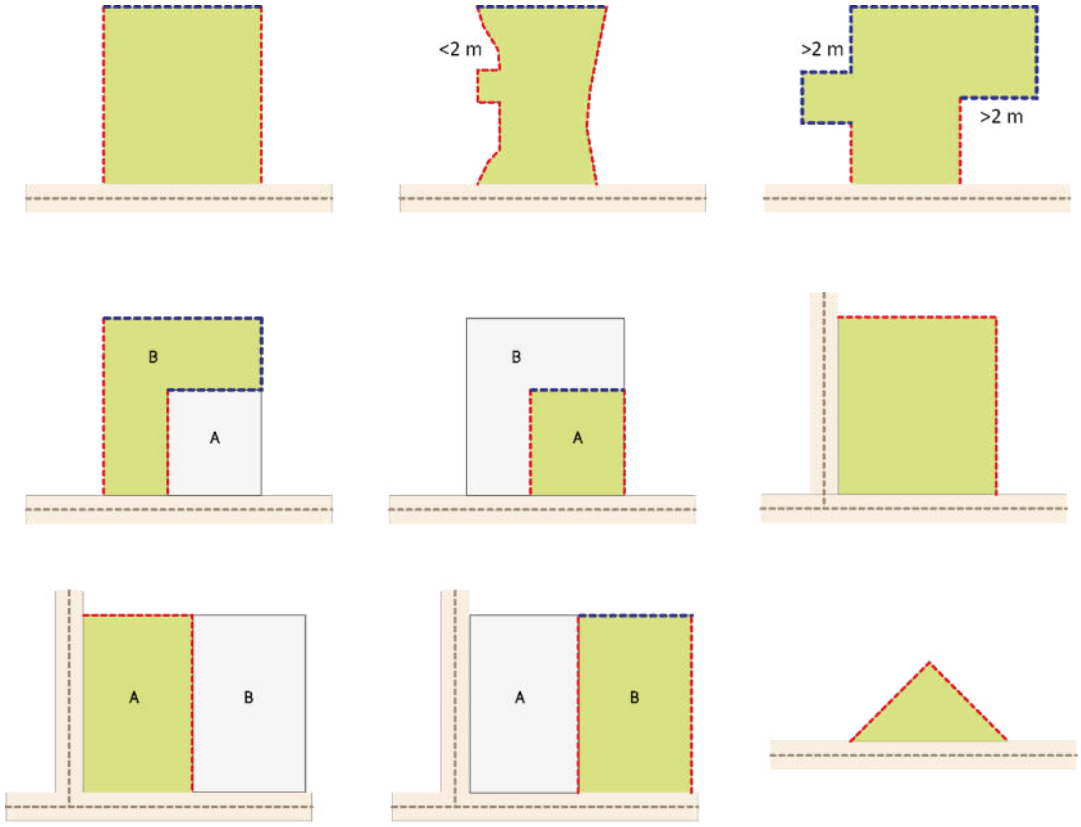
Schéma à caractère illustratif

Limites séparatives

Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites de l'unité foncière avec une autre unité foncière ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique.

Sont considérées comme **limites séparatives latérales** celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements de moins de 2 m de profondeur. Dans certains cas, une unité foncière peut comprendre qu'une seule limite séparative latérale.

La limite séparative de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Généralement, la limite séparative de fond est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement. Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond. Lorsqu'une bande de constructibilité est imposée par les indices réglementaires, alors les décrochements supérieurs à 2 mètres ne sont pas considérés comme limite séparative de fond.



Limite séparative de fond
Limite séparative latérale

Schéma à caractère illustratif

Linéaire de façade

Le linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.

Logement traversant

Unité d'habitation disposant d'ouvertures vitrées sur au moins deux façades opposées.

Logement social

Selon l'Article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, il s'agit plus précisément des logements suivants :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention ;
- Les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en

compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes en situation de handicap mental, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

- Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

Loggia

Espace extérieur couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comporte au moins une face fermée. Elle peut être ceinte par des baies vitrées.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

Mansart

Cf. « Toiture à la Mansart »

Modalité de calcul de la hauteur

cf. « Hauteur »

Modénature

Ce terme désigne l'ensemble des ornements présents sur une façade (exemple : corniches, moulures…). Tout élément présentant une saillie supérieure à 30 cm par rapport à la façade et/ou créant de la surface de plancher est exclu de la définition de modénature.

Mur aveugle

Un mur aveugle est une paroi d'allure verticale d'une construction qui ne possède aucune ouverture à l'exception éventuelle de châssis fixes à verre translucide, ou de pavés de verre translucide.

Niveau NGF (ou côte NGF)

Le NGF (nivellement général de la France) permet l'expression des altitudes dans un même et unique système de référence, c'est-à-dire par rapport au même et unique point fondamental (ou « zéro origine »). Le niveau « 0 » correspond au niveau moyen de la mer. Ce point permet de déterminer l'altitude de tout autre point. Il s'utilise notamment en lien avec les plus hautes eaux du PPRi.

Noue

Désigne en architecture, une ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant ; elle canalise les eaux pluviales.

Désigne, en hydrologie, un fossé herbeux, d'origine naturelle ou aménagé par l'homme, qui remplit un rôle de zone-tampon pour les eaux pluviales de ruissellement.

Occurrence des pluies

La pluie est caractérisée par son « temps de retour » appelé aussi « occurrence ». Cette donnée se calcule a posteriori en fonction du couple (hauteur de lame d'eau précipitée, durée de la pluie).

Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouverture / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue

Ouverture

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne…).

Ouverture constituant des vues :

- Les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, baies vitrées, lucarnes, châssis de toit…),
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente,
- Les balcons,
- Les loggias,
- Les terrasses situées à plus de 0,60 mètres verticalement du terrain,
- Les toits terrasses accessibles.

Ouverture ne constituant pas des vues :

- Les ouvertures situées à 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher,

- Les ouvertures d'une surface de moins de 0,25m², dans la limite de 0,5 m² par façade,
- Les ouvertures en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain,
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- Les châssis fixes à verre translucide,
- Les pavés de verre translucide,
- Les marches et palier et perrons des escaliers extérieurs inférieurs à 2 m²,
- Les toits terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien),
- Les terrasses situées à moins de 0,60 m verticalement de hauteur par rapport au niveau du terrain,
- Les balcons, terrasses et ouvertures masquées par un pare-vue.

Pan coupé

Un pan coupé correspond à la suppression de l'angle droit ou aigu que forment deux murs se rejoignant.

PAP

Porte à porte.

Parcelle

Une parcelle est une superficie de terrain d'un seul tenant ayant une unité de propriété, située dans une même commune et appartenant à une base de données administrative (le cadastre).

(Cf. unité foncière)

Pare-vue (brise-vue)

Dispositif d'occultation fixe et pérenne de hauteur comprise entre 1,90 mètre et 2 mètres mesurée par rapport au plancher fini de l'ouvrage créant la vue, intégré au projet sur les balcons et terrasses notamment, permettant d'éviter les vues directes. Il peut être constitué de panneau de verre translucide et/ou menuisé...

Tout dispositif non pérenne apposé a postériori de type canisses, haies artificielles en plastique, etc… n'est pas considéré comme un pare-vue au titre du présent règlement.

PAV

Point d'Apport Volontaire.

Pente

Inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale, exprimée en pourcentage ou en degré. C'est donc le rapport entre la différence d'altitudes entre les deux points et la distance horizontale, cartographique, entre ces deux points.

S'utilise notamment pour désigner la pente de terrain, la pente de toiture…

Perméable

Qui se laisse traverser par l'eau. Se dit d'un sol perméable à l'eau pluviale, c'est-à-dire qui facilite son infiltration, tel qu'un sol de pleine terre ou gravillonné. (Contraire : imperméable)

Peut également être employée pour désigner une clôture perméable à la faune, c'est-à-dire dont les mailles de grillage ou des orifices permettent la libre circulation de la faune.

Petite faune

Désigne les animaux de petite taille tels que les insectes, oiseaux, les micromammifères (tels que le hérisson, campagnol etc…), les amphibiens (grenouille, triton… et reptiles (lézards…).

Phytoremédiation des eaux de ruissellement

Phénomène relativement passif permettant d'épurer les eaux de ruissellement avant infiltration par jardin de pluie, avant rejet des eaux de ruissellement au milieu naturel de surface ou rejet au réseau de collecte des eaux de ruissellement fortement polluées. Ce phénomène se concrétise par la réduction des polluants organiques (principalement les hydrocarbures) par les bactéries présentes dans les racines, ou par l'absorption par les plantes des polluants en phase aqueuse (principalement les métaux lourds). Les plantes des jardins phytoremédiant sont à choisir pour leur résistance à l'accumulation des polluants qu'elles traitent. La phytoremédiation permet, à moindre coût, d'éviter des pollutions très rapides du milieu naturel, généralement moins résiliant que les plantes qui sont utilisées à cette fin.

Pignon

Cf. définition Mur aveugle.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et piscine hors-sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Elles soumises à des dispositions différentes selon qu'elles soient couvertes ou non.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieur à 1,80 mètre.

Une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

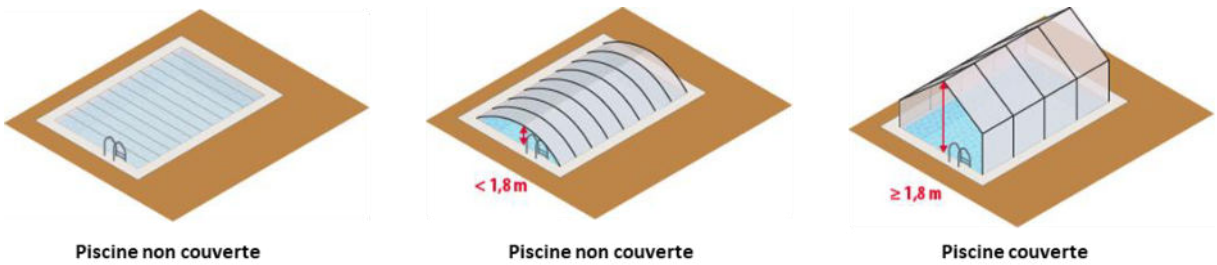


Schéma à caractère illustratif

Place de stationnement commandée

Espace individuel de stationnement automobile qui n'est pas accessible directement depuis la voie ou le chemin de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

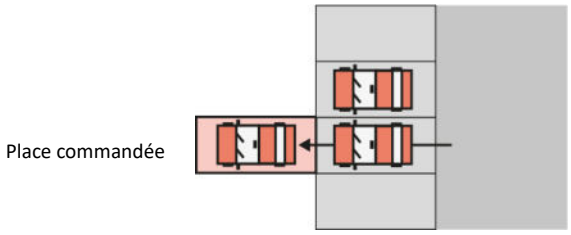


Schéma à caractère illustratif

Pluies de référence associées aux niveaux de service

Pour chaque niveau de service, il est défini localement une pluie de référence, qui doit être le minimum à gérer selon les prescriptions du présent article. Elles sont notées P1, P2, P3 et P4.

Ratio de concentration

Lors d'une infiltration, il s'agit du rapport entre la surface de collecte de la pluie et la surface d'infiltration.

Ravalement

Nettoyage d'un mur par grattage, lavage, ragréage et/ou application d'un enduit ou d'une peinture.

Reconstruction à l'identique

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble régulièrement édifié détruit ou démoli : même volume, même implantation.... L'article L 111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Régulation du débit de fuite

Lorsqu'un hectare fortement urbanisé reçoit une pluie assez significative, comme une pluie décennale, à l'exutoire de cette surface, on peut constater un débit de fuite compris entre 300 et 600 l/s/ha. L'accumulation de ces débits de fuite élémentaires dans une grande surface urbaine, conduit les réseaux de collecte des eaux pluviales ou unitaires à se saturer jusqu'à y provoquer des inondations par débordement. La régulation du débit de fuite consiste à réduire le débit de fuite vers l'aval d'un projet, afin d'éviter ces débordements. Le volume tampon nécessaire à cette régulation, se concrétise par un bassin de retenue à ciel ouvert qui prend la forme d'un espace urbain planifié pour une inondation contrôlée et graduée en fonction des niveaux de service requis, qui peut prendre la forme par exemple d'un jardin, d'une placette ou d'un équipement sportif de plein-air, c'est-à-dire d'espaces dont la fonction première n'est pas hydraulique, et dont l'entretien est garanti par leur fonction première d'espace urbain. L'expérience et les études ont montré que cette fonction était bien plus efficace pour la lutte contre les inondations que l'utilisation de bassins de retenue enterrés, interdits par le présent règlement.

Réhabilitation

Il s'agit du réaménagement d'un bâtiment ou local en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur et/ou la mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments. En d'autres termes, il s'agit de conserver la majeure partie d'un ouvrage (façade ou structure) et d'en remanier d'autres afin de le mettre aux normes actuelles de sécurité ou de confort. La suppression de plus de la moitié des structures porteuses (murs et planchers) est assimilé une démolition / reconstruction.

Rénovation

Il s'agit d'un processus de remise à neuf. Un travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure. Peut s'appliquer à une construction ou à l'ensemble d'un quartier.

Réseau de chaleur classé

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée qui permet de desservir un grand nombre d'usagers par des canalisations souterraines. La procédure de classement d'un réseau de chaleur ou de froid permet de rendre obligatoire le raccordement à ce réseau, pour les nouvelles constructions implantées sur des secteurs préalablement définis.

Réseau divers

Les réseaux divers regroupent les infrastructures cruciales telles que les réseaux d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunications.

Réseau séparatif

Dans ce système, une canalisation ne reçoit que les eaux usées, et une autre canalisation spécifique qui ne reçoit que les eaux pluviales.

Réseau unitaire

Ce système consiste à récupérer les eaux de ruissellement dans une canalisation de collecte des eaux usées.

Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (ce qui exclut les camping-cars et les caravanes par exemple).

Résidentialisation

Opération d'urbanisme visant à améliorer la qualité des espaces extérieurs d'un ensemble de logements collectifs et faciliter et encourager leur appropriation par les habitants.

Restauration (travaux de restauration)

L'objectif est de remettre en état une bâtisse dans son état d'origine tout en la consolidant. Il s'agit d'une logique de préservation historique, encore plus stricte que dans une réhabilitation. Lors de la restauration, la logique de construction et le concept architectural d'origine doivent être maintenus au maximum. L'objectif d'une restauration étant la fidélité au passé, il est nécessaire de faire appel à des techniques spécifiques de mise en œuvre ou à des matériaux traditionnels caractéristiques.

Retrait

Distance fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites d'une unité foncière (limites séparatives ou alignement) ou une autre construction sur la même unité foncière.

Ne sont pas inclus dans la distance de retrait, les éléments suivants :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels, cheminées, corniches, toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur,
- Les sous-sols intégralement enterrés,
- Les accès et rampes de parking menant au sous-sol,
- Les escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 2 m²,
- Les ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…),
- Les balcons et terrasses ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,
- Les marches, perrons, paliers d'escaliers ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,
- Les ouvrages de faible emprise tels les cheminées, corniches, et les saillies de moins de 0,8 m de profondeur ne constituant pas de vue au sens du présent règlement.

Modalité de calcul :

Dans tous les cas, la distance de retrait de la construction est mesurée horizontalement à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

En cas de vues créées en toiture, le point de référence de hauteur à prendre en compte pour le calcul des retraits comportant des ouvertures créant des vues créées en toiture sera le niveau de l'allège de la vue.

La distance de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

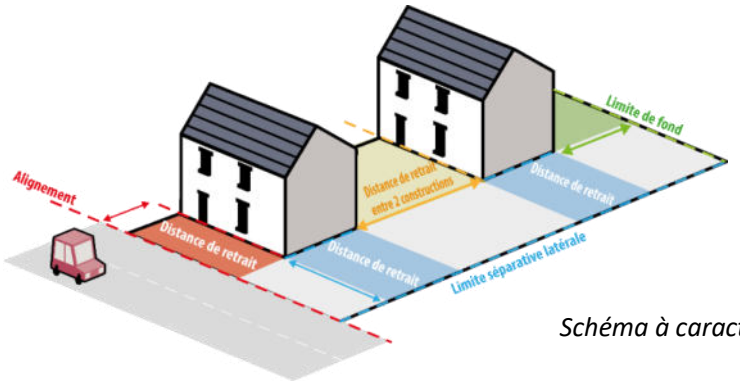


Schéma à caractère illustratif

Rez-de-chaussée

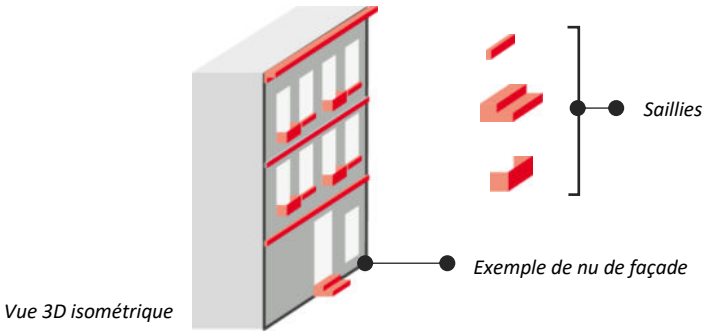
Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur. Il s'agit communément du niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au niveau du terrain, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Ruine

Processus de dégradation, d'écroulement d'une construction, pouvant aboutir à sa destruction complète. Une ruine ne peut pas être regardée comme une construction existante.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction fixe et pérenne qui dépasse le nu du plan de façade d'une construction (balcons, corniches, pilastres…).



Serre

Construction légère à parois transparentes, souples ou rigides, destinées à la production agricole ou de jardin.

Servitude de passage

La servitude de passage est une servitude de droit privé. Elle concerne une propriété privée qui doit supporter une contrainte au profit d'une autre propriété appartenant à une personne différente. (Cf. article 637 du Code civil)

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Elles s'imposent aux communes et territoires lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas la hauteur par rapport au terrain avant travaux à raison des deux tiers minimums.

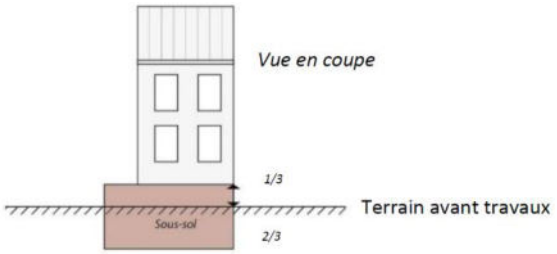


Schéma à caractère illustratif

Stationnement mutualisé / foisonnement

À partir du constat que les usagers d'un parking ne sont jamais tous présents au même moment, il est possible de mutualiser ou assurer un foisonnement :

Mutualisation : Il s'agit principalement de regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement. Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Foisonnement : il s'agit de la répartition dans le temps des besoins instantanés émanant de plusieurs destinations génératrices comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée étant donné que les besoins sont temporellement différents.

Surélévation

La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur tout ou partie de l'emprise au sol de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface raccordée du projet

C'est la surface totale du projet qu'il est prévu de raccorder au réseau de collecte en cas d'acceptation du mode dérogatoire. Elle doit ne faire l'objet, dans la mesure du possible, d'un seul raccordement au réseau, dont le diamètre est limité.

Terrain

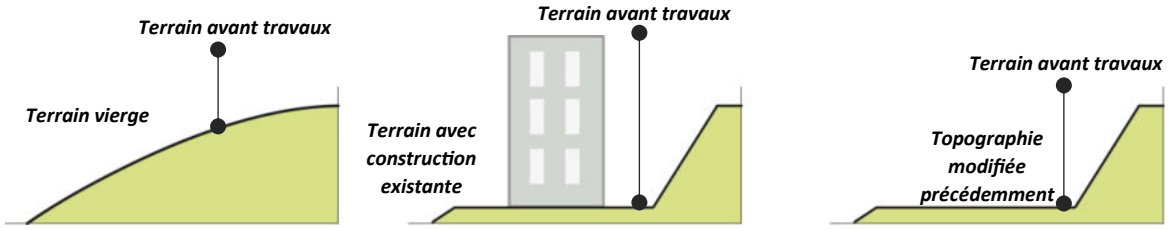
Cf. « Unité foncière »

Terrain d'angle

Terrain ou unité foncière située à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques.

Terrain avant travaux

Le terrain avant travaux, existant au jour de la demande, est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.



Vue du terrain en coupe *Vue du terrain en coupe* *Vue du terrain en coupe*

Schéma à caractère illustratif

Au seul cas où le niveau d'un terrain avant travaux ne peut pas être déterminé, (terrain entièrement construit), le niveau du terrain avant travaux à considérer au droit d'une voie ou de l'emprise publique est le niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Terrasse

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) ou en débord, soit au niveau du sol. La terrasse peut aussi se situer sur un vide sanitaire ou surélevé par rapport au terrain.

Terre végétale

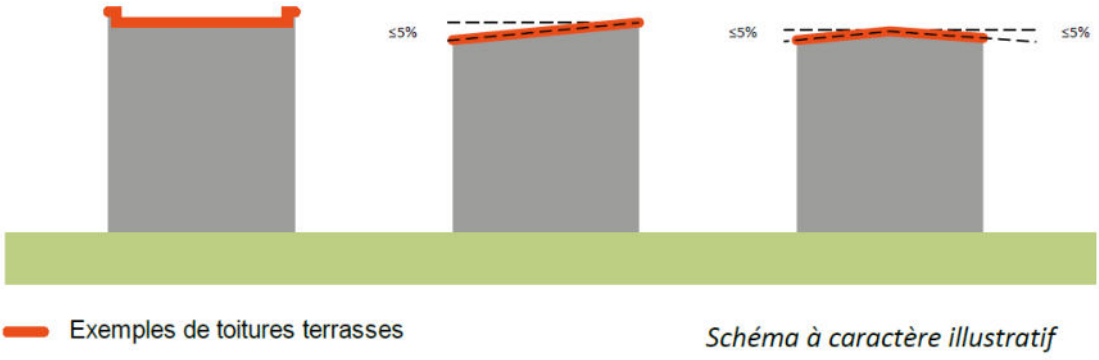
Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 12,5 centimètres minimum. Cf. définition de Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

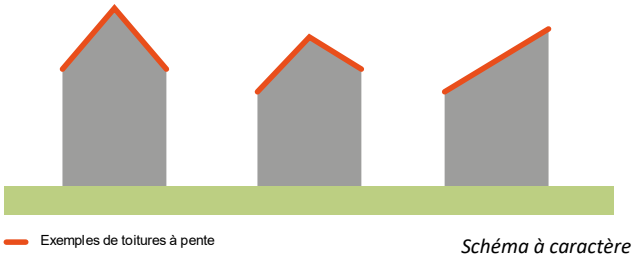
Toiture terrasse

Couverture quasiment plate d'une construction ou partie de construction, close ou non, ne comportant que de légères pentes (≤ 5%) permettant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses constituent par ces caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elles soient ou non accessibles. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



Toiture à pente(s)

Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés (> 5 %) concourant à définir le volume externe visible de la construction.



Toiture à la Mansart

Une toiture à la Mansart est composée d'un comble brisé. Chaque versant de la toiture a ainsi deux pentes : Le brisis, partie basse, et le terrasson, partie haute. L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.

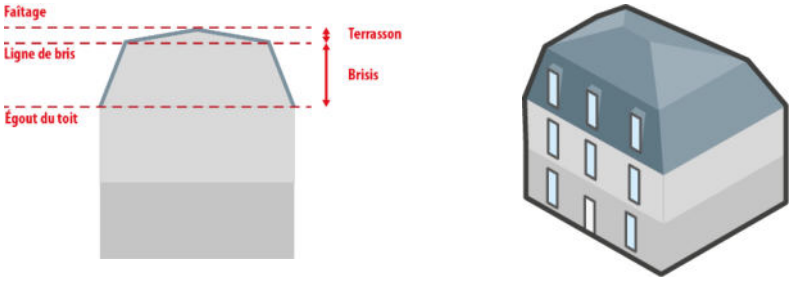


Schéma à caractère illustratif

Travaux d'amélioration (des constructions existantes)

Il s'agit des travaux d'amélioration sur les constructions existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, conformément à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

Les travaux d'amélioration ne pourront pas augmenter de plus de 50 % la surface de plancher de la construction existante ni créer de logements supplémentaires.

Unité foncière

Également nommé « terrain », il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie

Voie : Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique : Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc…).

Voie privée : Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique est considérée comme une voie publique pour l'application du présent règlement. S'appliquent alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement. Pour toute voie privée fermée à la circulation publique les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Voie en impasse : Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation d'opérer un demi-tour pour sortir de la voie.

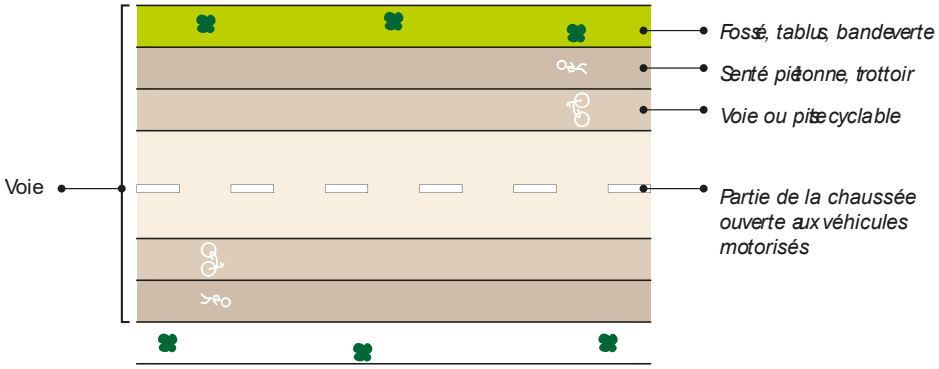


Schéma illustratif d'une voie comportant plusieurs éléments. Une chaussée ouverte aux véhicules motorisés peut constituer à elle seule une voie.

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.5 Règlement en zones UP

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Sommaire

_Toc214565779

1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP 17

1.1. Champ d'application territorial du PLUi 17

1.2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 17

1.3. Articulation du règlement des zones UP avec les autres documents du PLUi 18

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 18

Articulation du règlement des zones UP avec les dispositions graphiques des plans de zonage et de stationnement 18

Articulation du règlement avec les plans masses 19

Articulation du règlement avec les schémas 19

Articulation du règlement des zones UP avec le règlement spécifique aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) 19

Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel 19

1.4. Organisation et contenu du présent règlement 19

Structure du dispositif réglementaire 19

Utilisation du présent règlement 20

1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques 20

Autorisations d'urbanisme et application de la règle la plus restrictive 20

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif 21

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme 21

Adaptations mineures 22

Reconstruction après destruction ou démolition 22

Application du règlement aux lotissements 23

1.6. Informations et règlementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire 23

Risques liés aux inondations 23

Risques liés aux mouvements de terrain 24

Risques technologiques 25

Nuisances liées aux bruits....26

Nuisances liées à la pollution des sols....29

2. Règlements des zones UP 30

Règlement de la zone UP 1 – Arcueil – Secteur Cœur de ville 30

1. Destinations et sous-destinations 30

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 31

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics....31

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 33

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....33

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété....34

7. Emprise au sol des constructions 34

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 34

9. Hauteur maximale des constructions....34

10. Aspect extérieur des constructions 34

11. Stationnement....39

Règlement de la zone UP 2 – Arcueil – ZAC du Coteau.... 46

1. Destinations et sous-destinations 46

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 47

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics....48

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 49

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....50

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété....50

7. Emprise au sol des constructions 51

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 51

9. Hauteur maximale des constructions....51

10. Aspect extérieur des constructions 51

11. Stationnement....55

Règlement de la zone UP 3 – Chevilly-Larue - ZAC Anatole France 60

Définitions.....60

1. Destinations et sous-destinations 62

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 64

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....64

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 65

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....66

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....66

7. Emprise au sol des constructions 67

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 67

9. Hauteur maximale des constructions.....69

10. Aspect extérieur des constructions 70

11. Stationnement.....71

Définitions.....72

1. Destinations et sous-destinations 74

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 76

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....76

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 77

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....78

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....81

7. Emprise au sol des constructions 83

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 83

9. Hauteur maximale des constructions.....84

10. Aspect extérieur des constructions 85

11. Stationnement.....88

Règlement des zones UP 5 À UP7 – Choisy-le-Roi – ZAC du Port 92

1. Destinations et sous-destinations 92

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 95

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....96

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 98

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 99

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 99

7. Emprise au sol des constructions 99

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 100

9. Hauteur maximale des constructions 100

10. Aspect extérieur des constructions 100

11. Stationnement 101

12. Performances énergétiques et environnementales 105

Règlement des zones UP 9 ET 10 – Fresnes – ZAC de la Ceriseraie 107

1. Destinations et sous-destinations 107

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 108

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 109

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 110

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 111

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 112

7. Emprise au sol des constructions 113

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 113

9. Hauteur maximale des constructions 114

10. Aspect extérieur des constructions 116

11. Stationnement 117

12. Performances énergétiques et environnementales 119

Règlement de la zone UP 11 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola 121

1. Destinations et sous-destinations 121

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 122

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 123

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 124

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 125

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 125

7. Emprise au sol des constructions 125

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 125

9. Hauteur maximale des constructions 125

10. Aspect extérieur des constructions 126

11. Stationnement 127

12. Performances énergétiques et environnementales 129

Règlement de la zone UP 12 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola 131

1. Destinations et sous-destinations 131

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 132

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 133

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 134

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 135

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 135

7. Emprise au sol des constructions 135

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 136

9. Hauteur maximale des constructions 136

10. Aspect extérieur des constructions 136

11. Stationnement 137

12. Performances énergétiques et environnementales 139

Règlement de la zone UP 13 – Ivry-sur-Seine – ZAC Gagarine Truillot 141

1. Destinations et sous-destinations 141

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 143

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 143

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 144

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 145

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 145

7. Emprise au sol des constructions 145

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 146

9. Hauteur maximale des constructions 147

10. Aspect extérieur des constructions 149

11. Stationnement 152

12. Performances énergétiques et environnementales 156

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 156

Règlement de la zone UP 14 – Ivry-sur-Seine – ZAC Ivry-Confluences 157

1. Destinations et sous-destinations 157

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 159

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 160

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 161

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 163

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 165

7. Emprise au sol des constructions 166

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 166

9. Hauteur maximale des constructions 168

10. Aspect extérieur des constructions 170

11. Stationnement 173

Règlement de la zone UP 15 – Ivry-sur-Seine – Secteur Quai d'Ivry 178

1. Destinations et sous-destinations 178

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 179

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 180

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 180

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 182

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 182

7. Emprise au sol des constructions 183

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 183

9. Hauteur maximale des constructions 184

10. Aspect extérieur des constructions 186

11. Stationnement 189

Règlement de la zone UP 16 – L'Haÿ-les-Roses – ZAC Lallier – Gare 3 Communes.....193

1. Destinations et sous-destinations 193

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 194

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics..... 195

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 197

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 198

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 199

7. Emprise au sol des constructions 199

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 199

9. Hauteur maximale des constructions..... 199

10. Aspect extérieur des constructions 200

11. Stationnement 202

Règlement de la zone UP 17 – L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville Paul Hochart.....207

1. Destinations et sous-destinations 207

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 208

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics..... 209

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 211

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 212

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 213

7. Emprise au sol des constructions 213

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 213

9. Hauteur maximale des constructions..... 214

10. Aspect extérieur des constructions 214

11. Stationnement 217

Règlement des zones UP 18 à 20 – Orly – ZAC du Chemin des Carrières / ZAC intercommunale Thiais-Orly / Secteur Parc en Scène – Quinze Arpents 222

1. Destinations et sous-destinations 222

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 226

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ... 227

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement ... 229

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ... 230

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ... 232

7. Emprise au sol des constructions ... 232

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum ... 232

9. Hauteur maximale des constructions ... 233

10. Aspect extérieur des constructions ... 234

11. Stationnement ... 236

12. Performances énergétiques et environnementales ... 239

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique ... 240

Règlement de la zone UP 20bis – Orly – ZAC Calmette / ZAC Aurore / ZAC de la Pierre au Prêtre ... 241

1. Destinations et sous-destinations ... 241

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 243

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ... 244

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement ... 245

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ... 246

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ... 247

7. Emprise au sol des constructions ... 248

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum ... 248

9. Hauteur maximale des constructions ... 249

10. Aspect extérieur des constructions ... 249

11. Stationnement ... 251

12. Performances énergétiques et environnementales ... 254

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique ... 255

Règlement de la zone UP 21 – Savigny-sur-Orge – ZAC Grand Vaux ... 256

Définition ... 256

1. destinations et sous-destinations 256
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 258
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 259
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 260
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 260
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 261
7. Emprise au sol des constructions 261
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 261
9. Hauteur maximale des constructions 262
10. Aspect extérieur des constructions 262
11. Stationnement 265
12. Performances énergétiques et environnementales 267
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 267

Règlement de la zone UP 22 – Thiais – Secteur Nord de la RN7 268

1. Destinations et sous-destinations 268
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 270
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 270
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 272
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 272
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 273
7. Emprise au sol des constructions 273
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 273
9. Hauteur maximale des constructions 274
10. Aspect extérieur des constructions 274
11. Stationnement 276

Règlement de la zone UP 23a-b-c – Thiais – ZAC intercommunale Thiais-Orly 279

1. Destinations et sous-destinations 279
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 281

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....282

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 283

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....283

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....284

7. Emprise au sol des constructions 284

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 285

9. Hauteur maximale des constructions.....286

10. Aspect extérieur des constructions 287

11. Stationnement.....289

Règlement de la zone UP 23d – Thiais – Secteur Parc en Scène.....292

1. Destinations et sous-destinations 292

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ...294

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....294

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 296

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....297

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....297

7. Emprise au sol des constructions 297

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 298

9. Hauteur maximale des constructions.....298

10. Aspect extérieur des constructions 299

11. Stationnement.....301

Règlement des zones UP 24 ET 25 – Valenton – ZAC Cœur de ville / NPRU de la Lutèce....305

1. Destinations et sous-destinations 305

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ...306

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....307

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 308

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....309

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....310

7. Emprise au sol des constructions 311

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 312

9. Hauteur maximale des constructions 313

10. Aspect extérieur des constructions 314

11. Stationnement 315

12. Performances énergétiques et environnementales 317

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 317

Règlement des zones UP 26 À 29 – Villejuif – ZAC Campus Grand Parc / ZAC Louis Aragon / Secteur Lebon-Lamartine 319

1. Destinations et sous-destinations 319

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 325

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 326

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 329

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 330

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 331

7. Emprise au sol des constructions 332

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 332

9. Hauteur maximale des constructions 334

10. Aspect extérieur des constructions 336

11. Stationnement 337

12. Performances énergétiques et environnementales 350

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 351

Règlement des zones UP 30 et 31 – Villeneuve-Saint-Georges – ZAC multisites du Centre Ancien / ZAC multisites Carnot 352

1. Destinations et sous-destinations 352

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 353

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 354

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 355

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 356

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 357

7. Emprise au sol des constructions 358

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 358

9. Hauteur maximale des constructions 361

10. Aspect extérieur des constructions 361

11. Stationnement 364

12. Performances énergétiques et environnementales 366

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 366

Règlement de la zone UP 32 – Villeneuve-Saint-Georges – NPRU Quartier Nord 367

1. Destinations et sous-destinations 367

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 369

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 370

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 372

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 373

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 374

7. Emprise au sol des constructions 375

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 375

9. Hauteur maximale des constructions 377

10. Aspect extérieur des constructions 377

11. Stationnement 380

12. Performances énergétiques et environnementales 382

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 383

Règlement des zones UP 33 à 39 – Vitry-sur-Seine – ZAC Chérioux / ZAC Seine Gare Vitry / ZAC Gare Ardoines / ZAC multisites RN7 – Moulin Vert – Plateau / ZAC Rouget de Lisle / NPRU Cœur de ville 384

1. Destinations et sous-destinations 384

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 389

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 391

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 395

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 395

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 396

7. Emprise au sol des constructions 397

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 397

9. Hauteur maximale des constructions 399

10. Aspect extérieur des constructions 402

11. Stationnement 404

12. Performances énergétiques et environnementales 410

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique 410

Zones UP 40 Villeneuve-le-Roi – OIM du centre-ville 411

1. Destinations et sous-destinations 411

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 412

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 413

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 414

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 415

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 416

7. Emprise au sol des constructions 416

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 416

9. Hauteur maximale des constructions 417

10. Aspect extérieur des constructions 417

11. Stationnement 421

Zones UP 41 – Villeneuve-le-Roi – OIM de la gare 424

1. Destinations et sous-destinations 424

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public ... 425

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 426

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 427

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 428

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 429

7. Emprise au sol des constructions 429
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 429
9. Hauteur maximale des constructions 430
10. Aspect extérieur des constructions 431
11. Stationnement 435

3. Dispositions graphiques applicables au règlement des zones de projets UP 438

3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 438

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) 438
Zone non aedificandi 438
Emplacements réservés 438

3.2. Mixité fonctionnelle et sociale 438

« Linéaire commercial et artisanal » 438
« Linéaire de mixité d'activités » 439
« Linéaire actif » 439
Secteurs de mixité fonctionnelle 439

3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 440

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique 440
Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le plan de zonage 440
Hauteur spécifique identifié sur le document graphique 440
Secteurs à plan masse 441
Documents graphiques sectorisés 441
Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 441
Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 443
Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 443
Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme 443
Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 444

3.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 444

Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme . 444
Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 445

Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 446

Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme446

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.....447

Zones humides probables.....448

Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.....448

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares.....448

Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme 448

1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP

1.1. Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement d'urbanisme s'applique sur la totalité du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre, regroupant les villes de : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

1.2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N).
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

Plus spécifiquement, le présent document 4.2. ne concerne que les zones de projets dites UP. Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Commune	Nom de zone UP
Arcueil	UP1 – Secteur Cœur de ville
	UP2 – ZAC des Coteaux
Chevilly-Larue	UP3 – ZAC Anatole France
	UP4 – ZAC Triangle des Meuniers
Choisy-le-Roi	UP5 – ZAC du Port
	UP6 – ZAC du Port
	UP7 – ZAC du Port
	UP8 – ZAC du Port
Fresnes	UP9 – ZAC de la Ceriseraie
	UP10 – ZAC de la Ceriseraie
	UP11 – ZAC Charcot-Zola
	UP12 – ZAC Charcot-Zola
Ivry-sur-Seine	UP13 – ZAC Truillot-Gagarine
	UP14 – ZAC Ivry-Confluence
	UP15 – Quai d'Ivry
L'Haÿ-les-Roses	UP16 – ZAC Lallier – Gare 3 Communes

	UP17 – ZAC Entrée de ville Paul Hochart
Orly	UP18 – ZAC du Chemin des Carrières
	UP19 - Secteurs sud du SENIA
	UP20 – Secteur Parc en Scène – Rue des 15 Arpents
	UP20bis – ZAC Calmette / ZAC Aurore / ZAC de la Pierre au Prêtre
Savigny-sur-Orge	UP21 – ZAC Grand Vaux
Thiais	UP22 – Secteur Nord de la RD 7
	UP23a-b-c – ZAC intercommunale Thiais-Orly
	UP23d – Secteur Parc en Scène
Valenton	UP24 – ZAC Cœur de ville
	UP25 – NPRU Lutèce
Villejuif	UP26 – ZAC Campus Grand Parc
	UP27 – ZAC Campus Grand Parc
	UP28 – ZAC Louis Aragon
	UP29 – Secteur Lebon-Lamartine
Villeneuve-Saint-Georges	UP30 – ZAC multisite Centre ancien
	UP31 – ZAC multisite Centre ancien
	UP32 – ZAC multisite Carnot
Vitry-sur-Seine	UP33 – ZAC Cherioux
	UP35 – ZAC Vitry Gare
	UP36 – ZAC multisites RN7 – Moulin Vert - Plateau
	UP37 – ZAC Rouget de Lisle
	UP38 – NPRU Cœur de ville
Villeneuve-le-Roi	UP40 – OIM Cœur de ville
	UP41 – OIM Gare

1.3. Articulation du règlement des zones UP avec les autres documents du PLUi

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques », « stratégiques » ou « sectorielles ».
Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Articulation du règlement des zones UP avec les dispositions graphiques des plans de zonage et de stationnement

La délimitation des zones UP est faite dans le plan de zonage générale des document graphique et renvoi au règlement de la zone référencé sur ce document graphique. Les autres prescriptions graphiques sont applicables aux zones UP et leur règlementation est rappelé dans la partie 3 du présent règlement.

Les plans de stationnement prévus dans les documents graphiques (5.4.) comportent la délimitation des zones UP : ces dernières précisent les prescriptions normatives substitutives propres à chaque zone UP.

Articulation du règlement avec les plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages.

Les dispositions du plan masse viennent en complément des règles de la zone concernée.

Articulation du règlement avec les schémas

Sauf disposition écrite contraire, les schémas figurant dans le présent règlement d'urbanisme ont une valeur informative et ne sont donc pas opposables.

Articulation du règlement des zones UP avec le règlement spécifique aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A)

Le présent règlement des zones de projets UP (4.2) est indépendant du règlement spécifique aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) (document 4.1). Les prescriptions de ce document 4.1 ne sont donc pas opposables au règlement des zones UP sauf si le renvoi au règlement 4.1. est explicitement écrit.

Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

Les annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel renvoient aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage (document 5.1.). Elles sont opposables aux zones UP.

1.4. Organisation et contenu du présent règlement

Structure du dispositif réglementaire

Le présent règlement comporte la présente partie de dispositions générales valables sur toutes les zones UP ci-après détaillées. Ces dispositions générales rappellent la place des zones UP dans l'organisation générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les dispositions normatives notamment issues d'autres réglementations qui s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du règlement des zones UP.

Le règlement des zones UP gèrent les projets d'aménagement faisant l'objet à la date d'approbation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créées ou de positionnement dans des secteurs repérés dans les annexes 6.3. des périmètres opérationnels d'intérêt national ou d'intérêt métropolitain. Chaque zone UP comporte ensuite son propre règlement d'urbanisme constitué des articles suivants :

1. Destinations et sous-destinations
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
7. Emprise au sol des constructions
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum
9. Hauteur maximale des constructions.
10. Aspect extérieur des constructions
11. Stationnement
12. Performances énergétiques et environnementales (en fonction des zones UP en lien avec les préconisations du parti d'aménagement de la ZAC fixé dans ses documents constitutifs)
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique (en fonction des zones UP en lien avec les préconisations du parti d'aménagement de la ZAC fixé dans ses documents constitutifs)

La dernière partie développe les dispositions graphiques générales propres aux zones UP. Elles ont le même cadre de légende sur les documents graphiques.

Utilisation du présent règlement

1) Identification des dispositions du règlement graphique *(ces dispositions priment sur les dispositions écrites)* :
   - Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
   - Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer à la partie 3 « Dispositions communes graphiques aux zones UP » qui précise les dispositions qui s'imposent.
   - Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
   - Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des plans masses du document graphique
   - Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le plan de mixité
   - Identification des normes de places de stationnement en consultant les plans de stationnement.
2) Application des dispositions du règlement écrit : chaque zone UP comporte son propre règlement d'urbanisme.
3) Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).
   - Consultation des OAP « thématiques »
   - Consultation des OAP « stratégiques »

   Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

   - Consultation des orientations de l'OAP sectorielle (locales ou intercommunales) concernée.

1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques

Autorisations d'urbanisme et application de la règle la plus restrictive

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le présent règlement.

Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles, la règle la plus restrictive s'applique.

Les dispositions communes graphiques du présent règlement (partie 3) s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les dispositions réglementaires écrites propres à chaque zone UP (parie 2).

Exemple : l'article « implantation par rapport à l'alignement » fixe une distance de retrait de 3 mètres. Or un alignement spécifique identifié sur le document graphique impose un alignement obligatoire. C'est cette dernière disposition qui s'applique.

Exemple : l'article « hauteur maximale des constructions » fixe la hauteur maximale à 12 mètres au point le plus haut, et un gabarit à respecter (hauteur à l'égout du toit de 9 mètres puis oblique de 45° à partir de cette hauteur). Or une hauteur spécifique identifié sur le document graphique permet une hauteur à 15 mètres au point le plus haut. La construction peut s'élever à 15 mètres au point le plus haut mais devra respecter dans tous les cas le gabarit fixé dans l'indice.

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Sauf dispositions contraires figurant dans les règlements de zones UP, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur) et d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum fixées dans les indices de la zone concernée :

Si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;

- et si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant ;
- portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols.

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer en complément du PLUi (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26, R. 111-27). Seuls les textes en vigueur au moment de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sont directement opposables.

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

Reconstruction après destruction ou démolition

L'article L111-15 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par dérogation à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction par un sinistre depuis moins de 10 ans, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et naturels (PPRMT) en dispose autrement, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Application du règlement aux lotissements

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal

1.6. Informations et règlementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

Risques liés aux inondations

Le territoire est couvert par plusieurs Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement, remontée de nappes ou ruissellement par coulées de boues. Ces plans – et notamment leurs cartes d'aléas, leurs documents graphiques réglementaires et leur règlementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constituent des servitudes d'utilité publique, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sont applicables les **Plans de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement et remontée de nappes suivants** :

- Sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne révisé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et modifié en décembre 2023 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Seine dans le département du l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : Plan de Prévention du Risque Naturels prévisibles d'inondation d'Athis la des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 juin 2017 ;
- Sur la commune de Savigny-sur-Orge : le Plan de Prévention du Risque Inondation la vallée de l'Yvette sur le territoire des communes de Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-

Yvette, Longjumeau, Orsay, Palaiseau, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge et Villebon-sur-Yvette approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006.

Les dispositions de ces Plans de Prévention du Risque Inondation s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plan de Prévention du Risque d'Inondation et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par les **risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain** dont l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2001.

Les communes suivantes sont concernées par les risques d'inondation spécifiques suivants :

- La commune de Viry-Chatillon est soumise à des risques d'inondations par ruissellement et coulées de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1983, 1988, 1992, 1997, 2012, 2016, 2017 et 2018, et par le risque de rupture de digues de la Morte Rivière ;
- La commune de Fresnes est concernée par des risques d'inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote NGF (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation).
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des OEillets, Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun à la rue des Violettes), Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'au Boulevard Jean Jaurés), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes).

Risques liés aux mouvements de terrain

Les communes d'Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Fresnes, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Valenton, Villejuif et Villeneuve-Saint-Georges sont couvertes par un **Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018. Ce plan – et notamment ses cartes d'aléas, ses documents graphiques réglementaires et sa règlementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constitue une servitude d'utilité publique, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ses dispositions s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plans de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Les communes de l'Essonne peuvent être concernées par les risques naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte des aléas est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A l'intérieur des zones soumises à un aléa fort de retrait-gonflement des

argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir les modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Les communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Thiais, Villejuif et Vitry-sur-Seine sont soumises aux **risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.** L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 1er août 2001 et la carte des aléas par commune est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. En fonction des aléas les dispositions suivantes s'appliquent :

- En zone d'aléa très fort :
    - Les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations…), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
    - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations…), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
    - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistre sont autorisées,
    - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisées ;
- Dans toutes les zones d'aléa :
    - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit,
    - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

Risques technologiques

Le territoire est concerné par l'application de trois Plan de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du dépôt d'hydrocarbures exploité par le Société de Manutention des carburants d'aviation (SMCA) sur le territoire des communes d'Athis-Mons et de la Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 22 juin 2011 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier EFR France (ex DELEK France) implanté 5 rue Tortue sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 mars 2015 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier exploité par la Société Pétrolière du Val-de-Marne sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2016.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Technologiques s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces derniers et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Nuisances liées aux bruits

Le territoire comporte sur toutes les communes des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires** dont le classement et les modalités d'isolement acoustique des constructions sont déterminés par les arrêtés préfectoraux du 12 septembre 2024 dans le département du Val-de-Marne, et du 22 mars 2023 dans le département de l'Essonne. Ces dispositions et les secteurs délimités sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces dispositions et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par l'application du **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly**, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date 21 décembre 2012. Il est applicable sur les communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges. Ce dernier délimite les zones de bruit qui conditionnent toute implantation de nouvelle construction ou travaux sur les constructions existantes. Ce Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique qui est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions des articles L112-9 à L112-15 du code de l'urbanisme ou de tout autres articles en tenant lieu à la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre le Plan d'Exposition au Bruit et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée. Dans les secteurs de renouvellement urbain délimités par arrêtés préfectoraux dans les anciennes limites de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, le nombre de nouveaux logements autorisés est déterminé par chaque arrêté et propre à chaque secteur délimité par ces derniers.

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les

normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L112-12 du code de l'urbanisme

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Annexe 2 du rapport de présentation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly

	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
Constructions nouvelles (1)			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	**autorisés** dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	**autorisées** dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		**autorisées** dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	**admis** s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		autorisés
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		**autorisées** dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	**admises** lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		**autorisées** à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. **Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd Orly)**, dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

Nuisances liées à la pollution des sols

Les sites et sols pollués sont recensés dans la carte annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sur l'ensemble des ténements fonciers recensés en **site et sol pollués (BASOL), site et sol potentiellement pollués (BASIAS) ou situés dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** les exigences de la norme NF X 31-620 portant sur les prestations de services relatives aux sites et sols pollués devra être respectées.

En outre, dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement sur un terrain répertorié en SIS (article L. 556-2 du code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (article L. 556-1 du code de l'environnement), le maître d'ouvrage fournira dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent.

L'arrêté ministérial du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement fixent la norme de référence pour la certification des bureaux d'études délivrant les attestations garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de construction ou d'aménagement. Il définit également le contenu du modèle d'attestation.

Les bureaux d'études certifiés sont disponibles sur les sites internet du ou des organismes de certification accrédités. Ce ou ces organismes sont répertoriés par le COFRAC (www.cofrac.fr). La liste des entités dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification pour délivrer les attestations mentionnées aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement est tenue à jour par le ministère chargé de l'environnement : à ce jour, il n'y a pas d'entité dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification.

2. Règlements des zones UP

Règlement de la zone UP 1 – Arcueil – Secteur Cœur de ville

Arcueil - Zone UP 1 : La zone UP 1 couvre les 3 secteurs de l'OAP Cœur de ville à Arcueil.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

2. L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- Leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- S'il est possible de regrouper plusieurs accès.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables,
- La mise en œuvre de toiture végétalisées,
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues),
- La réutilisation pour des usages domestiques,
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante),
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2. Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3. Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé. Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et

couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

4. Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

2. Règles générales

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

3. Règles particulières

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- De porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- De ne pas dépasser 0,80 mètre,
- D'être situées à 4,30 mètres au moins du sol.

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture

2. Règles particulières

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champ d'application

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

2. Règles générales

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Il n'est pas fixé de règle à l'exception des orientations de l'OAP Cœur de ville.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction par les orientations de l'OAP Cœur de ville.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les toitures

Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour toutes les toitures

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Les façades commerciales

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les clôtures

Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 mètres, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 mètres comptée au milieu de chaque section.

Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- D'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- D'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- D'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques et environnementales

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher, les dispositions suivantes s'imposent :

Qualité bioclimatique

Les constructions doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.

L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 15 mètres mesuré de façade à façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage.

Performances acoustiques

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent privilégier au moins une façade non exposée au bruit lié aux transports terrestres ou ferroviaires.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) et celles à venir.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Matériaux / Confort d'été

Pour toutes les constructions, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil…) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes. Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs. Le cas échéant, le recours complémentaire à un système de

production de froid doit intervenir prioritairement par raccordement au réseau de froid urbain. En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à d'autres systèmes de climatisation collectifs. Les systèmes de climatisation non collectifs ne peuvent être retenus qu'en dernier recours, en cas d'impossibilité technique de recourir aux systèmes indiqués ci-dessus ou pour le rafraichissement de locaux nécessitant une atmosphère contrôlée. Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2. Règles particulières

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.
- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restauré ou remplacés.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches…) seront conservés dans la mesure du possible.
- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante.
    - Les ouvertures dans les combles : L'éclairement des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
        - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade,
        - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade,
    - D'autres dispositifs d'éclairement des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée :

proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante. ;

- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

11. Stationnement

1. Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Exigences :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière est concernée en tout ou partie par un périmètre de 500 mètres depuis un point de desserte de transport en commun identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Tout parc de stationnement doit réserver 2 % minimum de sa surface (circulation non comprise) au stationnement des 2 et 3 roues motorisés (avec un minimum de 5 m²).

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	**0,7 place** par logement créé	**0,7 place** par logement créé
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	**0,5 place** par logement créé	**0,7 place** par logement créé

Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation		

Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. Une note justificative doit être produite lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros	Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher** Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : • Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher**
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :
• Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</td></tr>
<tr><td>Hôtels
Autres hébergements touristiques</td><td colspan="2">• 1 place pour 5 chambres</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Industrie
Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée
Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².
Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Lorsque la surface de plancher destinée à l'entrepôt est inférieure à 200 m², il est exigé 5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés. Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place : 2 m de longueur et 1,20 m de largeur pour une place.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum</td><td>• 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</td></tr>
</table>

	Il ne peut être réalisé plus de : • **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »**	**Il ne peut être réalisé plus de :** • **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »**
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	**Est exigé au minimum :**
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Exploitation forestière	

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

2. Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- De ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- Qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne…) dans ce cas, la règle générale s'applique.

Règlement de la zone UP 2 – Arcueil – ZAC du Coteau

Arcueil - Zone UP 2 : traduit le projet de la ZAC du Coteau.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sont autorisées les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.

Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les constructions nouvelles à destination d'habitation et les établissements recevant un public sont interdits. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface de plancher créée soit inférieure à la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

2. L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation,
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- La non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables,
- La mise en œuvre de toiture végétalisées,
- Le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues),
- La réutilisation pour des usages domestiques,
- Les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante),
- Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré…).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des

eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2. Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3. Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

4. Déchets

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

3. Règles particulières

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- De porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- De ne pas dépasser 0,80 mètre,
- D'être situées à 4,30 mètres au moins du sol.

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Dans toute la zone UP, Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait sauf disposition contraire fixée sur l'OAP.

2. Règles particulières

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champ d'application

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

2. Règles générales

Pour les nouvelles constructions, il n'est pas fixé de règle.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLUi, sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

7. Emprise au sol des constructions

1. Règles générales

Dans la zone UP, pour les constructions nouvelles, il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Règles générales

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (Alnus), Bouleau (Betula), Chêne (Quercus), Cyprès (Cupressus), Frêne (Fraxinus), Platane (Platanus), Ailanthe (Ailanthus)

Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

- La somme des espaces vert éco-aménageables dans les polygones reportés sur le plan de zonage devra représenter au minimum 15 % de la superficie cumulée de ces polygones.
- Pour chacun des polygones, 10 % au minimum de la superficie devra être traité en espace vert éco aménageable.
- En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 119,5 NGF.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les toitures

Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour toutes les toitures

Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques…

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

Les façades commerciales

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les clôtures

Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 mètres, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 mètres comptée au milieu de chaque section.

Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- D'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferroné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- D'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- D'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques et environnementales

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation énergétique 2020.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation énergétique 2020.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

2. Règles particulières

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restauré ou remplacés.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches…) seront conservés dans la mesure du possible.
- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante.
- Les ouvertures dans les combles :
    - L'éclairement des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
        - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
        - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
    - D'autres dispositifs d'éclairement des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

11. Stationnement

1. Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
Habitation	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.	
	Restauration	1 aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaireset tertiaires	Bureau *(Il s'agit d'un maximum)*	1 aire de stationnement partranche entamée de 60 m² de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m².
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de6 000 m² de surface de plancher.	
	Centre des Congrèsou d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Les destinations	**Sous-destinations**	**Normes de stationnement**
Habitation	Logement	Comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
	Hébergement	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,50 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils

Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de- chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,50 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Centre des Congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- Que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- De ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- Qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne…) dans ce cas, la règle générale s'applique.

Règlement de la zone UP 3 – Chevilly-Larue - ZAC Anatole France

Chevilly-Larue - Zone UP 3 : Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté « Anatole France », opération de démolition, d'aménagement et de construction d'un quartier mixte d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et équipement ».

Définitions

Alignement : C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines ou la limite d'une voie privée ouverte à la circulation automobile publique :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur".

Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie.

- lorsque le Plan local d'urbanisme comporte un document de « localisation des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » dans les conditions prévues le Code de l'Urbanisme, la limite de l'espace public figurée dans ce document constitue « l'alignement actuel ou futur ».

Attique : le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population, aux usagers et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

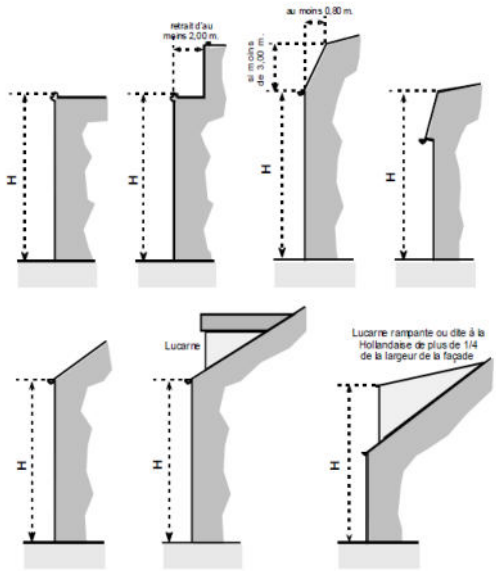
- équipements d'infrastructures : réseaux et aménagements au sol et en sous-sol ;
- équipements de superstructures dans les domaines administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs, foyers, résidences pour personnes âgées, résidences sociales, résidences étudiants, etc. ;
- les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif constituées par des ouvrages de faible emprise permettant leur bon fonctionnement (transformateur, pylône, abris, micro-centrale, etc.).

Un équipement de service public ou d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

Coefficient d'emprise au sol : indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment *(non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,80m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent)* à la surface de la parcelle. Les débords de plus de 0,80 m. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction). Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Hauteur plafond : se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur de façade (H) : mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas, le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Marge, zone de recul ou de retrait : par rapport à la voirie, la marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

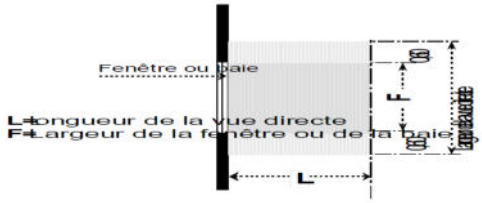
Retrait : *par rapport aux limites séparatives, l*e retrait est l'espace situé entre une construction et une limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré *(saillies et balcons exclus dans la mesure où ils ont un débord au plus égal à 0,80m.)* jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque le retrait est fonction de la hauteur de la façade de la construction, pour le calcul de cette largeur minimum, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment ou de la partie de bâtiment faisant face à la limite séparative prise en considération. (pour les pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit). Pour les façades avec plan incliné, la hauteur sera prise entre le niveau moyen du sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Voie privée : Voie ouverte à la circulation automobile desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une voie privée peut être ou ne pas être ouverte à la circulation publique.

Vues directes : la vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf croquis ci-dessous) :



Sont considérées comme créant des vues directes les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon).

- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m2.

- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.

- les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées ci-dessous.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions destinées aux activités économiques (industrielle, artisanale, commerces, entrepôt et bureaux) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition que leur surface de plancher n'excède pas 2000 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 2000 m².
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « Plan masse- Chevilly-Larue - CL2-localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ».

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi 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. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Compte tenu de leur situation dans la commune et de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Dès leur conception, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc. ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats, etc.).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débourbage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Ordures ménagères

En cas d'absence de système de collecte des déchets dans l'espace public situé à une distance de moins de 100 mètres de la parcelle, les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Rappel : la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC Anatole France sont indiquées dans le document graphique « plan masse Cl2 ».

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse Cl2 », l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures devra respecter la règle suivante :

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait conformément aux prescriptions intitulées "implantation imposée de la façade par rapport à l'emprise publique » du document graphique « plan masse Cl2 ».

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- Les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface de plancher des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50 % du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- Les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- Pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Dans le respect des « Emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse », les constructions devront respecter les règles suivantes.

1) Dans les secteurs intitulés « implantation en limite séparative imposée » du document graphique « plan masse », les constructions devront s'implanter en limite séparative.

2) Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter :

- Lorsqu'un « retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative » est indiqué et coté dans le document graphique « plan masse », en respectant ce retrait minimum,
- En l'absence de « retrait minimum imposé par rapport à la limite séparative » dans le document graphique « plan masse », en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- À la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment (en cas de pignon, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit), avec un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des baies,
- À au moins 3 mètres dans les autres cas.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Lorsque l'aplomb de balcons ou de terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 4 mètres des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (mur ou paroi translucide).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus,
- Pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit au moins égale :

- À la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si les façades concernées comportent des baies,

- À la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si une seule des façades concernées comporte des baies.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra se situer à l'intérieur des « emprises constructibles maximales » définies dans le document graphique « plan masse ».

En dehors des « emprises constructibles maximales » figurées dans le document graphique « plan masse », seules seront autorisées :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liées aux différents réseaux,
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs (abri de jardin par exemple),
- Les auvents, terrasses, balcons, rampes piétonnes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

La protection des arbres existants devra être assurée au maximum.

L'implantation des arbres existants et à planter devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire et ce dans le cadre de l'aménagement des abords.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

La surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 50 % de la superficie de la partie du terrain située hors d'une bande de 10 mètres mesurée à partir de la limite de l'emprise publique à conserver, à modifier ou à créer.

Ces espaces verts de pleine terre pourront être implantés sur l'ensemble du terrain concerné.

En cas d'impossibilité de réaliser la surface exigée en pleine terre, les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise,

2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées.

Les dalles ajourées destinées au stationnement pourront être comptabilisées dans la surface des espaces verts.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.

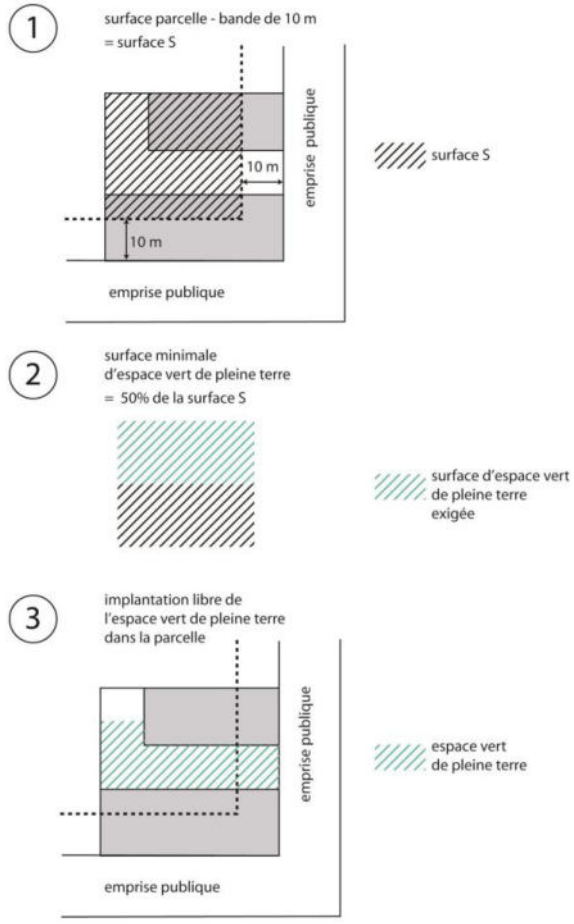
Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les arbres ou groupement d'arbres existants figurant au document graphique « plan masse » comme « arbre ou groupe d'arbre à conserver » seront conservés et feront l'objet des mesures de protection nécessaires à leur pérennité notamment la conservation d'un espace libre en pleine terre de 6 mètres de rayon autour du tronc de l'arbre.

Si pour des raisons dûment reconnues, (arbre mort, implantation d'une construction ou d'une voie techniquement impossible, etc.) ils ne peuvent être conservés, ils seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres de même essence dont le tronc aura une circonférence minimale de 25 cm mesurée à une hauteur de 1 mètre du sol naturel.

Schéma explicatif : calcul de la surface minimum d'espace vert de pleine terre imposée



9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder les prescriptions de « hauteur maximale autorisée » définies dans le document graphique « plan masse Cl2 ».

Ces hauteurs maximales autorisées se définissent comme suit.

- « 28 mètres » ; la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur « plafond » de 28 mètres.

  Lorsque la hauteur « plafond » de la construction sera supérieure à 24 mètres le ou les derniers niveaux, dénommés « attique » (voir schéma explicatif) :

  1) aura une surface de plancher inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,

  2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur.

- « 22 mètres» : la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur « plafond » de 22 mètres.

Lorsque la hauteur « plafond » de la construction sera supérieure à 19 mètres le ou les derniers niveaux, dénommés « attique » :

1) aura une surface de plancher inférieure ou égale à 70 % de l'emprise au sol de la construction concernée,

2) sera implanté avec un retrait minimum de 2 mètres sur 70 % du linéaire de la façade de la construction située à l'alignement de l'espace public actuel ou futur ou face à l'alignement actuel ou futur en cas de retrait.

- « 13 mètres / 16 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :

1) une hauteur « plafond » de 16 mètres sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,

2) une hauteur « plafond » de 13 mètres sur le reste de cette emprise au sol.

- « 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti /13 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » ; la hauteur des constructions ne peut excéder :

1) une hauteur « plafond » de 13 mètres sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière,

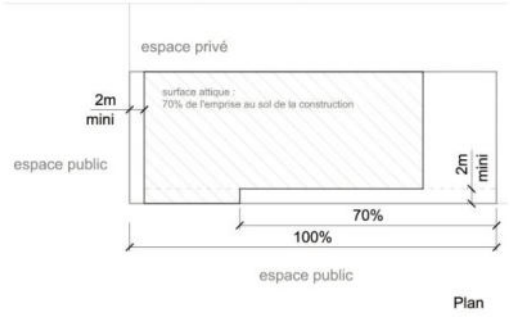
2) une hauteur « plafond » de 10 mètres sur le reste de cette emprise au sol.

- «7 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti /10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol du bâti » : la hauteur des constructions ne peut excéder :

1) une hauteur « plafond » de 10 mètres sur 50 % maximum de l'ensemble de l'emprise au sol des constructions dans l'unité foncière

2) une hauteur « plafond » de 7 mètres sur le reste de cette emprise au sol.

Schéma explicatif : principes d'implantation de l'attique



10. Aspect extérieur des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera limitée à 2 mètres.

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

- Habitation : 1 place pour 75 m² de surface de plancher, avec au moins 1 place par logement,
- Bureaux, commerce, artisanat, entrepôt, industrie : 1 place pour 75 m² de surface de plancher,
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. De plus pour les hôtels d'une capacité supérieure à 40 chambres il sera prévu une place pour autocar par tranche de 40 chambres,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics (administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs, foyers, résidences pour personnes âgées, résidences sociales, etc.) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées.

2.1. Règlement de la zone UP4 – Chevilly-Larue – ZAC Triangle des Meuniers

Chevilly-Larue - Zone UP 4 : Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté « Triangle des meuniers », opération d'aménagement et de construction d'un quartier mixte d'habitat, commerce, artisanat, bureaux et équipement.

La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC « Triangle des meuniers » sont indiquées dans le document graphique « plan masse Cl3 ».

Définitions

Alignement : C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines ou la limite d'une voie privée ouverte à la circulation automobile publique :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur".

Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie.

- lorsque le Plan local d'urbanisme comporte un document de « localisation des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » dans les conditions prévues le Code de l'Urbanisme, la limite de l'espace public figurée dans ce document constitue « l'alignement actuel ou futur ».

Attique : le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population, aux usagers et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

- équipements d'infrastructures : réseaux et aménagements au sol et en sous-sol ;
- équipements de superstructures dans les domaines administratifs, d'enseignement, de formation, médicaux, sanitaires, sociaux, culturels, de loisirs, foyers, résidences pour personnes âgées, résidences sociales, résidences étudiants, etc. ;
- les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif constituées par des ouvrages de faible emprise permettant leur bon fonctionnement (transformateur, pylône, abris, micro-centrale, etc.).

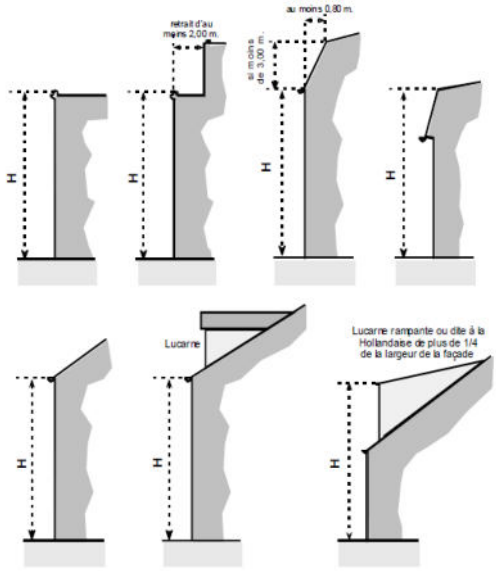
Un équipement de service public ou d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

Coefficient d'emprise au sol : indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment *(non compris les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,80m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent)* à la surface de la parcelle. Les débords de plus de 0,80 m. seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction). Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

Hauteur plafond : se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de

ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

Hauteur de façade (H) : mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas, le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Marge, zone de recul ou de retrait : par rapport à la voirie, la marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

Retrait : *par rapport aux limites séparatives, l*e retrait est l'espace situé entre une construction et une limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré *(saillies et balcons exclus dans la mesure où ils ont un débord au plus égal à 0,80m.)* jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque le retrait est fonction de la hauteur de la façade de la construction, pour le calcul de cette largeur minimum, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment ou de la partie de bâtiment faisant face à la limite séparative prise en considération. (pour les pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit). Pour les façades avec plan incliné, la hauteur sera prise entre le niveau moyen du sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Voie privée : Voie ouverte à la circulation automobile desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une voie privée peut être ou ne pas être ouverte à la circulation publique.

Vues directes : la vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m. de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf croquis ci-dessous) :



Sont considérées comme créant des vues directes les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon).

- les baies et fenêtres des pièces telles que, WC, Salle d'eau, Cuisine, Cage d'escalier à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m2.

- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.

- les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

1. Destinations et sous-destinations

1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées ci-dessous.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ou qui entraîneraient une gêne dans le quartier par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement du quartier et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			…qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
	Entrepôt			…que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000m² de surface de plancher et qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC « Triangle des meuniers » sont indiquées dans le document graphique « Plan masse- Chevilly-Larue – CL3 – localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ».

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, actuelles ou futures, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi 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. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement ; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, les réseaux internes des bâtiments existants restants devront être mis en séparatif et en conformité au fur et à mesure de leur réhabilitation.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004).

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité ; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens. Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, etc.).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.

Autres réseaux

Compte tenu de leur situation dans la commune et de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement en eau potable.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable, électricité et autres. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Ordures ménagères

En cas d'absence de système de collecte des déchets dans l'espace public situé à une distance de moins de 100 mètres de la parcelle, les constructions nouvelles devront prévoir au moins un local accessible et d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets. Les locaux devront être intégrés aux bâtiments.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Rappel : la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer dans la ZAC « Triangle des meuniers » sont indiquées dans le document graphique « Plan masse- Chevilly-Larue – CL3 – localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ».

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique actuelles ou futures devra respecter la règle suivante :

- les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur le domaine public (auvents, balcons, rampes d'accès piétonnes, double-peau, brises soleil, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb) sont autorisées, à condition que le règlement de voirie applicable les autorise et qu'elles respectent les conditions édictées par ce règlement, et dans les autres conditions suivantes :

- Les saillies en surplomb comptabilisables dans la surface de plancher des constructions sont autorisées à condition qu'elles se situent à une distance verticale de plus de 6 mètres par rapport au niveau du trottoir ou du sol naturel, que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 2 mètres et qu'elles n'occupent pas plus de 50 % du linéaire de l'étage de la façade concerné ;
- Les autres saillies sont autorisées à condition que le débord par rapport au nu du mur n'excède pas 1 mètre.

Les rampes d'accès automobile devront être intégrées au bâtiment, à l'exception du palier d'accès à l'espace public lorsque le retrait de la construction le permet.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

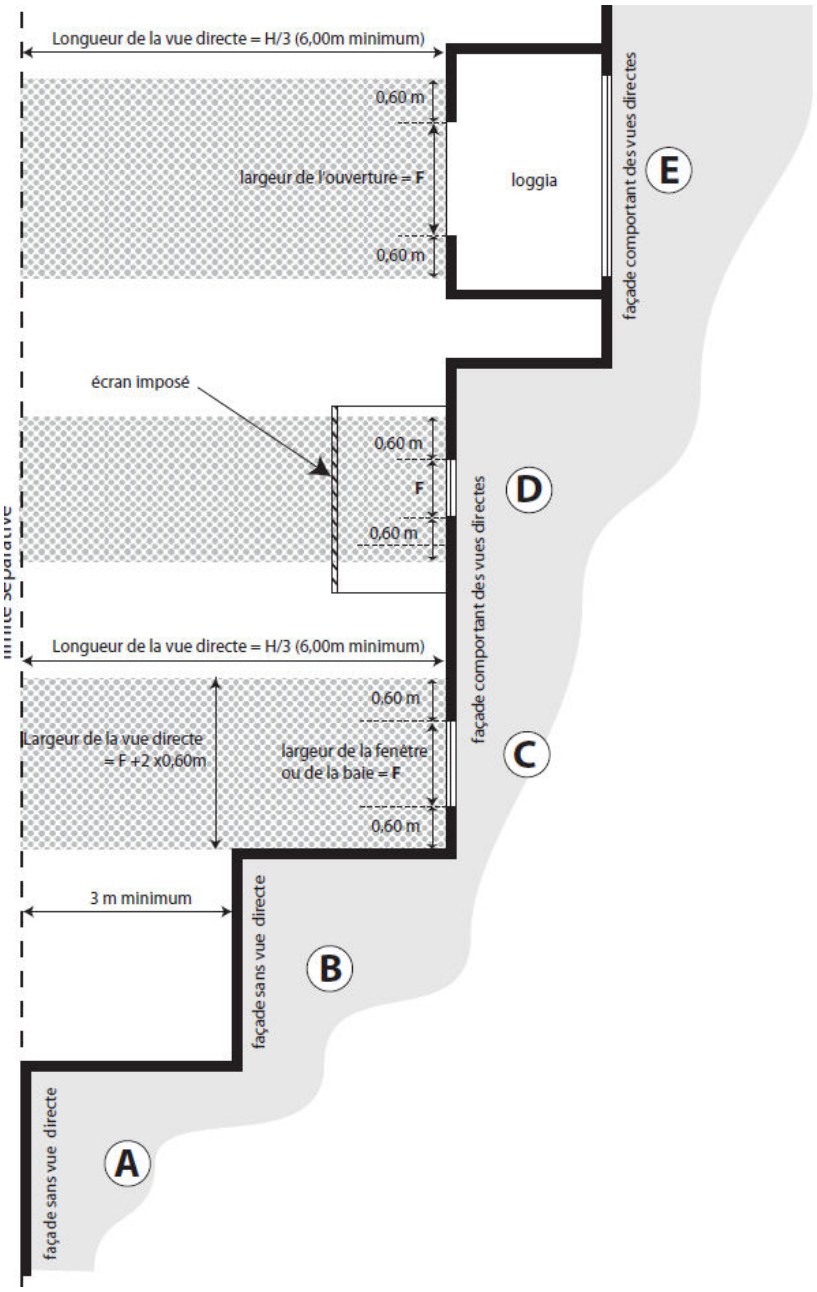
- Si la façade ou le pignon ne comporte pas de vue directe, elle pourra s'implanter soit en limite séparative soit à une distance de 3 mètres minimum.
- Si la façade ou le pignon comporte une ou des vues directes :
    - pour les constructions destinées à l'habitation, la longueur de chaque vue directe devra être égale ou supérieure au tiers de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres
    - pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la longueur de chaque vue directe devra être égale ou supérieure au quart de la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

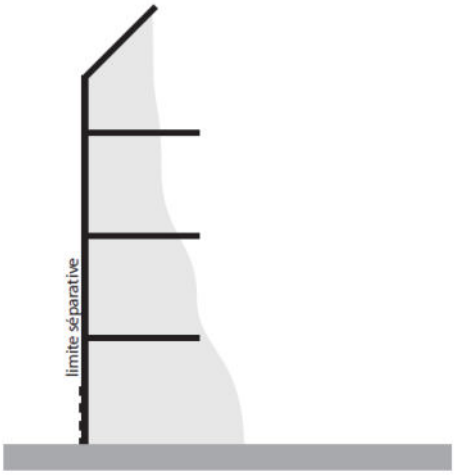
Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Lorsque l'aplomb de balcons ou de terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 6 mètres des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (mur ou paroi translucide).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, chauffage urbain, etc.).

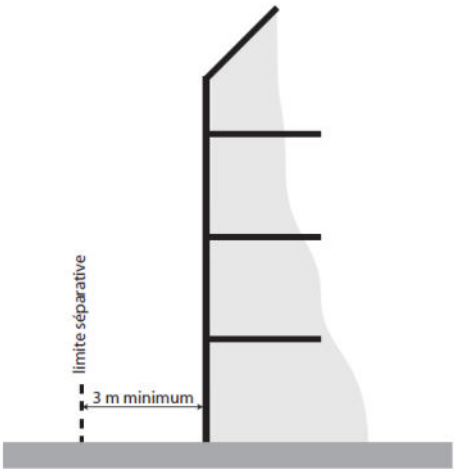
Illustrations : constructions destinées à l'habitation :


Longueur de la vue directe = H/3 (6,00m minimum)
0,60 m
largeur de l'ouverture = F
0,60 m
loggia
E
façade comportant des vues directes
écran imposé
0,60 m
F
0,60 m
D
façade comportant des vues directes
limite séparative
Longueur de la vue directe = H/3 (6,00m minimum)
Largeur de la vue directe = F +2 x0,60m
0,60 m
largeur de la fenêtre ou de la baie = F
0,60 m
C
3 m minimum
façade sans vue directe
B
façade sans vue directe
A



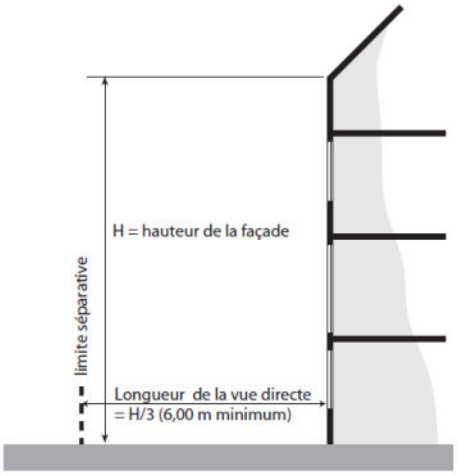
Ⓐ

Façade sans vue directe : soit implantation en limite séparative



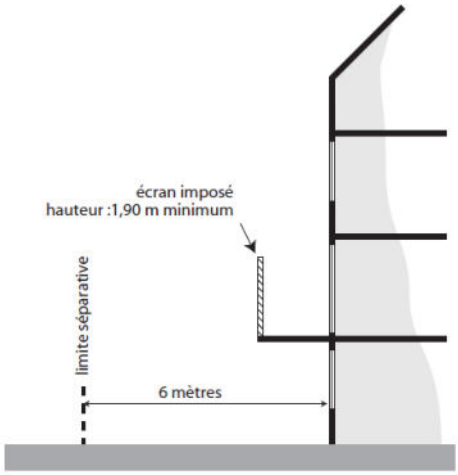
Ⓑ

soit implantation à 3 mètres minimum



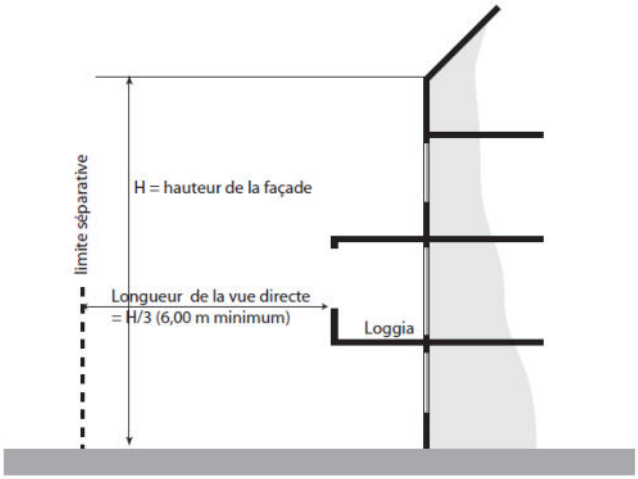
Ⓒ

Façade avec vue directe : longueur de vue directe minimum = hauteur de la façade divisée par 3



Ⓓ

S'il existe un balcon à moins de 6 m de la limite séparative , il doit être équipé d'un écran de 1,90 m de haut



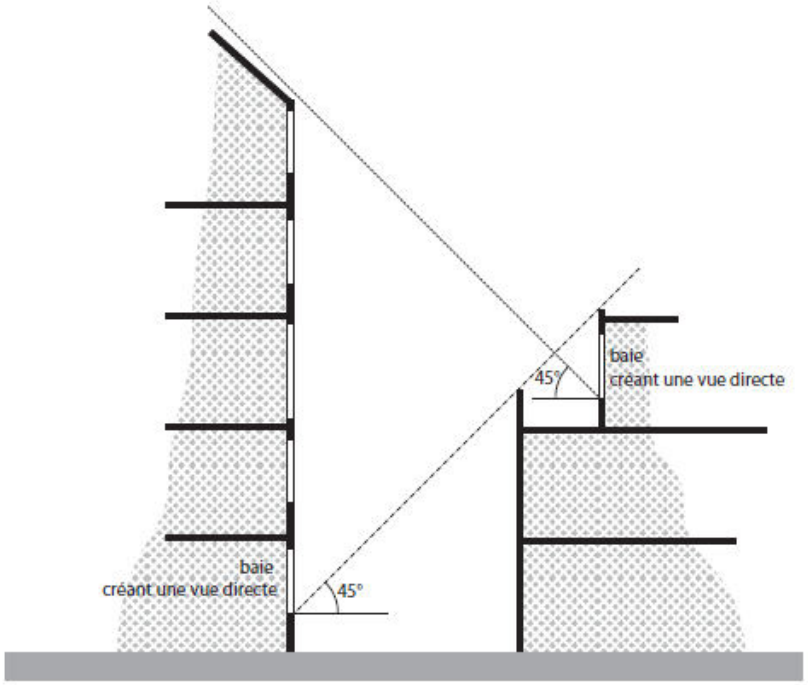
Ⓔ

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

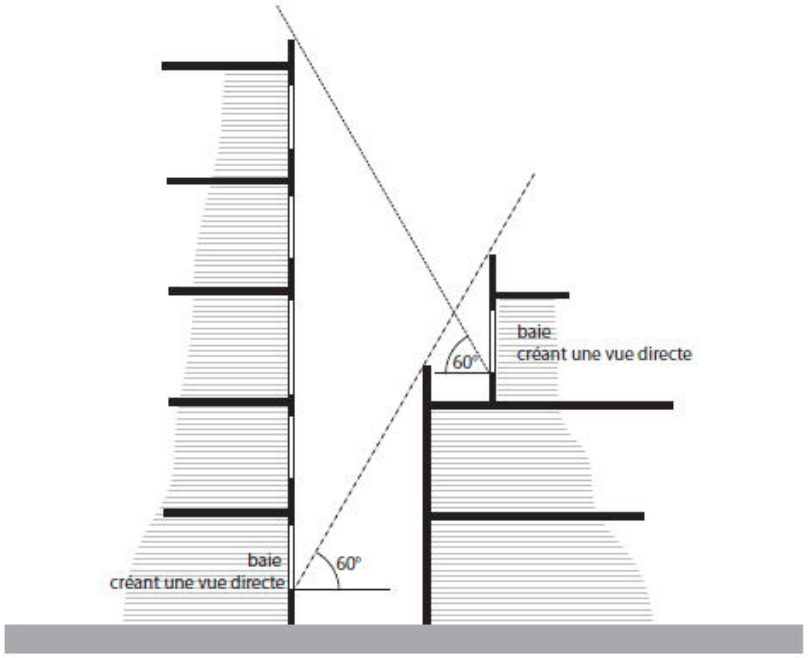
Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que :

- les baies, fenêtres ou ouvertures des constructions ou parties de construction destinées à l'habitation créant des vues directes ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, fenêtres ou ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;
- les baies, fenêtres ou ouvertures des autres constructions ou parties de construction créant des vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, fenêtres ou ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

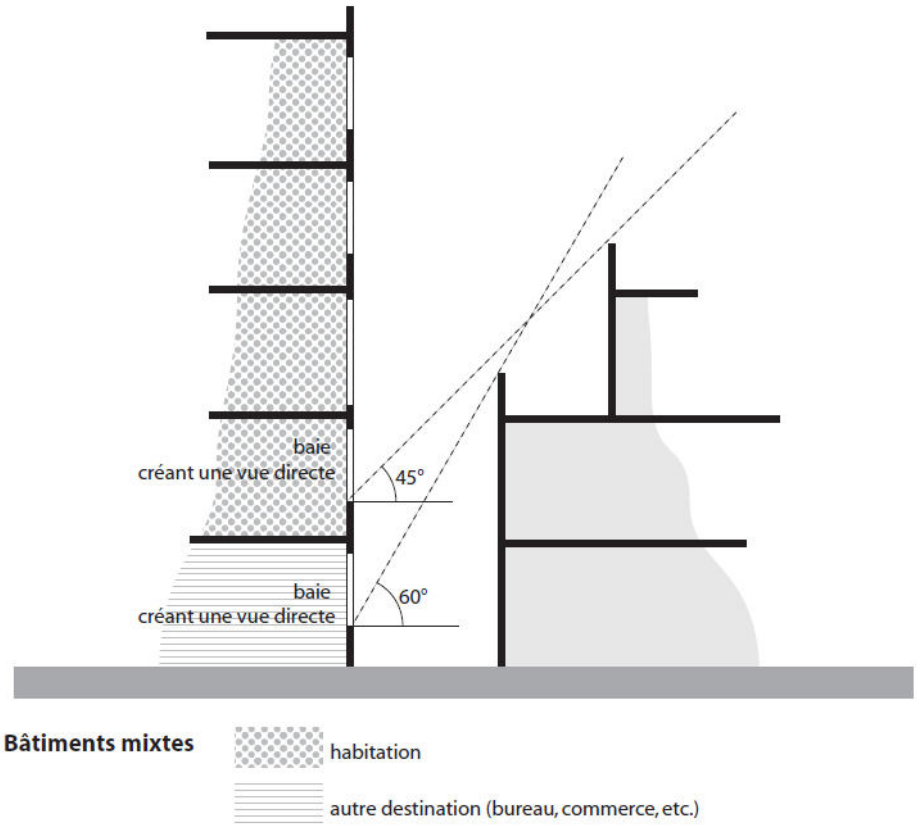
Illustrations :



Habitation



Autre destination qu'habitation



7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

La protection des arbres existants devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface des espaces verts de pleine terre représentera une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière.

Les espaces verts de pleine terre seront privilégiés, toutefois les espaces verts pourront être réalisés sous les formes suivantes, affectées d'un coefficient de pondération :

1) 0,6 pour les surfaces végétalisées (au sol, en toiture, terrasse, etc.) comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,50 mètre, couche drainante non comprise.

2) 0,3 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que pour les autres surfaces végétalisées, y compris les dalles ajourées destinées au stationnement.

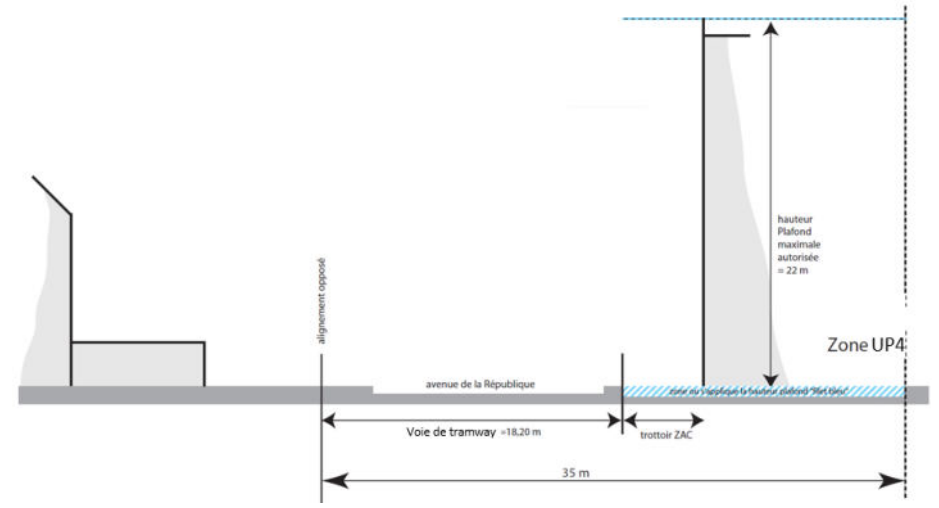
Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert de pleine terre.

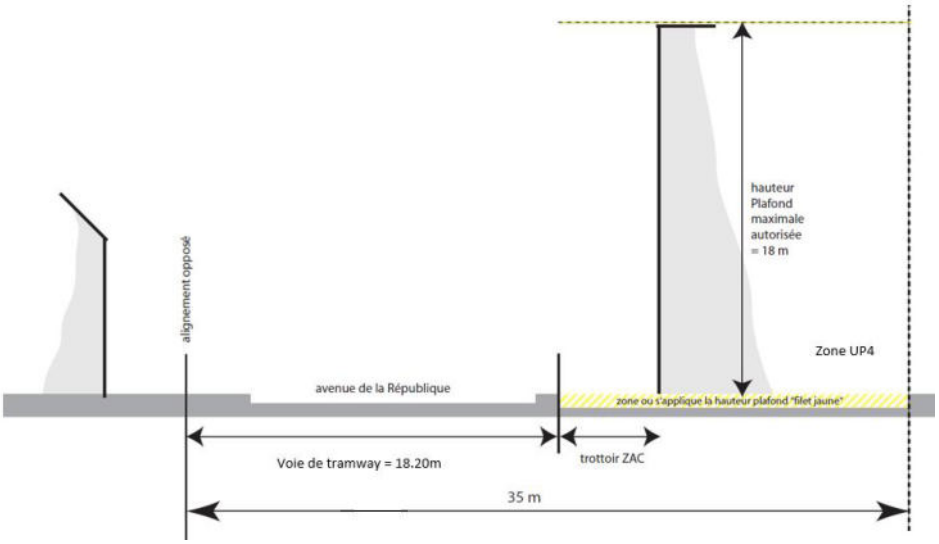
Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur « plafond » des constructions ne pourra excéder :

- 18 mètres le long de la partie de l'avenue de la République (RD 117) bordée d'un filet de couleur jaune sur le plan de zonage. Cette règle s'applique dans une bande minimale de 35 mètres à compter de l'alignement opposé de cette voie.
- 22 mètres le long de la partie de l'avenue de la République (RD 117) bordée d'un filet de couleur bleue sur le plan de zonage. Cette règle s'applique dans une bande minimale de 35 mètres à compter de l'alignement opposé de cette voie.
- 30 mètres dans les autres cas.





10. Aspect extérieur des constructions

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les antennes paraboliques devront, pour les immeubles collectifs, être collectives, toutefois, si cette solution n'est pas envisageable, elles devront être masquées le plus possible (à l'intérieur des loggias). Pour les autres types de constructions elles devront sauf impératif technique être masquées de la voie publique. Dans tous les cas ce type d'antenne devra s'intégrer aux constructions tant par son aspect que par sa couleur.

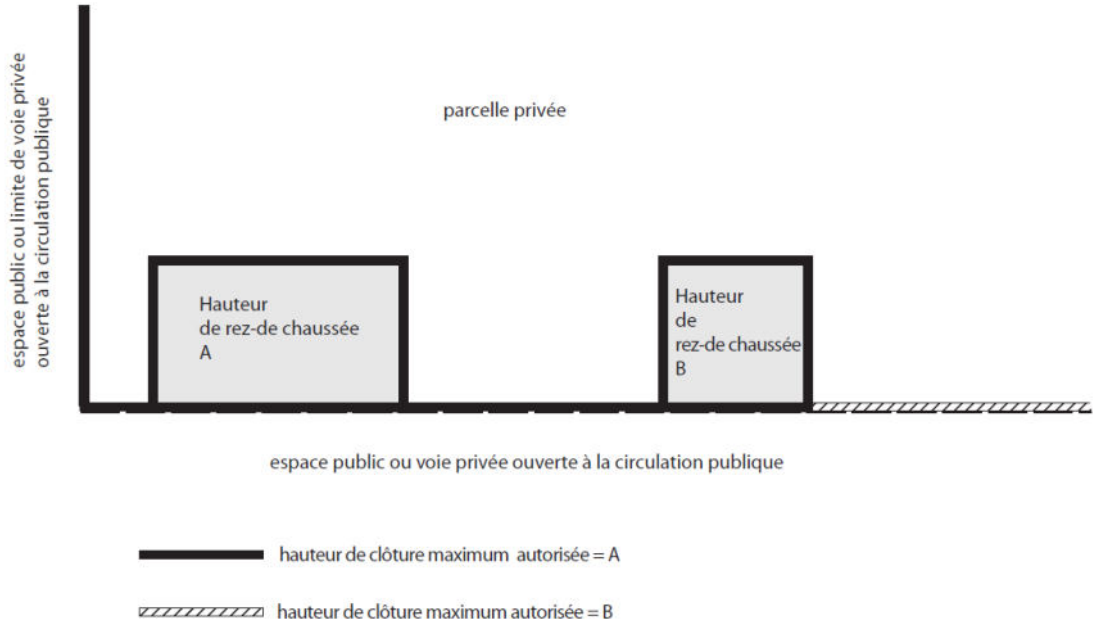
Clôtures

Clôture implantée sur une limite séparative :

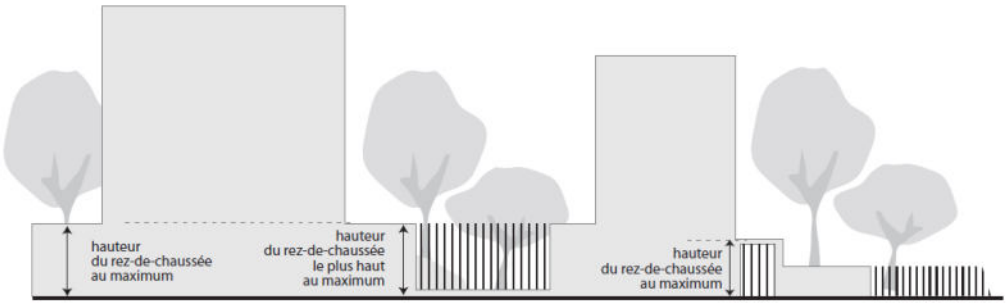
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 2,50 m pour les parcelles incluant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 2,00 m pour les autres destinations.

Clôture implantée le long d'un espace public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique :

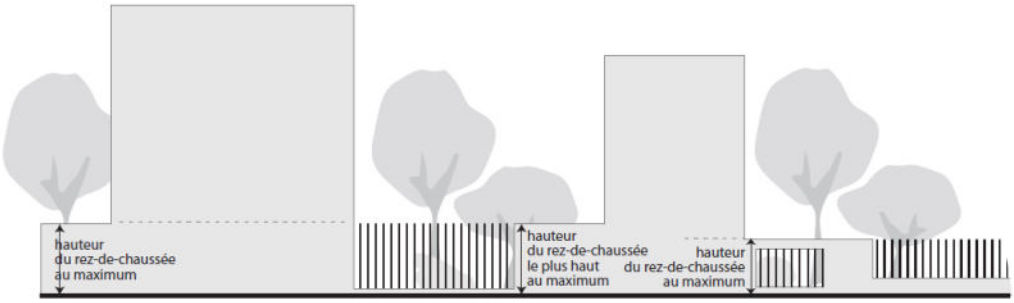
- la hauteur de la clôture prolongeant un bâtiment lui-même implanté à l'alignement ne pourra être supérieure à la hauteur du rez-de-chaussée de ce bâtiment ;
- la hauteur de la clôture entre deux bâtiments implantés à l'alignement ne pourra être supérieure à la hauteur du rez-de-chaussée le plus haut de ces bâtiments ;
- dans les autres cas, la hauteur maximum de la clôture respectera les règles imposées pour les clôtures implantées sur une limite séparative ;
  dans tous les cas, la clôture devra comporter une proportion de vide supérieure à celle des parties pleines, sauf pour les parcelles incluant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



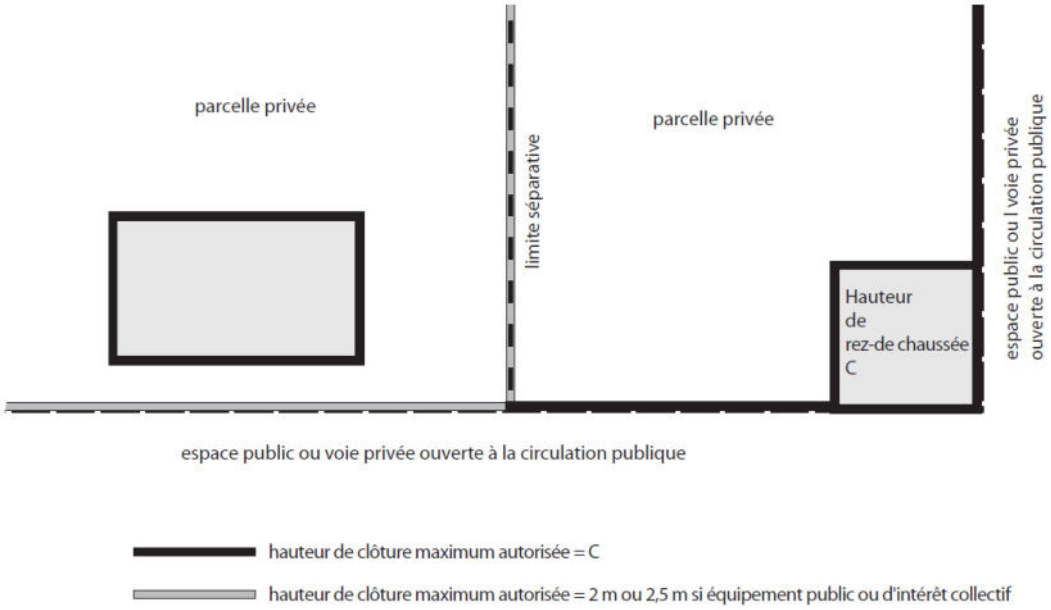
Exemple 1



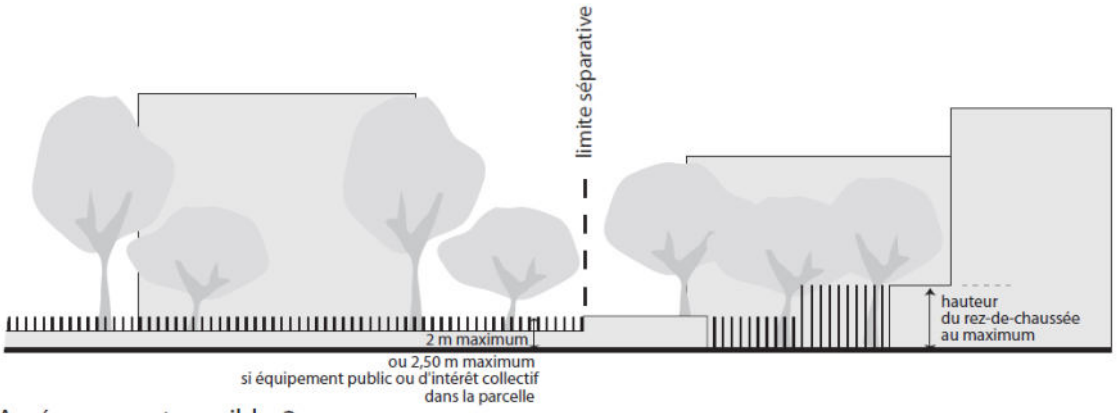
Aménagement possible 1a



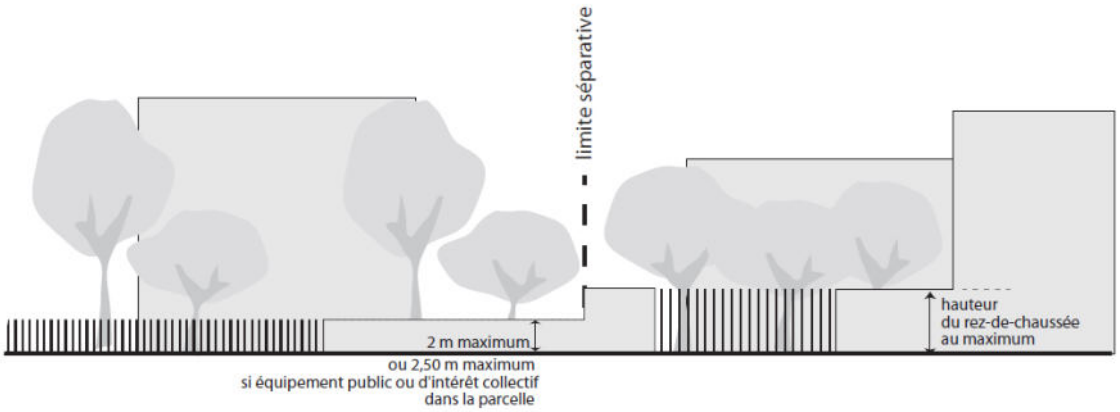
Aménagement possible 1b



Exemple 2



Aménagement possible 2a



Aménagement possible 2b

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

1) Stationnement des automobiles

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des automobiles avec un nombre minimal de places exigibles déterminé comme suit :

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</th><th>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</th></tr>
<tr><td>Habitation :</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Logement</td><td>1 place par logement</td><td>A l'ensemble du territoire, pour les studios et T1, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les T2 et plus, 1,41 place par logement</td></tr>
<tr><td>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation</td><td>0,5 place par logement créé</td><td>1 place par logement créé</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td colspan="2">L'application de la règle s'effectue au regard de la surface de plancher par local d'activité, et non pas d'une surface de plancher globale d'une opération.

Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :

• Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</td></tr>
</table>

	• Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : **1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher**	
Hôtels Autres hébergements touristiques	• **1 place pour 15 chambres**	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction.	
Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :	**Est exigé au minimum :**	
Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	**1 place par tranche de 150 m²** de surface de plancher créée Les aires de livraison **et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds** doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher sur le terrain d'assiette de la construction	
Entrepôt	**1 place par tranche de 150 m²** de *surface de plancher* créée jusqu' à 5000 m² de surface de plancher puis **1 place par tranche de 1 000 m².** Les aires de livraison **et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds** doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Lorsque la surface de plancher destinée à l'entrepôt est inférieure à 200 m², il est exigé **5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés**. Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place : 2 m de longueur et 1,20 m de largeur pour une place.	
Bureau	**Est exigé au minimum :** • **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »**	**Est exigé au minimum :** • **Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »**

Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	**Est exigé au minimum :**
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

Le nombre de places de stationnement déterminé par les règles ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux ou d'entrepôt devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

L'accès aux aires de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées.

2) Stationnement des deux-roues motorisés

Les aires de stationnement en surface supérieure à 200 m2 et les aires de stationnement souterrain doivent réserver 2% de leur surface totale (surface de plancher fiscale pour le stationnement souterrain), avec un minimum de 5 m2, au stationnement des deux-roues motorisés.

3) Stationnement des cycles non-motorisés

Il est exigé la création de stationnement couvert d'une surface minimale correspondant à :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, la surface totale ne pouvant être inférieure à 3 m2 et 2 % de la surface de plancher construite ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1,5% de la surface de plancher construite ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement des quartiers voisins. ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

70% de la surface de stationnement des cycles non motorisés devra être accessible de plain-pied.

Règlement des zones UP 5 À UP7 – Choisy-le-Roi – ZAC du Port

Choisy-le-Roi - Zones UP 5 à 7 : Ces zones correspondent au quartier couvert par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Port

Dans chacune des zones des règles différentes sont prescrites :

- La zone UP 5 destiné aux logements pouvant être accompagnés de locaux destinés aux commerces, aux services, aux équipements hôteliers et aux équipements publics.
- La zone UP 6, destiné aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires en général, commerciales, de services et aux équipements hôteliers. Il comprend un sous-secteur UP 7 destiné exclusivement à recevoir les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable.

1. Destinations et sous-destinations

Rappel :

Les dispositions figurant au chapitre « DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE / 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » s'appliquent prioritairement et/ou en complément.

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisées.

Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées ou autorisées sous conditions le cas échéant (cf. tableau ci-dessous).
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

Zone UP 5

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 6

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services et établissements implantés dans la zone sont autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 7

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les installations liées à l'extension de l'activité de production d'eau potable sont autorisées.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

1.1. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conforme à la législation en vigueur.

2. Accès routier

2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

2.2. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.3. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

2.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès ou les accès soient établis sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

2.5. Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2.6. Dans la mesure du possible, toute nouvelle création d'accès respectera l'alignement des arbres existant et ne donnera pas lieu à un abatage d'arbre.

3. Voirie

3.1. Toutes les nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
- Assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment en matérialisant leur passage.

3.2. Les voies à créer doivent se connecter aux voies publiques existantes.

3.3. Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3.4. Les voies pompières doivent avoir une largeur de chaussée suivant la réglementation en vigueur et les exigences des organismes de secours.

3.5. La création de pistes cyclables pourra être imposée pour les voies nouvelles lorsqu'elles sont justifiées par la continuité du maillage cyclable existant ou à créer.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

1.2. La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
- Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.
- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Les clapets anti-retours et les regards de visites devront être situés sur l'unité foncière qu'ils desservent.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

2.2. Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3. Eaux pluviales

3.1. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen :

- Du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- Des toitures plantées,
- De bassins, citernes...

3.2. En cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, due à la nature ou à la pollution du sol et/ou sous-sol (capacité insuffisante d'absorption), à la configuration de la parcelle ou la nature du milieu récepteur en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les constructions et aménagements pourront rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau collectif. Le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau est limité à 5 litres par seconde et par hectare.

3.3. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions et aménagements devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou

bien d'une technique de non-imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

3.4. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

3.5. Les eaux issues des parkings aériens pourront subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3.6. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques.

4. Eaux souterraines

4.1. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont soumis à autorisation de l'administration (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

4.2. Le pétitionnaire doit prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche, afin d'éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

5. Déchets

5.1. Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

5.2. Toute construction desservie par un réseau de collecte enterré ou semi-enterré, sélective visant à la prévention et à la valorisation des ordures ménagères devra se conformer aux conditions techniques fixées.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Les constructions doivent être implantées tel que figuré sur le document graphique « document graphique sectorisé » et selon les prescriptions suivantes.

2. Voies et emprises publiques bordées par un trait tireté bleu sur le document graphique

2.1. Le nu principal de la façade de toute construction sera édifié à l'alignement.

2.2. Néanmoins des retraits peuvent être admis :

- Lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- En raison du traitement ou du marquage particulier de l'espace public,
- Pour assurer le confort de vie des logements situés à rez-de-chaussée.

2.3. Les retraits ne doivent pas dépasser 30 % du linéaire de la façade imposée à l'alignement.

2.4. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

3. Voies et emprises publiques bordées d'un trait bleu continu sur le document graphique ou en bordure du domaine ferroviaire

3.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Dans le cas d'un retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement.

3.2. Dans tous les cas, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

3.3. Dans le cas d'un dernier étage en attique, celui-ci sera en retrait de la façade, avec un minimum de 2 mètres. Toutefois, des retraits inférieurs peuvent être admis sur un maximum de 50 % de la longueur de la façade de l'immeuble. Un retrait de plus de 2 mètres pourra être demandé en fonction de l'orientation des constructions par rapport à la Seine.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

2. Dispositions spécifiques à la zone UP 5

2.1. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 6 mètres.

2.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues, le retrait peut être ramené à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

3. Dispositions spécifiques à la zone UP 6 et 7

3.1. En cas de retrait, celui-ci devra être égal au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres.

3.2. Toutefois, lorsque la façade de la construction est un mur aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas des vues, le retrait peut être ramené au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dispositions relatives à la zone UP 5

1.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

- Au 2/3 de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
- À la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

2. Dispositions relatives à la zone UP 6 et 7

2.1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades se faisant face soit au moins égale :

- À la moitié de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 6 mètres, si celle-ci comporte des vues directes.
- Au tiers de la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est indiquée sur le document graphique « document graphique sectorisé », nonobstant les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

Dans la zone UP 5, les constructions pourront atteindre 100 % d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement du boulevard urbain figuré sur le plan. Toutefois le pourcentage d'emprise constructible à l'échelle de l'îlot respectera le pourcentage indiqué au document graphique et les dispositions du P.P.R.I. dans le périmètre du P.P.R.I.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Obligation de planter

1.1. Principes généraux

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

Les espaces libres doivent être :

- Dans la zone UP 5, la surface totale plantée doit être au minimum de 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règles.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions Générales

1.1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc…).

2. Dispositions relatives aux zones UP 5, 6 et 7

2.1. La hauteur maximale (ou absolue) des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2.2. La hauteur maximum des constructions est indiquée au document graphique « document graphique sectorisé », non comptés les ouvrages indispensables tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dans la limite de 3 mètres au-dessus de la hauteur indiquée au document graphique.

2.3. Lorsque la construction comprend des structures nécessaires à des installations dédiées à l'agriculture urbaine, ces structures, implantées en toiture, ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur maximale (ou absolue) des constructions. Ces structures recouvrent les natures suivantes : serres, terre végétale et plantations, locaux de stockage, brise-vents, arceaux de support de culture, pergolas, constructions légères dédiées à l'accueil du public pour des animations. Elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à l'édifice. Les toitures végétalisées ne sont pas considérées comme des installations dédiées à l'agriculture urbaine.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Aspect extérieur des constructions

1.1. Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

1.2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable.

1.3. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité. Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

1.4. Dans la mesure du possible, les dispositions d'origine avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

1.5. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

2. Clôtures sur voie

2.1. Dans le cas où les constructions seront implantées en retrait, une clôture pourra être imposée à l'alignement de la voie.

2.2. Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres, elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 70 cm de hauteur, piliers exclus.

3. Clôtures sur les limites séparatives

3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

3.2. Pour les terrains situés en zone inondable, les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie, et présenter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue,
- Ne pas présenter, sous la côte des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

1.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

1.3. Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible et répondre aux caractéristiques minimums suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres.

1.4. Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

2. Norme de stationnement pour les véhicules motorisés

2.1. Nombre de places à réaliser

- Mode de calcul : Le nombre de place à réaliser résulte de la division de la surface de plancher de la construction projetée par la tranche de surface de plancher ou de surface de vente pour laquelle une place de stationnement est exigée selon les destinations. (Exemple pour l'habitat : surface de plancher / 60 m²). Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre supérieur dès que la décimale après la virgule est supérieure à 5.
- Constructions neuves et Surfaces de plancher créées :

Destination et nature de la construction	**Nombre de places imposées**
Habitat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place par logement pour les constructions destinées à l'habitation située à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de TCSP.
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou autre organisme agréé par l'Etat	1 place pour 2 logements
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 3 logements
Pour les résidences sociales et d'hébergement des personnes âgées	1 place pour 3 logements
Commerces et activités artisanales de moins de 500 m² de surface de vente	Aucune
Commerce et activités artisanales de plus de 500 m² et moins de 1000 m² de surface de vente	1 place par 100 m² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 1000 m² et moins de 2000 m² de surface de vente	1 place pour 60 m² de surface de vente
Commerce et activités artisanales de plus de 2000 m² de surface de vente	1 place pour 45 m² de surface de vente

Hébergement hôtelier touristique	1 place pour 7 chambres
Bureaux	1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles et d'entreposage, sur la même unité foncière doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- Dispositions particulières pour les constructions existantes :
    - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension ait pour conséquence d'augmenter de 30 m² maximum la surface de plancher existante de la construction à l'entrée en vigueur du PLUi et que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
    - Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements ou d'extensions de plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires, le nombre de places de stationnement devra être régularisé sur l'ensemble de la construction, comprenant la construction existante et le projet.
    - En cas de changement de destination d'une construction régulièrement autorisée, pour une destination d'habitat, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire, dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 500 mètres de la gare RER de Choisy. Toutefois, les places de stationnement initialement prévues doivent être conservées, à l'exception de celles directement liées à la destination d'origine telles que celles nécessaires aux véhicules de livraison, autocars….
- En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
    - Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
    - Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
    - Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Mutualisation du stationnement : Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 500 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

3. Normes pour les deux roues non motorisées

3.1. Nombre de places à réaliser

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
	Hébergement	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 10 employés
	Entrepôt	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions avec une surface de plancher de plus de 500 m², 1 place pour 10 employés
	Restauration	1 place pour 10 employés
	Commerce de gros	1 place pour 10 employés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 10 employés
	Hôtels	1 place pour 10 employés
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 10 employés
	Cinéma	1 place pour 10 employés

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 8 élèves
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Lieux de culte	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

3.2. Le dispositif de de stationnement vélos répondra aux caractéristiques suivantes :

- Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement. Ils doivent être aménagés de plain-pied. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.
- L'espace nécessaire au stationnement des vélos devra être clos ou aménagé d'un dispositif d'accrochage.
- Cet espace sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante, il devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.
- Les vélos devront pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

3.3. Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2. Collecte des déchets

- Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- L'installation de composteurs est recommandée dans les espaces végétalisés.

3. Constructions nouvelles et existantes

- Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables ou recyclables dont l'utilisation doit être privilégiée.
- Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.
- Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie…

4. Performances acoustiques

- L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.
- Pour atteindre ces performances, l'utilisation de matériaux naturels, renouvelables ou recyclables doit être privilégiée.
- Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Règlement des zones UP 9 ET 10 – Fresnes – ZAC de la Ceriseraie

Fresnes - Zones UP 9 et 10 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.

La zone comprend deux secteurs : zone UP 9 et zone UP 10.

Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, la zone UP 10 est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement et à l'habitation. La forme et la qualité de bâti de ce secteur participent à la qualité et au confort acoustique de la zone.

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- Liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
- Liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
- Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			A condition que ce ne soit pas à usage exclusif d'entrepôt.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- Pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- Pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

En zone UP 9

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements.

Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés.

En étage, la façade pourra être implantée en retrait notamment afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisées si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...).

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UP 10

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés.

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

2. Cas particuliers

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait pour permettre l'implantation des espaces extérieurs nécessaires à leur fonctionnement (cour de récréation, aires de livraison…). Ces espaces extérieurs seront alors délimités du domaine public par un dispositif de clôture ou de fermeture délimitant de manière précise la limite avec le domaine public.

Un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1. Dispositions générales

En zone UP 9

Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué sur le plan réglementaire.

Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 mètres, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres.

En zone UP 10

Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 mètres de hauteur,
- Pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champs d'application

En zone UP 9

La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14 mètres. À l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

En zone UP 10

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquées, le cas échéant, sur le plan masse.

Les « limites de constructibilité indicatives » indiquées sur le plan masse, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de « porosité des îlots ». Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan masse et devront respecter un minimum de 6 mètres, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera développée à l'intérieur des marges d'implantations indiquées au plan masse.

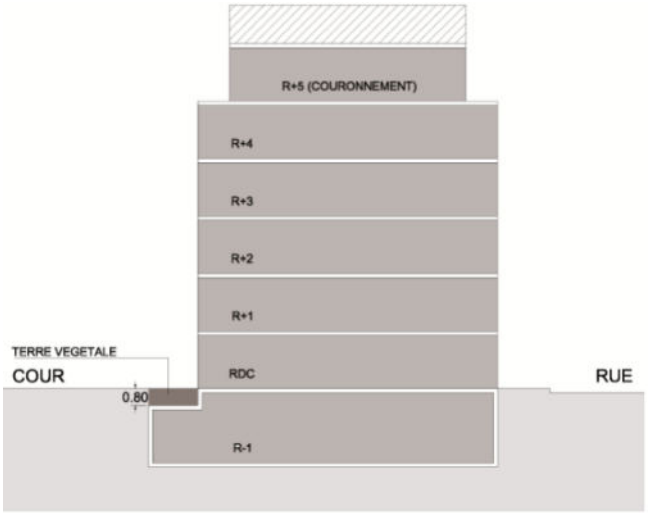
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Dispositions générales

En zone UP 9

Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé.

Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.

Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan masse peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

En secteur UP 10

Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1° étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.

Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan masse peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces règles.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, il comprend le niveau de couronnement ou d'enveloppe continue définit ci-dessous.

Les constructions nouvelles situées en proximité immédiate du tissu pavillonnaire comportent un principe de gradation des hauteurs figurant au plan masse. Il convient, le cas échéant que le concepteur respecte les hauteurs minimales et maximales imposées.

La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 mètres, de dalle à dalle.

Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire, le dernier niveau des constructions sera en retrait d'au moins 1,50 mètre de tout point des façades selon les principes de couronnement ou d'enveloppe continue définis ci-après.

Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4 mètres sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3 mètres sous linteau minimum.

Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

Les systèmes de couvertures, d'isolation, d'étanchéité, de végétalisation, les acrotères, les garde-corps, ouvrages techniques, édicules, antennes, et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres le plafond du dernier niveau (voir croquis suivants).

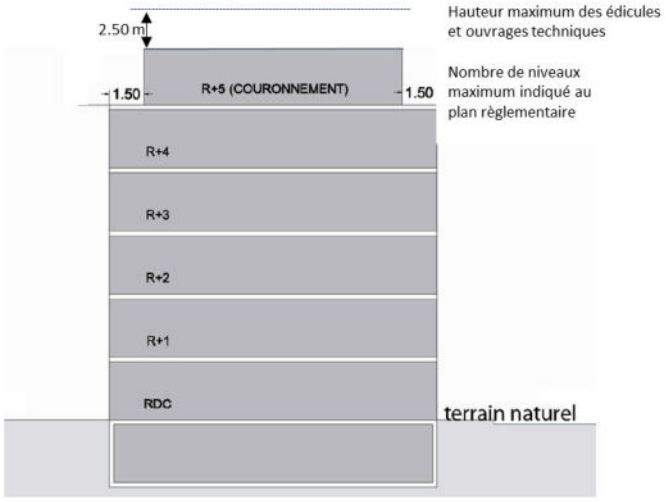
Les gabarits maximums des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article 10 « Aspect extérieur des constructions ».

La hauteur du mur antibruit situé à l'intersection de la rue Marcel Duchamp et du chemin de Montjean s'inscrira dans la cohérence de la hauteur des bâtiments des lots K et J et ne pourra excéder R+9.

Principe du niveau de couronnement

Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1,50 mètre minimum de tout point de toutes les façades. Les doubles attiques sont autorisés, dans ce cas, les deux derniers niveaux de construction sont

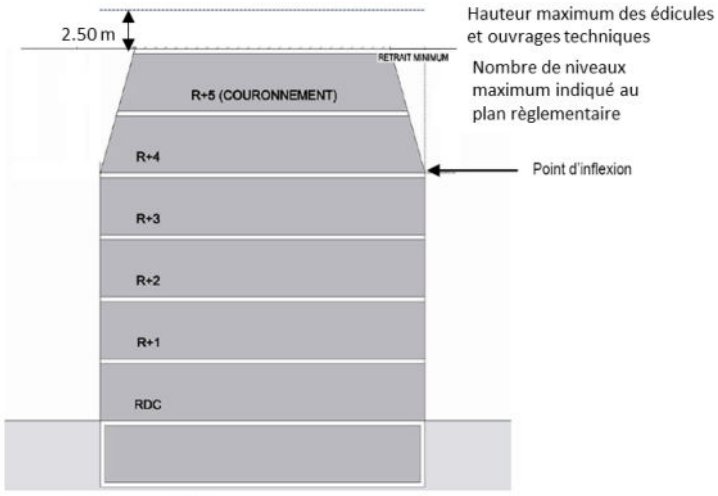
implantés en retrait d'1,50 mètre du nu de la façade du niveau inférieur. Les doubles attiques sont préférentiellement positionnés sur les façades situées le long de l'alignement.



Exemple pour un bâtiment type R+5

Principe de l'enveloppe continue

En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1,50 mètre calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.



Exemple pour un bâtiment type R+5

2. Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

10. Aspect extérieur des constructions

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

1. Aspect extérieur

De façon générale, l'architecture des immeubles devra conforter le caractère urbain du nouveau centre de quartier. Elle devra être de facture contemporaine et éviter tout effet de pastiche. Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur le domaine public.

Les matériaux nobles et pérennes seront privilégiés : pierre, brique, bois, verre, métal laqué ; les enduits seront de teintes claires et de finition lissée. Des éléments en béton architectonique pourront être utilisés.

Pour les surfaces enduites, les ravalements seront traités par des enduits fins talochés. Seront proscrits les enduits minces sur isolant.

Les niveaux d'attiques pourront présenter un traitement de façades ou des matériaux (bardages ou panneaux de bois, enduits de finitions lissées, …) différents mais en harmonie avec les façades. Les édicules en toiture seront dissimulés et devront être invisibles depuis le sol.

L'emploi à usage définitif, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc… est interdit.

Les antennes paraboliques devront être collectives et être implantées en toiture.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les menuiseries en aluminium ou bois et les systèmes d'occultation différents des volets roulants seront privilégiés sur toutes les façades.

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront traitées exclusivement en serrurerie sur une hauteur de 1,80 mètre. Un soubassement en maçonnerie est toléré quand le rattrapage de niveau le justifie. Ces hauteurs pourront être majorées jusqu'à 3 mètres, en ce qui concerne les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque le projet architectural le justifie.

Si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètre. Elles seront doublées de haies vives. Les clôtures type grillage à simple torsion sont interdites. Seront privilégiés les treillis soudés ajourés et végétalisés.

3. Accès

Les accès aux rampes de parking seront intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

4. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

5. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

6. Principe de porosité des îlots

Les axes de principe de porosité des îlots sont portés au plan masse. Sur ces axes, la volumétrie des bâtiments fera à minima l'objet d'un redan ou d'une gradation de hauteur pour permettre les percées visuelles.

7. Protection contre les nuisances sonores

Lorsque le projet est situé dans un linéaire de protection contre les nuisances sonores, il est attendu que sa conception participe à la qualité et au confort acoustique de la zone vis-à-vis des nuisances générées par l'autoroute.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- Toute construction neuve,
- Tout changement de destination,
- Toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction

et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : • 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : • 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : • 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

Règlement de la zone UP 11 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola

Fresnes - Zone UP 11 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des ressources ou des gisements naturels.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions, les ouvrages et aménagements liés aux équipements d'infrastructures qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui ne sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien,
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif.

3. Mixité sociale et fonctionnelle :

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Est autorisé le logement directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			
	Entrepôt			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- Pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- Pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sable et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champs d'application

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'emprise au sol des constructions.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

10 % au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

2. Cas particuliers

Ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc.…)

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20 mètres de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc..).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

2. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60 mètres. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50 % de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 mètres. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- Toute construction neuve,
- Tout changement de destination,
- Toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile

Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : - 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions

prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

Règlement de la zone UP 12 – Fresnes – ZAC Charcot-Zola

Fresnes - Zone UP 12 : Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.

2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage au point de vue des nuisances et de l'environnement ;
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
    - Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
    - Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
    - Nécessaires à la vocation de la zone

Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			L'artisanat et commerce de détail sont autorisés à condition d'être en rez-de-chaussée
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3 mètres minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLUi, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :

- Pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5 % depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 mètres,
- Pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 mètres.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP.

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

Eaux pluviales

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8 mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évapotranspiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.

Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows…) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 mètres.

Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 mètre minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.

2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 mètres de hauteur,
- Pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

2. Dispositions particulières

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champs d'application

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

7. Emprise au sol des constructions

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'emprise au sol des constructions.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation de sujet équivalent est interdit.

Au moins 50 % des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantés, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.

Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 mètre minimum.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour la hauteur maximale des constructions.

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.

Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

2. Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2,50 mètres la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 mètres dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20 mètres de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc..).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

2. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 mètres en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60 mètres. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50 % de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 mètres. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- Toute construction neuve,
- Tout changement de destination,
- Toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m²; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3 mètres.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 mètres x 3,30 mètres.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 mètres de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupant.es doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupant.es conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	**Logement :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C) : - 1 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. **Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'untransport collectif en site propre : - 0,5 place de stationnement par logement Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2 % de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- Pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :
    - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
    - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité, le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille (« vélos cargos »).

4. Dispositions particulières

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévus au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 mètres de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

Règlement de la zone UP 13 – Ivry-sur-Seine – ZAC Gagarine Truillot

Ivry-sur-Seine - Zone UP 13 : La zone UP 13 correspond au secteur Gagarine Truillot.

Ce secteur recouvre un des quartiers emblématiques du centre-ville d'Ivry-sur-Seine. Construit dans les années 1960, l'ensemble est principalement composé d'habitat collectif. Ce secteur est une cible prioritaire de la politique de la ville et fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et architecturale. Il est un des sites de l'OIN Orly Rungis Seine Amont. Le secteur se situe à proximité de la gare du RER C, entre la voie ferrée et la rue Truillot. Il jouxte la rue Saint Just au nord et la rue Fouilloux au sud. La zone UP 13 a pour ambition la réalisation du projet de rénovation urbaine et architecturale de la cité Gagarine-Truillot. En complément de l'OAP, le règlement de ce secteur vise à encadrer la réalisation du projet sur ce site, qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des travaux de rénovation/réhabilitation. La gare de RER C, à proximité, justifie l'écriture d'un règlement visant une densité importante.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous ;
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés aux autres installations touristiques

2. Occupation des sols soumis à condition

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

- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrementou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à la condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux ;

- les constructions, installations et ouvrages destinés aux entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et ne pas constituer une destination exclusive de la construction.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole.

4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3 mètres. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 mètres.

5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable).

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales).

3 - Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Collecte des déchets).

4 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Réseaux divers).

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

Emprise publique : Constitue une emprise publique tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions générales

1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Des reculs partiels de la construction sont possibles. En rez-de-chaussée, ils sont limités, au total, à la moitié du linéaire de la façade et ne peuvent excéder 3 mètres de profondeur.

2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- Si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures…).

3. Constructions existantes

1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20 mètre localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

4. Saillies

Les saillies sont interdites sur les voies d'une largeur inférieure à 13 mètres mesurée d'alignement à alignement :

- Pour les voiries communales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'1,20 mètre de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- Pour les voiries départementales, autorisées en surplomb des emprises publiques ou dans la bande de recul, à partir du troisième niveau inclus, dans la limite d'0,80 mètre de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

1. Dispositions générales

1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- En retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

1.2. Constructions existantes :

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus ;
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- Les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

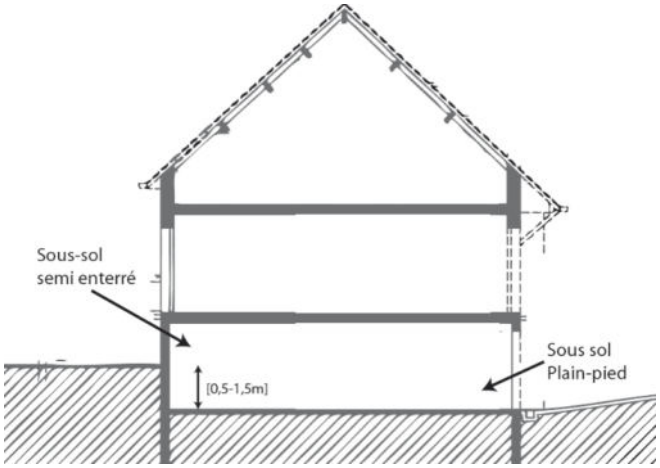
1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, il n'est pas défini de surface de plancher maximale pour les annexes.

Sous-sol : Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50 mètre à 1,50 mètre.



1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Arbre de haute tige : le terme « arbre de haute tige » utilisé dans le règlement de cette zone UP correspond à la définition d'un arbre de grand développement défini dans le lexique PLUi.

Coefficient d'espaces verts : Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Un coefficient de pondération peut être affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts : Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1 ou 1,5 selon la zone
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*• 1 500 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500 * 1 = 1 500 m²) ;*

*• 1 000 m² d'espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000*0,9 = 900 m²) ;*

*• 1 200 m² de toiture végétalisée d'une épaisseur de terre d'au moins 0,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 200 *0,70= 840 m²) ;*

Soit un total de 1 500 + 900 + 840 = 3 240 m²

Espaces verts de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est surplombé mais à condition que le surplomb soit situé à une hauteur minimale de 6 mètres.

Espaces verts sur dalle ou autres espaces verts au sol : Il s'agit de surfaces végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (cave, parking ou voie de circulation par exemple), directement connectées au sol et comportant une épaisseur de terre minimum de 50 cm hors étanchéité et couche drainante.

Evergreen ou dalle béton-gazon : L'evergreen est un système de fondation minérale permettant la végétalisation d'un espace libre tout en assurant sa stabilité (au passage de véhicules par exemple). Il est perméable et permet des plantations sur au moins 50% de la surface concernée.

1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

9. Hauteur maximale des constructions

Attique : L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur rue.

1. Calcul de la hauteur

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, les hauteurs des constructions annexes sont limitées à 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'acrotère.

N'entre pas dans le calcul de la hauteur :

- les installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ;
- les édicules techniques (cheminées, dispositifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables, ascenseurs, ventilation, sorties d'escaliers, chaufferie …) dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 3 m vis-à-vis de l'espace public ;
- les acrotères d'une hauteur inférieure ou égale à 1,10 mètre.

2. Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 35 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur spécifique repéré sur le plan de zonage, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

Cependant, en cas de terrain traversant concerné sur un seul côté par un linéaire de hauteur, celui-ci s'applique au maximum sur la moitié de la surface du terrain, localisée la plus proche du linéaire.

3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 1.1. ci-dessus, peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- Porter au plus sur une emprise de 50 % de l'emprise au sol autorisée ;
- Ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.
- en compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.

4. Pour les constructions à destination de commerce et activités de service, bureau ou équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre.

5. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, sauf disposition graphique contraire.

6. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination commerce et activités de service, bureau ou équipements d'intérêt collectif et services publics, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 mètres.

7. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- Les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

8. Dans l'ensemble de la zone, une majoration de hauteur sera autorisée, pour les équipements sensibles (équipements publics ou établissements recevant ou non du public et hébergeant à titre permanent des personnes dépendantes, à mobilité réduite ou des enfants) pour tenir compte de l'obligation imposée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine du Département du Val-de-Marne (PPRI) annexé à l'arrêté préfectoral du 12 novembre 2007, de situer les planchers habitables ou fonctionnels au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC). Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Dans les secteurs de hauteur spécifique identifiés au plan de zonage, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 52 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

Les équipements et les serres de production agricole installés sur les toitures, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous réserve d'une hauteur maximum de 4 mètres ;

Les édicules techniques des sorties d'escaliers ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 3 m de hauteur et sans condition d'implantation.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

1.1. Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée.

1.2. Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

1.3. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

1.4. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.5. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

1.6. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

1.7. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

1.8. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

1.9. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

2. Traitement des façades

2.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

2.4. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

3 - Traitement des toitures

3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

3.2 Les toitures-terrasses

3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, et les constructions à destination d'habitation supérieures à 170 m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10 mètre pour les plantes grasses et 0,50 mètre pour les arbustes.

3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, et les constructions à destination d'habitation supérieures à 170 m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

Les toitures terrasses accessibles pourront recevoir une végétation agricole (en plateau, bac ou sous serre), en dehors des espaces de circulation nécessaires à l'exploitation agricole urbaine.

4- Traitement des clôtures

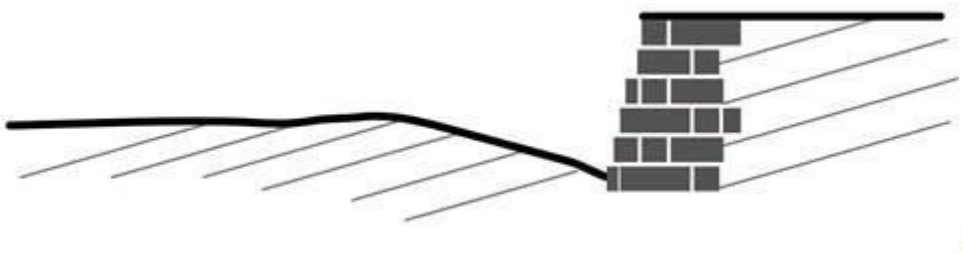
4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- Sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- Sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée,
- Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,50 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

6.1. Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité, et d'offrir des pieds d'immeubles de qualité très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

7 - Ravalement et extension des constructions existantes

7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité conformément au cahier de recommandations architecturales.

7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11. Stationnement

Concession à long terme dans un parc public de stationnement : Concession d'une durée d'au moins 15 ans.

1 - Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m² ».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

2 - Mutualisation du stationnement

2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

3 - Nombre d'emplacements minimum requis

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

Destination	Norme de stationnement automobileet 2 roues motorisées
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 115 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 150 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 115 ou 150 m².

Hébergement	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé. En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 Chambres.
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (maximum)
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m² de SDP¨(maximum) En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m² de SDP (maximum) 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.
Autres activités des secteurs primaire, Secondaire et tertiaire	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Hôtels	1 place de stationnement automobile pour 5chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,40 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte

qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous- plafond de 4,2 mètres minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

4 - Caractéristiques des places de stationnement

4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80 % au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20 % des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 1.2 des dispositions générales du présent article.

4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Livraison	Car/bus
Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	6 mètres	12 mètres
Largeur	2,30 mètres	1,20 mètre	3,30 mètres	2,60 mètres	3 mètres
Dégagement	5 mètres	2,50 mètres	5 mètres	5,50 m²	4 mètres

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 35 m².

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

4.7 Stationnement vélo

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions communes écrites au chapitre Stationnement notamment l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWhep/m²/an.

3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, la construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

1. Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- Les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- Les réseaux câblés de radiotélévision publics ;
- Les moyens de communications électroniques.

2. Les bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront en charge de la réalisation des équipements propres à leur opération et du branchement de ceux-ci sur les réseaux de communication existants ou projetés.

3. Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.

Règlement de la zone UP 14 – Ivry-sur-Seine – ZAC Ivry-Confluences

Ivry-sur-Seine - Zone UP 14 : La zone (« Ivry - Confluences ») correspond presque en totalité au périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry-Confluences ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions du « 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques »
- Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de mixité fonctionnelle » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que celles prévues par la disposition graphique. Cette disposition s'applique sur au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée développée dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement objet du linéaire.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère évènementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :

- Que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;
- Et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole, à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux
- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappels

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.

2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une emprise publique, soit directement ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.

3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

1. Accès

1.1. Règle générale

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment, sauf en cas d'impossibilité technique.

Aucun accès automobile d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

1.2. Caractéristiques des accès privés

La dimension des accès sera déterminée en fonction des caractéristiques de la voie et des normes de sécurité.

La dimension des accès sera déterminée en fonction des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités (bureaux, commerces, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier) desservies.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

La dimension des accès sera déterminée en fonction du nombre de logements desservis :

- Accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m² de SDP maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,50 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- Pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m² de SDP, la largeur minimum de l'accès sera de 3,50 mètres,

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

Les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur l'emprise publique.

2. Voiries

2.1. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier. A ce titre, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos…) est définie par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences ».

2.2. Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur.

2.3. Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable).

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales).

3 - Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Collecte des déchets).

4 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Réseaux divers).

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

Emprise publique : Constitue une emprise publique tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs. Par exception, en zone UP14, le terme emprise publique s'applique aux parcs et jardins publics compris dans ladite zone.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies

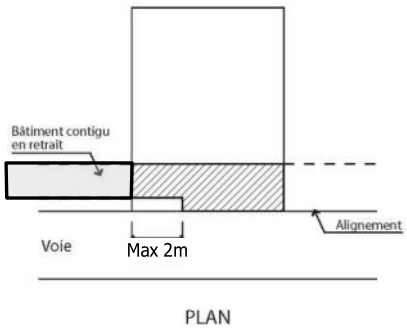
1.1. Le nu des façades des constructions doit, y compris les façades sur pilotis, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques suivantes :

- Boulevard Paul Vaillant Couturier,
- Rue Pierre Rigaud,
- Rue Lénine,
- Boulevard de Brandebourg,
- Place de l'Insurrection d'Août 1944,
- Place Léon Gambetta,
- Section de la rue Molière comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Section de la rue Jean Jacques Rousseau comprise entre les rues Pierre Rigaud et Lénine,
- Rue Edmée Guilloux,
- Rue Pierre Galais.

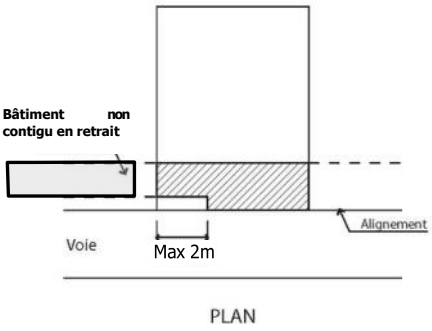
1.2. A partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

1.3. Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- Ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres…) ;
- Dans les cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle ;
- Exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
- Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.



PLAN

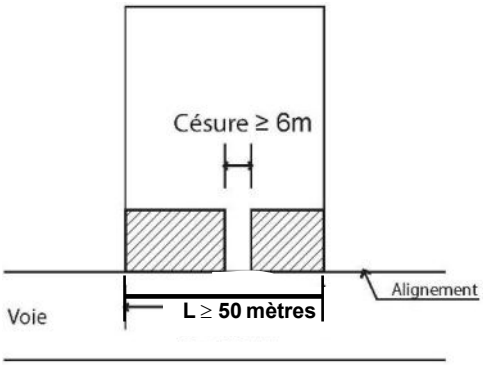


PLAN

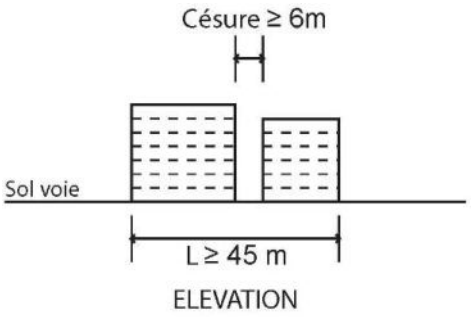
1.4. Le long des voies et emprises publiques visées à l'article 1.1. ci-dessus, afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article 6 « Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas côtés impairs de la rue Pierre Rigaud et du boulevard Paul Vaillant-Couturier.

Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3ème niveau, occuper partiellement le volume de la césure, à condition que la projection horizontale au sol de l'enveloppe de ces débords n'excède pas le quart de l'emprise de cette même césure.



PLAN



ELEVATION

2. Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UP 14

2.1. Règle générale

Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres.

2.2. Implantation des constructions à l'alignement

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- L'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) ;
- À partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

3. Saillies sur le domaine public

Le long des voies et emprises publiques de plus de 13 mètres de large sont autorisées :

- Les saillies au-dessus du domaine public pour des surfaces non closes (balcons, loggias), à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre ;
- Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,20 mètre.

Le long des voies et emprises publiques d'au plus 13 mètres de large, les saillies au-dessus du domaine public sont interdites. Toutefois sont autorisées :

- Les saillies des façades de commerce sur trottoir dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,20 mètre ;
- Les saillies de types éléments architecturaux filants, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres saillants… ; la dimension de ces saillies est limitée à 0,20 mètre de débord par rapport au plan de la façade.

Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites.

Ces dispositions ne dispensent pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

4. Adaptations

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :

- Ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres…) ;
- Exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient,
- Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

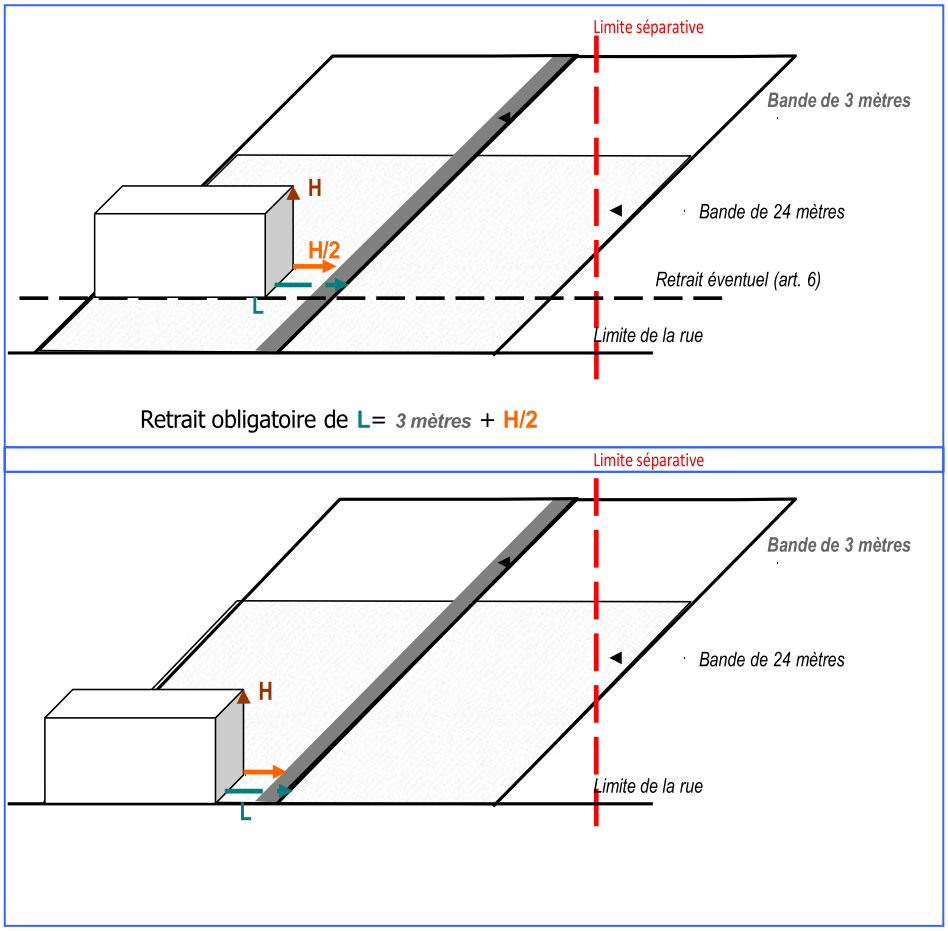
Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

1. Cas général

1.1. Dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (dans le respect des articles du Code Civil) ou en retrait de celles-ci ;
- en cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à L = 3 mètres + H/2 (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Croquis explicatif



1.2. Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée :

- Les constructions pourront soit s'implanter en limite de propriété (dans le respect des articles du Code Civil), soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction ou partie de construction en retrait (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive… inclue) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :
    - 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies,
    - 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols.

1.3. Cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UP 14 :

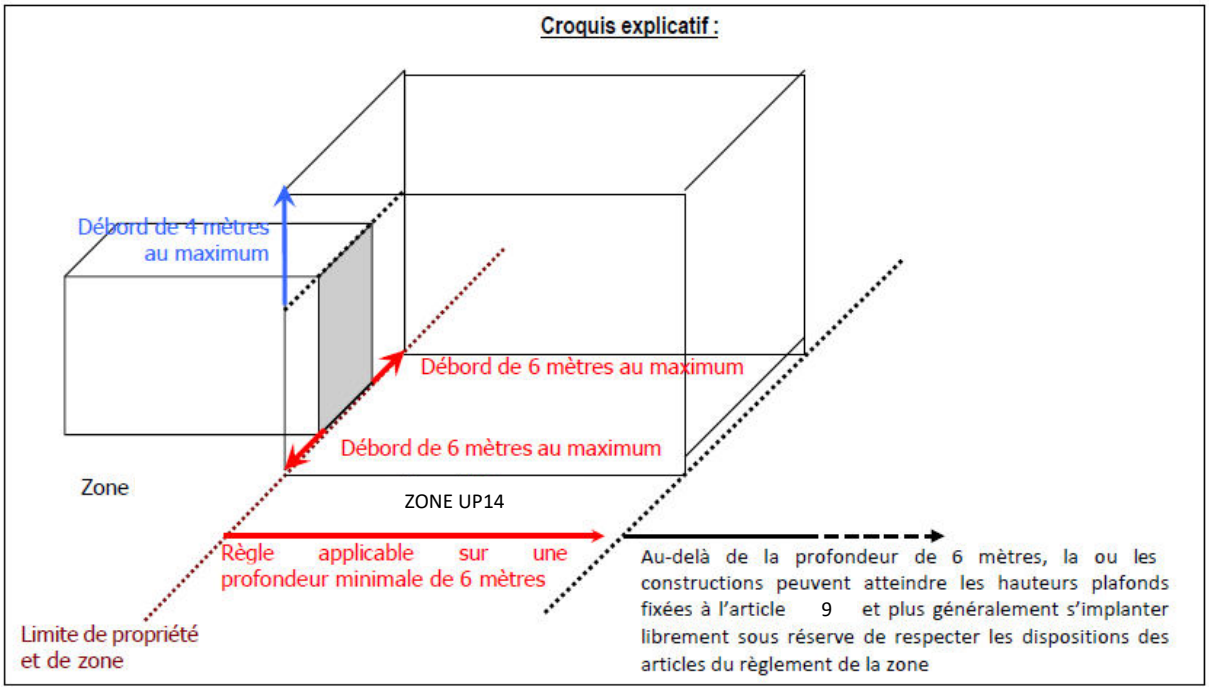
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. A l'exception des constructions en limite communale, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UP 14 et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLUi »).

En cas de limite communale, c'est la zone UP 14 qui s'applique.

1.4 En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction

existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article 9 hauteur maximale des constructions). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article 9 « hauteur maximale des constructions » s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UP 14).

Le schéma ci-dessous s'applique lorsque la limite de l'unité foncière se confond avec la limite communale.



2. Cas particuliers

2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de « cour commune ». Dans ce cas, l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

2.2. Saillies

La hauteur libre au-dessous des saillies doit être au moins égale à 5 mètres.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

1 - Dispositions générales

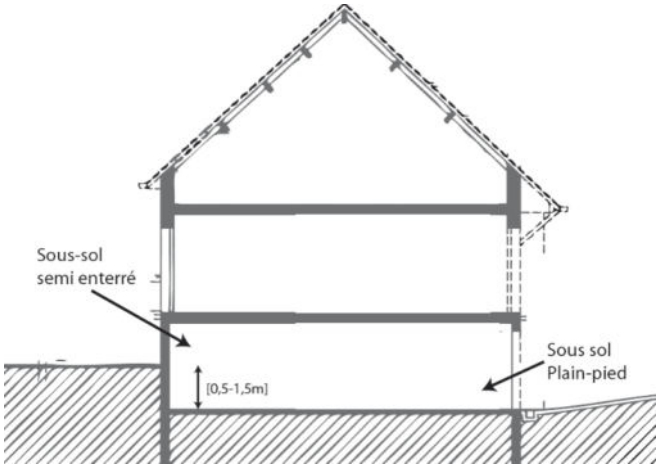
Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- 8 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions,
- 4 mètres minimum pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.

7. Emprise au sol des constructions

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, il n'est pas défini de surface de plancher maximale pour les annexes.

Sous-sol : Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50 mètre à 1,50 mètre.



1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Arbre de haute tige : le terme « arbre de haute tige » utilisé dans le règlement de cette zone UP correspond à la définition d'un arbre de grand développement défini dans le lexique PLUi.

Coefficient d'espaces verts : Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Un coefficient de pondération peut être affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts : Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1 ou 1,5 selon la zone
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80

Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*• 1 500 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500 * 1 = 1 500 m²) ;*

*• 1 000 m² d'espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000*0,9 = 900 m²) ;*

*• 1 200 m² de toiture végétalisée d'une épaisseur de terre d'au moins 0,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 200 *0,70= 840 m²) ;*

Soit un total de 1 500 + 900 + 840 = 3 240 m²

Espaces verts de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est surplombé mais à condition que le surplomb soit situé à une hauteur minimale de 6 mètres.

Espaces verts sur dalle ou autres espaces verts au sol : Il s'agit de surfaces végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (cave, parking ou voie de circulation par exemple), directement connectées au sol et comportant une épaisseur de terre minimum de 50 cm hors étanchéité et couche drainante.

Evergreen ou dalle béton-gazon : L'evergreen est un système de fondation minérale permettant la végétalisation d'un espace libre tout en assurant sa stabilité (au passage de véhicules par exemple). Il est perméable et permet des plantations sur au moins 50% de la surface concernée.

1. Règle générale

En fonction de la destination des constructions, les espaces verts doivent représenter au minimum :

- Habitation : 50 % de la surface de l'unité foncière ;
- Hôtels : 50 % de la surface de l'unité foncière ;
- Autres sous-destinations de la destination « commerces et activités de service » : 20 % de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux : 30 % de la surface l'unité foncière ;
- Autres sous-destinations de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » : 20 % de la surface de l'unité foncière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 % de la surface l'unité foncière ;

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	Coefficient : 1,5

Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,50 mètre	Coefficient : 0,90
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 mètre	Coefficient : 0,80
Autres espaces verts sur dalle au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	Coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	Coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10 mètre	Coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	Coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	Coefficient : 0,30

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire d'espaces verts , la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.

En dérogation à cette règle, dans une opération associant des constructions à destination d'habitation, de commerces et activités de services, et d'autres activités des secteur primaire, secondaire et tertiaire, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les activités dépasse 75% de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion d'espaces verts sera de 20% minimum de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et sur le plan annexé au règlement du PLUi, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

Les plantations devront être d'espèces locales.

Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 cm pour les aires engazonnées et les arbustes ;
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte) ;
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m². Les dispositifs « hors-sol » de type jardinière ponctuelle ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les différents coefficients s'appliquent à des emprises extérieures « libre de ciel », sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre) ; excepté pour l'îlot foncier compris entre le quai Auguste Deshaies, la rue Galilée et la rue des Péniches en raison des contraintes d'imperméabilisation liées à l'exploitation des puits de géothermie.

Par exception, les emprises végétalisées couvertes par des dispositifs de type serre – avec transparence à la fois des parois extérieures et de la toiture – sont cependant admises pour l'application des coefficients compris entre 0 et 1 inclus.

9. Hauteur maximale des constructions

Attique : L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur rue.

Calcul de la hauteur

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, les hauteurs des constructions annexes sont limitées à 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'acrotère.

N'entre pas dans le calcul de la hauteur :

- les installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ;
- les édicules techniques (cheminées, dispositifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables, ascenseurs, ventilation, sorties d'escaliers, chaufferie …) dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 3 m vis-à-vis de l'espace public ;
- les acrotères d'une hauteur inférieure ou égale à 1,10 mètre.

1. Cas général, règle de hauteur maximale

Une hauteur totale maximale, qui s'applique en tout point de la construction est fixée par destination des constructions :

- Habitation : 24,50 mètres ;
- Hôtel : 24,50 mètres
- Autres sous-destinations de la destination « commerces et activités de services » : 12 mètres.
- Bureaux : 36 mètres ;
- Autres sous-destinations de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » : 22 mètres.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations de constructions non assujetties à la même hauteur maximale, la règle s'appliquant sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'unité foncière.

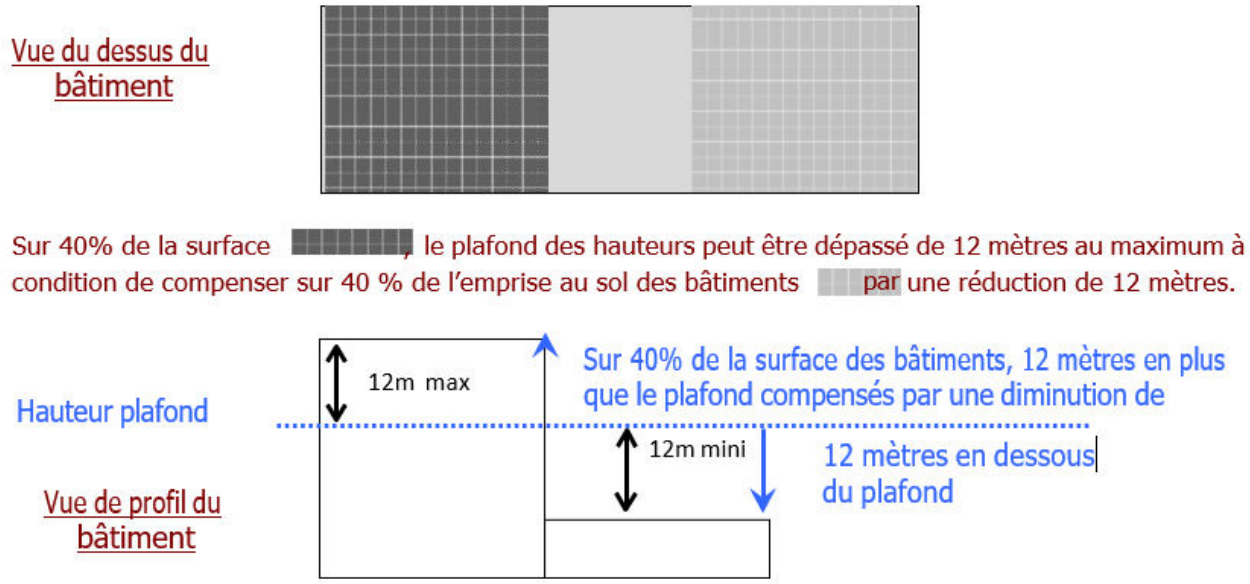
2. Adaptations

2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini au « 1. Cas général, règle de hauteur maximale » de l'article 9 « hauteur maximale des constructions ») peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- Porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol autorisée ;
- Ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini au « 1. Cas général, règle de hauteur maximale » de l'article 9 « hauteur maximale des constructions ») seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.



2.2. Règle de dépassement exceptionnel du plafond pour l'habitat

Dans certains secteurs, identifiés précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

2.3. Exceptions

Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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 vers les sites remarquables.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.

Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une

distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

2. Traitement des façades

2.1. Traitement des façades

Les enduits et la brique, forment un registre de base face auquel plusieurs contrepoints peuvent être recherchés : le métal, le béton ou encore la terre cuite peuvent donc être introduits, le bois n'étant admis que si sa protection et ses dimensionnements l'assurent d'une parfaite pérennité.

De manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Pour les façades ouvrant sur le domaine public, la projection sur la façade de l'ensemble des surfaces de saillie débordant sur le domaine public ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la façade concernée.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées au 1.1 de l'article 4.1 « implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies »

Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères…

Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

A l'exception des matériaux bio ou géo sourcés dont la pérennité sera garantie, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade.

3. Traitement des toitures

Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.

Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

4. Traitement des rez-de-chaussée

Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

5. Traitement des clôtures

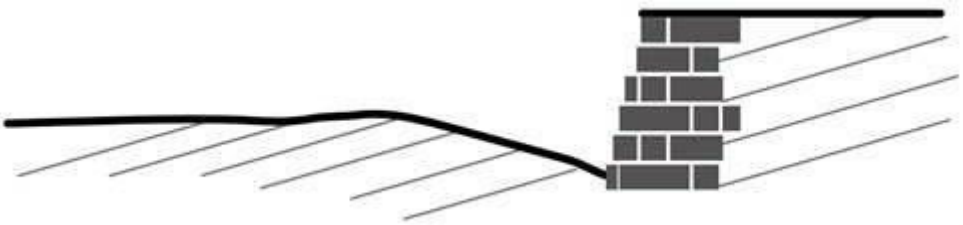
Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.

Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,50 mètres.

Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum



un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».

6. Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

6.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

6.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

6.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

6.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

6.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

11. Stationnement

Concession à long terme dans un parc public de stationnement : Concession d'une durée d'au moins 15 ans.

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m² ».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

2. Mutualisation du stationnement

2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être diminué de 10 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

3. Nombre d'emplacements minimum requis

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

Destination	Norme de stationnement automobileet 2 roues motorisées
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 90 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 90 ou 130 m².
Hébergement	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 chambres
Commerces et activités de service	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (maximum)
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m² de SDP (maximum) En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m² de SDP (maximum) 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,visiteurs, livreurs, clientèle…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…)
Hôtels	1 place de stationnement automobile pour 5chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,visiteurs, usagers, élèves, étudiants…) et salocalisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…)

3.2. Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,40 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie et au coliving).

3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant.

Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous- plafond de 4,2 mètres minimum.

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

4. Caractéristiques des places de stationnement

4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

4.3. Pour les constructions destinées à l'habitat, au bureau et à l'hébergement hôtelier, à partir de 10 places de stationnement, 80 % au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement, soit en sous-sol (totalement enterré ou semi-enterré) des propriétés, soit en superstructure au sein d'un même volume.

Les 20 % des emplacements restants pourront être implantés librement ; toutefois, si ces emplacements sont situés en rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, en harmonie avec la façade de l'immeuble doit être réalisé, et ce, dans un souci d'intégration urbaine.

Pour les autres destinations autorisées des constructions, les places de stationnement pourront être réalisées librement, dans le respect des dispositions de l'article 1.2 ci-dessus.

4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Livraison	Car/bus
Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	6 mètres	12 mètres
Largeur	2,30 mètres	1,20 mètres	3,30 mètres	2,60 mètres	3 mètres
Dégagement	5,50 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres	24,50 m²	4 mètres

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40 m².

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

4.6. Les places commandées (places doubles) sont interdites

4.7 Stationnement vélo

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos des dispositions communes écrites.

Règlement de la zone UP 15 – Ivry-sur-Seine – Secteur Quai d'Ivry

Ivry-sur-Seine : zone UP 15 : la zone UP 15 correspond au secteur de projet Quai d'Ivry, et prend appui sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Quai d'Ivry ».

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions destinées aux « autres hébergements touristiques »
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous ;
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;

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 :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
- la construction l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques ou nuisances liées au classement.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière ;

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

2.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

2.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

2.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3 mètres. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 mètres.

2.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable).

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales).

3 - Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Collecte des déchets).

4 - Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications…)

« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (Réseaux divers).

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

Emprise publique : Constitue une emprise publique tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un parc ou un jardin public, un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage sportif et de loisirs.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre par rapport au plan de la façade ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

4.1 - Dispositions générales

4.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter

Soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;

Soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ou des voies

4.1.2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)

4.1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures…).

4.2 Constructions existantes

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

4.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'amélioration sont autorisés et les extensions et surélévations sont possibles dans le prolongement des murs existants.

4.2.3 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

4.3 - Angles de voies

Les implantations des constructions implantées à l'angle de voies publiques devront assurer la sécurité des usagers des emprises publiques.

4.4 - Saillies

Les saillies sont :

- Pour les voiries communales, autorisées à partir de 8 mètres, quel que soit le nombre de niveaux, dans la limite d'1,20 m de profondeur. Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques ;
- Pour les voiries départementales, autorisées à partir de 8 mètres hauteur depuis le niveau de la voie, quel que soit le nombre de niveaux et dans la limite de 0,80 mètre de profondeur en surplomb du

domaine public (portés à 1,20 m pour les façades situées en recul de l'alignement), Les eaux pluviales de ces saillies ne doivent pas s'écouler sur les emprises publiques.

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

5.1 - Dispositions générales

5.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- En retrait par rapport aux limites séparatives.

5.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins :

- 10 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres en cas d'absence de vues en façade ou en toiture.

5.1.3. Les balcons et terrasses situés à plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel ou présentant une avancée supérieure à 0,80 mètre, doivent respecter les mêmes retraits que les façades avec baies ou disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 mètre de hauteur (mur ou paroi translucide).

5.1.4. Constructions existantes :

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- Les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Baie : Ce terme s'entend comme une ouverture.

6.1 - Dispositions générales

6.1 Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins 10 mètres.

Les distances de recul seront calculées à compter des bords extérieurs des balcons et des baies.

Les dispositions gérant les longueurs de vue directe entre constructions s'appliquent également entre façades avec baie(s) d'une même construction comportant au moins deux logements.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe ou entre les façades d'un même bâtiment sans baie doit être au moins égale à 2,50 mètres.

La distance entre les bâtiments sera calculée en fonction du bâtiment le plus élevé.

6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne

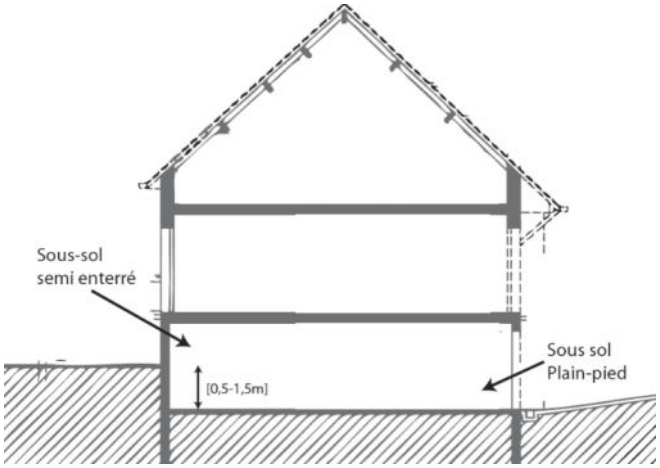
réduisent pas la distance existante entre les constructions. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les distances minimales, les travaux d'isolation extérieure et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite pourront être autorisés.

7. Emprise au sol des constructions

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, il n'est pas défini de surface de plancher maximale pour les annexes.

SOL Sous-sol : Étage de locaux enterré ou semi enterré. Seront considérés comme espace semi enterré les espaces ayant une profondeur allant de 0,50 mètre à 1,50 mètre.



1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Arbre de haute tige : le terme « arbre de haute tige » utilisé dans le règlement de cette zone UP correspond à la définition d'un arbre de grand développement défini dans le lexique PLUi.

Coefficient d'espaces verts : Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Un coefficient de pondération peut être affecté à l'emprise des réalisations végétales de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts : Espaces verts de pleine terre, noues, bassin de rétention	coefficient : 1 ou 1,5 selon la zone
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient : 0,90
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 1 m	coefficient : 0,80
Autres espaces verts au sol d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,50m	coefficient : 0,50

Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,10m	coefficient : 0,30
Murs végétalisés (coefficient appliqué à la surface verticale de mur)	coefficient : 0,15
EVERGREEN ou dalles béton-gazon, hors surfaces de stationnement	coefficient : 0,30

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*• 1 500 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500 * 1 = 1 500 m²) ;*

*• 1 000 m² d'espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000*0,9 = 900 m²) ;*

*• 1 200 m² de toiture végétalisée d'une épaisseur de terre d'au moins 0,50m (soit en application de la pondération un équivalent de 1 200 *0,70= 840 m²) ;*

Soit un total de 1 500 + 900 + 840 = 3 240 m²

Espaces verts de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est surplombé mais à condition que le surplomb soit situé à une hauteur minimale de 6 mètres.

Espaces verts sur dalle ou autres espaces verts au sol : Il s'agit de surfaces végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (cave, parking ou voie de circulation par exemple), directement connectées au sol et comportant une épaisseur de terre minimum de 50 cm hors étanchéité et couche drainante.

Evergreen ou dalle béton-gazon : L'evergreen est un système de fondation minérale permettant la végétalisation d'un espace libre tout en assurant sa stabilité (au passage de véhicules par exemple). Il est perméable et permet des plantations sur au moins 50% de la surface concernée.

1. Dispositions générales

En dehors des secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique, tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

9. Hauteur maximale des constructions

Attique : L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur rue.

Calcul de la hauteur

Construction annexe : Au sein de cette zone UP, les hauteurs des constructions annexes sont limitées à 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'acrotère.

N'entre pas dans le calcul de la hauteur :

- les installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ;

- les édicules techniques (cheminées, dispositifs de production et d'utilisation des énergies renouvelables, ascenseurs, ventilation, sorties d'escaliers, chaufferie …) dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 3 m vis-à-vis de l'espace public ;
- les acrotères d'une hauteur inférieure ou égale à 1,10 mètre.

9.1 - Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24,50 mètres.

9.2 - Règle de modulation du plafond des hauteurs

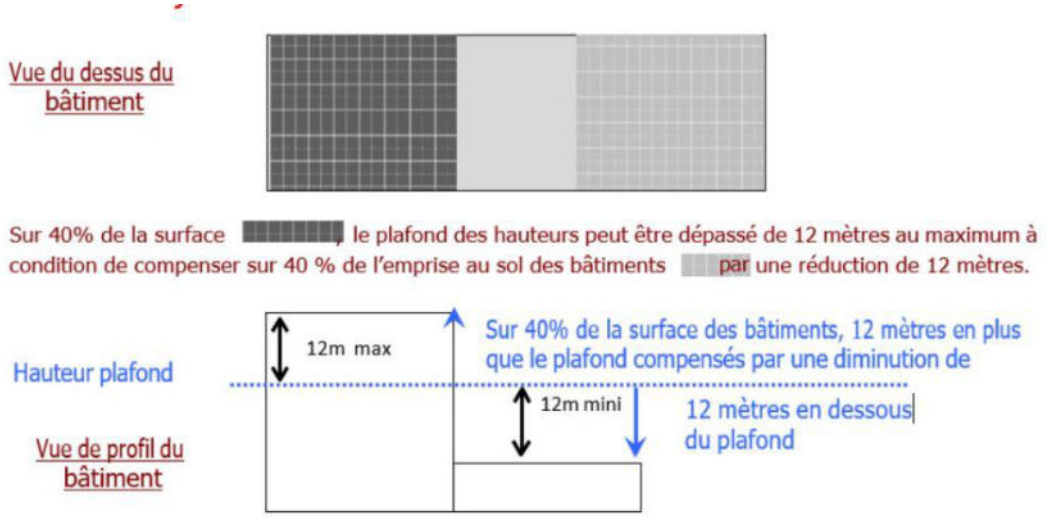
9.2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs

Le plafond des hauteurs (tel que défini au « 9.1. Dispositions générales) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 40 % de l'emprise au sol autorisée ;

- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini au « 9.1. Dispositions générales) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.



9.2.2 – Règle de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur

Dans les secteurs de hauteur spécifique identifiés au document graphique, un dépassement du plafond de hauteur est admis afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

9.3 - Dispositions spécifiques

9.3.1. Pour les constructions comportant un rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre. Le rez-de-chaussée devra avoir une hauteur sous plafond minimale de 3,50 mètres.

9.3.2 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain.

9.3.3 Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.

9.3.4 Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- Les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;
- Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

10. Aspect extérieur des constructions

10.1 - Dispositions générales

10.1.1 Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée, notamment sur le secteur du coteau.

10.1.2 Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.

10.1.3. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

10.1.4. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.1.5 Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

10.1.6. Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

10.1.7. Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

10.1.8. Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

10.1.9. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

10.2 - Traitement des façades

10.1. Le revêtement des façades doit être harmonisé avec celui des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.

10.2.2. Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

10.2.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

10.2.4. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

10.3 - Traitement des toitures

10.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

10.3.2 Les toitures-terrasses

10.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé ce qui implique de privilégier les surfaces de couleur pâle.

10.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes…). Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

10.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive.

10.4 - Traitement des clôtures

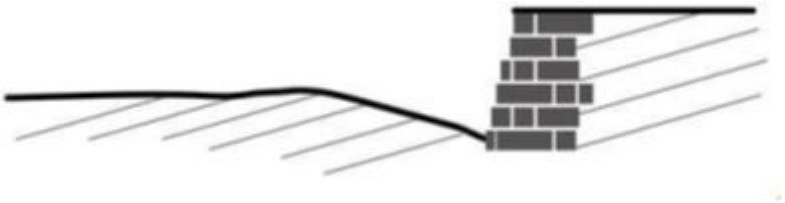
10.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations autorisées à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est de 2,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- Sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- Sur les limites séparatives, à partir du terrain naturel de la propriété concernée. Elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité…).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».



Pour l'ensemble des clôtures, les normes fixées ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, pour des motifs tenant à l'esthétique, la sécurité, l'hygiène, la protection contre les nuisances, ainsi que pour des raisons d'harmonie avec les clôtures et les bâtiments voisins.

10.4.2. Pour l'ensemble des clôtures, des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

10.4.3. Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

10.5 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles …

10.5.1. Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

10.5.2. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés, dans la mesure du possible, dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade

10.5.3. Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques …), devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. Une attention particulière sera portée à l'aspect de l'installation vue depuis le bâtiment et depuis l'espace public, en vision proche et lointaine, il sera pris également en compte l'architecture des bâtiments supportant l'installation (composition des façades et des toitures, occupation des locaux du bâtiment, ...).

10.5.4. En cas d'impact important sur le paysage, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

10.5.5. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

10.6 - Traitement des rez-de-chaussée et devantures en façade sur les espaces publics

10.6.1. Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité, et d'offrir des pieds d'immeubles de qualité très visible à hauteur des yeux pour le piéton.

10.6.2. Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan de la façade ; les retraits ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés ;

10.6.4. Les devantures doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti et à son patrimoine. Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons…

10.6.5. Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

10.7 - Ravalement et extension des constructions existantes

10.7.1. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

10.7.2. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies, linteaux...), les menuiseries, de même que les balcons, volets et persiennes d'origine (et de qualité), sont à maintenir ou à restituer.

10.7.3. La mise en peinture ou la remise en peinture de la pierre de taille, de briques apparentes de couleur vernissée, de céramiques, destinées à être apparentes, est interdite sauf cas particuliers.

10.7.4. La recherche d'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

11. Stationnement

Concession à long terme dans un parc public de stationnement : Concession d'une durée d'au moins 15 ans.

11.1 - Dispositions générales

11.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

11.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

11.1.3. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

11.1.4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

11.1.5. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m² ».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

11.1.6. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

11.1.7. Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et à assurer la sécurité de tous les usagers quel que soit leurs modes de déplacement (véhicules motorisés, cycles, piétons et personnes à mobilité réduite).

11.2 - Mutualisation du stationnement

11.2.1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

11.2.2. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations à l'article 12.2.1 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

11.2.3. Il est donc possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations. Le parc de stationnement pourra desservir plusieurs catégories d'usagers (résidants, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) situés à moins de 300 mètres de celui-ci ; il sera possible de prévoir qu'une partie des places de stationnement ne soient pas affectées privativement à certaines surfaces en superstructure, mais exploités de façon banalisée pour desservir un ensemble de surfaces de catégories différentes. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé pourront alors utiliser n'importe quelle place disponible.

11.2.4. Dans les opérations d'aménagement, le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être diminuer de 10% sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

11.2.5. Le dimensionnement du parc de stationnement devra correspondre aux besoins réels et justifiés des occupations ou utilisations du sol et respecter les conditions normales d'utilisation.

11.2.6. Les opérations qui assureront leurs besoins en stationnement par ce moyen devront justifier, soit de l'obtention d'une concession à long terme, soit de l'acquisition de places dans un ou des parcs de stationnement mutualisé existant ou en cours de réalisation.

11.3 - Nombre d'emplacements minimum requis

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

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m².
Hébergement	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé. En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 chambres.
Commerces et activités de service	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m². De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP maximum
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m² de SDP¨minimum En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m² de SDP minimum 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Hôtels	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres
Services publics ou équipements d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

11.3.2 Pour les constructions à usage d'habitation, un local de rangement des poussettes devra être aménagé, à raison de 2,4 m² pour 5 logements. Il n'est pas exigé de local de rangement des poussettes pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs, résidences autonomie et le coliving).

11.3.3. Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques actuelles ou futures pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 500 m² de surface de plancher, et de bureau d'une superficie de 2 500 m² avec un minimum de 100 m² avec une aire de manœuvre intérieure à la parcelle de sorte qu'aucune manœuvre sur l'emprise publique ne soit nécessaire pour l'accès, tant en entrée qu'en sortie, à l'aire de livraison. L'entrée et la sortie sur la parcelle doivent pouvoir se faire en marche avant. Pour les opérations comprenant au moins 1 000 m² de commerce et artisanat, l'aire de livraison, comprenant la place de stationnement et son dégagement, ainsi que son accès depuis l'emprise publique, doivent avoir une hauteur sous-plafond de 4,2 mètres minimum. L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des commerces/artisanat, ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs entités d'un même projet ou entre plusieurs opérations (sous réserve de convention) dès lors que leur dimensionnement correspond aux besoins identifiés.

11.4 - Caractéristiques des places de stationnement

11.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18%.

11.4.2. La largeur minimale des rampes sera au moins égale à 3,5 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens desservant jusqu'à 70 places de stationnement et à 6 mètres pour les rampes en double sens desservant plus de 70 places de stationnement.

11.4.3. la totalité des places de stationnement, toutes destinations inclues, devra être réalisée à l'intérieur des volumes bâtis, quel que soit leur niveau d'implantation.

11.4.4. Il est rappelé que lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert destiné aux salariés.

11.4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Livraison	Car/bus
Longueur	**5.00 m**	**2.30 m**	**5.00 m**	**6,00 m**	**12,00 m**
Largeur	**2.30 m**	**1.20 m**	**3.30 m**	**2,60 m**	**3,00 m**
Dégagement	**5.50 m**	**2.50 m**	**5.50 m**	**24,5 m²**	**4,00 m**

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m².

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

11.4.6 Les places commandées (places doubles) sont interdites

11.4.7 Stationnement vélo

Toute construction ou installation doit respecter les dispositions de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos des dispositions communes écrites.

Règlement de la zone UP 16 – L'Haÿ-les-Roses – ZAC Lallier – Gare 3 Communes

L'Haÿ-les-Roses - Zone UP 16 : Cette zone correspond au secteur de la future gare du Grand Paris Express.

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A l'aménagement d'une gare du Grand Paris
- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues dans le tableau ci-dessous.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à « 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation préalable, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales :

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 mètres.

Tout terrain doit être desservi par 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 de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50 mètres (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3. Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent opérer un demi-tour.

4. Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » du présent règlement.

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif :

- Sans délai pour les immeubles neufs ;
- Dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92 -3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des

eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

3. Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou par tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,50 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1 mètre peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions ci-dessous.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » s'appliquent.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2. Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 mètre de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- Les portes pleines ;
- Les châssis fixes et verre translucide ;
- Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- Les pavés de verre ;

- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- Les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

3. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,50 mètres dans le cas contraire.

2. Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, et dans l'objectif d'améliorer l'éclairement des logements et le ratio de surface de pleine terre et réaliser un bâtiment signal pour le nouveau quartier, il sera admis la construction d'un bâtiment présentant une hauteur plus importante limitée à R+15 avec une hauteur maximale de 51 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement. Ce bâtiment sera implanté à l'angle de la place et du mail multimodal, face à l'entrée Est de la gare.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présentés un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-27)

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade.

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

5 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

5-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- Un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- La partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

5-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau

existante entre les deux terrains est supérieure à 2 mètres, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

11. Stationnement

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant : 1 place par logement.

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas en supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement.

Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs…)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle.
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

4. Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle.
Commerces de plus de 250 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

7. Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	**Stationnement à l'air libre**
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 mètres / Longueur : 5 mètres	Largeur : 2,30 mètres / Longueur : 5 mètres
Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 mètres / Longueur : 7 mètres	

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5 %, d'au moins 3,50 mètres de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10 % du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

9. Dispositions pour le stationnement vélo

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximum.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher

Destinations		Normes de stationnement vélos
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants

Destinations		Normes de stationnement vélos
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Règlement de la zone UP 17 – L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville Paul Hochart

L'Haÿ-les-Roses - Zone UP 17 : Cette zone correspond à la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart ».

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés
- A l'aménagement d'espaces verts publics

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et celles soumises à déclaration sauf celles prévues ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation préalable, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 mètres.

Tout terrain doit être desservi par 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 de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50 mètres (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3. Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent opérer un demi-tour.

4. Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » du présent règlement.

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

Type de réseaux

À l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif :

- Sans délai pour les immeubles neufs ;
- Dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débourbage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

3. Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble …)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou par tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,50 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

1. Dispositions particulières

Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1 mètre peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25 % du linéaire de la construction implantée.

Sur les voies de desserte locale

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions « 2. Modalités de calcul du retrait » ci-dessous.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » s'appliquent.

2. Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieur à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 mètre de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en dessous du terrain naturel ;

- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- Les portes pleines ;
- Les châssis fixes et verre translucide ;
- Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- Les pavés de verre ;
- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- Les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

3. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,50 mètres dans le cas contraire.

2. Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 55 % pour les constructions à destination de logement,
- 80 % pour les constructions à usage d'activité,
- 100 % (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement) pour les constructions à usages mixtes (logements, commerces, etc.), situées en bordure de la place publique.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces paysagers.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, excepté pour les 2 bâtiments évoqués ci-dessous, ne pourra pas dépasser 33 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, et dans l'objectif de marquer l'entrée de ville, il sera admis la construction de deux bâtiments présentant une hauteur plus importante limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présentés un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-27).

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :

- Une hauteur d'au moins 5 mètres,
- Une largeur de minimum 3 mètres.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 mètres.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

<u>Pour les équipements publics</u>

Il n'est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.

3. Percées visuelles

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

5. Les éléments décoratifs

5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

6. Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- Un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- La partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 mètres, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

11. Stationnement

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant : 1 place par logement.

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas en supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement.

Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs…)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante.

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle.
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

4. Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle.
Commerces de plus de 250 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres / 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc…

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

7. Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	**Stationnement à l'air libre**
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 mètres / Longueur : 5 mètres	Largeur : 2,30 mètres / Longueur : 5 mètres
Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 mètres / Longueur : 7 mètres	

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5 %, d'au moins 3,50 mètres de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10 % du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

9. Dispositions pour le stationnement vélo

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximums.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales

Destinations		Normes de stationnement vélos
		2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment

Destinations		Normes de stationnement vélos
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Règlement des zones UP 18 à 20 – Orly – ZAC du Chemin des Carrières / ZAC intercommunale Thiais-Orly / Secteur Parc en Scène – Quinze Arpents

Orly - Zone UP 18 : Cette zone correspond à la zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières.

Orly - Zone UP 19 : Cette zone correspond à la zone d'aménagement du secteur sud du SENIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

Orly - Zone UP 20 : Cette correspond au secteur du projet Parc en Scène / Quinze Arpents.

1. Destinations et sous-destinations

1. La zone UP 18 correspond à la zone d'aménagement du secteur du Chemin des Carrières.

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- Les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumises à des conditions particulières :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - Compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			A condition de ne pas être à usage exclusif d'entrepôt.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. La zone UP 19 correspond à la zone d'aménagement du secteur sud du SÉNIA et du Pont de Rungis (Constellation, parkings Air France, franges de la cité-jardin).

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- Les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

2.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
  - Compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

2.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			L'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, est autorisée à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt lié à une activité autorisée et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

3. La zone UP 20 correspond à la zone d'aménagement des Quinze Arpents

3.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations etsous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires destationnement,
- Les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

3.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sousconditions

Sont soumis à des conditions particulières :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
  - Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêtcollectif,
  - Compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

2.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

A Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			

A Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			L'extension des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, est autorisée à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt lié à une activité autorisée et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ouprivée, ouverte à la circulation des véhicules.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensitédu trafic.

Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

2. Voirie

1. Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

2. Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

3. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

2. Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

3. Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

4. Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

5. La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

6. L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

7. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

8. L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

2. Assainissement

L'assainissement des eaux usées

1. Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

2. Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

3. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales

1. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble du terrain d'assiette en visant deux objectifs cumulatifs :

- L'infiltration, évapotranspiration et utilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans (lame d'eau de 43 mm en 4h),
- Au-delà de la pluie de période de retour de 10 ans, l'anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une pluie de période de retour de 100 ans : identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étudier les solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie…).

2. L'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales à la source parcelle doit être prioritairement recherchée, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, revêtements perméables et drainants (stationnement, cheminements…). Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible et favoriser la multifonctionnalité des aménagements réalisés (combinaison de plusieurs usages). Les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'infiltration sur le terrain soit effectuée au maximum de sa capacité.

Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales devant être privilégié, le recours aux bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées sont fortement déconseillés (voire proscrits pour les zones concernées par le SAGE du Bassin de la Bièvre). Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, sous réserve de l'accord des services instructeurs et du gestionnaire des réseaux. En cas d'exception, les eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions du gestionnaire des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau public.

À titre dérogatoire peuvent être autorisés :

- Les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- Les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- Les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- Les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

3. Si les caractéristiques du sous-sol le permettent et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration en profondeur doit préférentiellement être mise en place afin de contribuer à la recharge de la nappe et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (sur les 20 à 30 premiers cm) doit être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

4. Si l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public n'est pas possible, ou si des difficultés ou impossibilités techniques le justifient à l'appui d'études spécifiques (perméabilité des sols, risques liés aux couches géologiques sous-jacentes…), l'absence de rejet d'eaux pluviales à minima pour les pluies courantes (hauteur d'eau précipitée de 10 mm en 24h) doit être assuré. Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le volume résiduel généré par la pluie de période de retour de 10 ans peut être admis au réseau public. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

5. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

6. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE du Bassin de la Bièvre) pour les zones concernées.

3. Stockage des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (gestion des déchets).

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

2. Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé.

3. Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

En UP18,

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en retrait d'au moins 2 mètres.

En UP19 et UP20,

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

2. Dispositions particulières

1. Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation,ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou àla production d'énergie, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales du présent article pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassentpas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

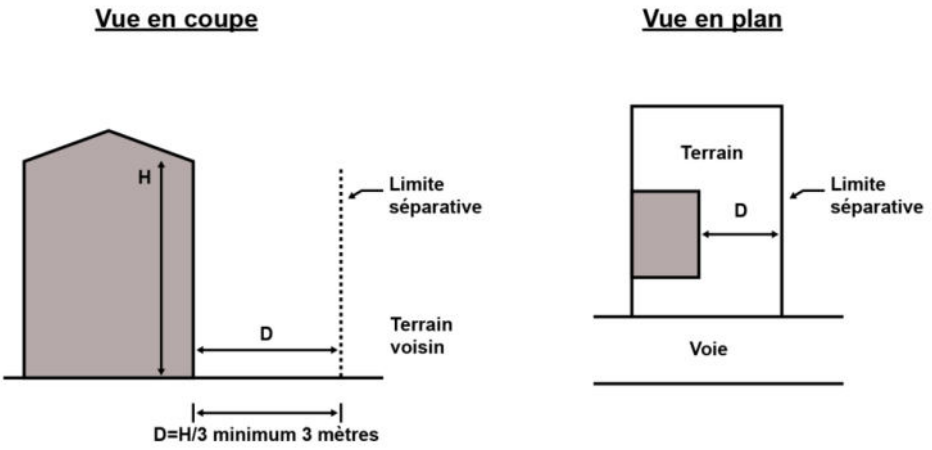
1. Dispositions générales

1. Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

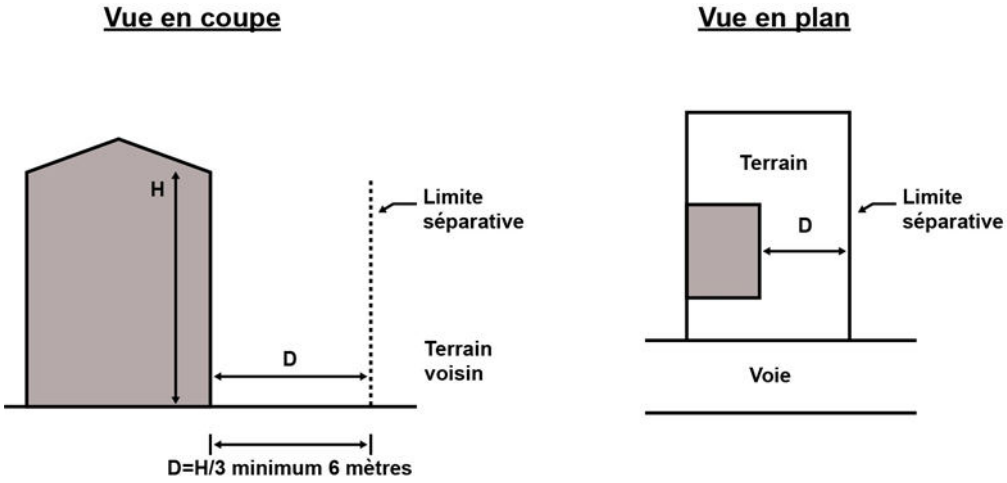
2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

3. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à :

- En zone UP 18 : D=H/3 avec un minimum de 3 mètres.



- En zone UP 19 et UP 20 : D=H/3 avec un minimum de 6 mètres.



2. Dispositions particulières

1. Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie aux dispositions générales du présent article, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...

- Pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m², dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles ladistance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- Pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales du présent article.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Coefficient de biotope par surface

1.

UP18, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 25 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

UP19, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

UP20, 25 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités enespaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

2. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m²d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires).

3. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

1. Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

3. Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

4. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- De continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- De continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à unemise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- De respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur lepaysage,
- De multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluvialesau sein des espaces végétalisés.

5. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

6. En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

2. Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteurmaximale des constructions ne pourra excéder :

- En UP18, 22 mètres à l'égout du toit à pente ou à l'acrotère et 25 mètres au point le plus haut de la construction,
- En UP19, 27 mètres au point le plus haut de la construction,
- En UP20, 29 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Dispositions particulières

1. La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- Pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

3. En zone UP 20 : La construction de serre et d'équipement de production agricole sur les toits est autorisée, dans la limite de 5 mètres de hauteur, et sans que la hauteur totale de la construction ne dépasse 34 mètres. Pour bénéficier de cette disposition, ces constructions doivent relever de la destination « exploitation agricole ou forestière ». À ce titre, le pétitionnaire devra joindre l'ensemble des justificatifs validant cette destination. Leur changement de destination est interdit.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Les principes généraux

1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierreou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbainou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

2. Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

3. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

2. Les façades

1. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures. Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

2. Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construitsen matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

3. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

4. L'installation de volet roulant ne doit pas faire disparaître les volets traditionnels lorsqu'ils existent au moment de l'approbation du présent règlement. Les deux dispositifs peuvent cohabiter. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade et doivent être harmonieusement intégrés à la façade.

5. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

6. En zone UP 18 : Des ruptures d'alignement entre les constructions sont autorisées.

En zone UP 19 et UP 20 : Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

7. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise du bâtiment dès que possible ou dans tous les cas de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction etavec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

8. La transformation des châssis fixes et translucides en jour ouvrant est interdite si les règles d'implantations prévues à l'article 5 ne le permettent pas.

9. Les châssis fixes et translucides ne peuvent pas constituer l'unique source d'éclairement pour les pièces principales (salon, salle à manger, chambre notamment).

3. Les toitures

1. Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

2. Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

3. Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

4. Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

5. Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

6. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

7. Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

4. Les clôtures

1. Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur voie publique ou privée devront être ajourées pour participer au paysage urbain. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails et les piliers) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

2. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

3. Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipementspublics et d'intérêt collectif.

4. Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré, ou reconstruit à l'identique si son état de dégradation l'impose.

5. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

5. Les balcons et toits terrasses

1. Les balcons et toits terrasses desservis par une ouverture (baie ouvrante, porte) implantés à moins de 6 mètres d'une limite séparative ou d'un fond de parcelle devront obligatoirement être pourvus d'un pare-vue pour ne pas générer de vue directe. Ce pare-vue devra être installé dès la réalisation du balcon ou du toit terrasse.

2. En cas de doublage des balcons, la hauteur de ces balcons ne pourra pas être dépassée et les matériaux précaires ou de type canisse ou de filet sont interdits.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et desdimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- En cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- En cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres delargeur.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	**Nombre de places requises**
Habitation	***Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État*** 0,5 place de stationnement par logement. ***Logement*** 1 place de stationnement par logement. ***Hébergement*** Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.
Bureau	Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m² desurface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m² desurface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons au-delà de 200 m² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancherentamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons.

Industrie	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancherentamée. 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée auxlivraisons.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par tranche de 5 chambres entamée. 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entaméede 35 chambres.
Équipements d'intérêt collectif Et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être estimé enfonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3. Pour le stationnement des cycles

1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

Destinations	**Nombre de places requises**
Habitation	Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m² par logement Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m² par logement Superficie minimale de 3 m² exigée
Bureau	1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancherentamée, avec une superficie minimale de 3 m²
Commerce et activité de service	Jusqu'à 500 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé denorme Au-delà de 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 200m² de surface de plancher entamée
Entrepôt	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Industrie	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Hébergementhôtelier et touristique	5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Restauration	Il n'est pas fixé de norme

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 8 élèves

	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Lieux de culte	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés

2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

3. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

4. Recharge pour véhicules électriques et hybrides

1. En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

5. Dispositions particulières

1. Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

2. Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

3. Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m² de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

4. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

5. La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents peut être envisagée :

- Sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la conditionque ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,
- Dans un parc de stationnement public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans, ou dans un parc privé situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée à la condition de justifier de la propriété des places manquantes et si celles-ci ne répondent aux besoins d'une autre opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performances énergétiques

1. En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition quel'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

2. Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

3. Les isolations thermiques par l'extérieur débordant sur le fond voisin en cas de construction implantée en limite de propriété sont interdites, sauf autorisation expresse de leur propriétaire. Cette autorisation devra être fournie au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. Performance environnementale globale

1. Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans le cas de toiture végétalisée, l'épaisseur minimum de substrat doit être de 15 cm avec une composition de substrat et de palette végétale variées pour favoriser le développement d'espèces différentes.

2. La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques doit être favorisée.

3. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

4. Les projets, notamment de construction nouvelle, de réhabilitation ou d'isolation thermique par l'extérieur, doivent intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité et à la présence de la nature en ville. Les porteurs de projet et les pétitionnaires devront se référer au guide technique biodiversité et bâti.

3. Gestion des risques et des nuisances

La protection contre le bruit

1. Un arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2024 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

2. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique.

La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain

1. Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il n'est pas fixé de règle.

Règlement de la zone UP 20bis – Orly – ZAC Calmette / ZAC Aurore / ZAC de la Pierre au Prêtre

Orly - Zone UP 20bis : Cette zone correspond aux projets de la ZAC Calmette, de la ZAC Aurore et de la ZAC Pierre-au-Prêtre.

1. Destinations et sous-destinations

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel qui nécessitent une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement et de construction,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage ou de stockage de véhicules, à l'exception des aires de stationnement,
- Les terrains de camping ou de caravanage et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont soumises à des conditions particulières :

- L'implantation d'une plate-forme de recyclage, à la condition qu'il s'agisse d'une implantation provisoire d'économie circulaire liée aux travaux de démolition dans le cadre des projets urbains situés sur le territoire communal,
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
    - Liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
    - Liées à l'exercice d'une activité artisanale,
    - Nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
    - Compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles ne dégradent pas les conditions d'accès aux façades par les services de secours, compte-tenu des contraintes imposées par la présence de la ligne aérienne de contact (inscrites au plan de zonage) du tramway T9.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

1.3.1. Linéaires commerciaux et de services de proximité à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

1. En rez-de-chaussée des constructions implantées le long du linéaire des voies publiques ou privées bordées par un « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les commerces et activités de service,
- Les activités artisanales.

2. Le long du « linéaire commercial et de services de proximité à préserver ou à créer » repérer sur le document graphique, en cas de réalisation de locaux commerciaux, de services ou d'artisanat, des bonus sont accordés :

- Un bonus de hauteur de 1 mètre en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1 mètre,

- Le nombre de place de stationnement sera limité à 1 place par création de commerce, de service ou d'artisanat.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les extensions des locaux à usage d'industrie, présents dans la zone à la date d'approbation du présent document, à la condition que cette extension n'augmente pas l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi de plus de 10 %, et qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas être à usage exclusif d'entrepôt, que leur surface affectée à cet usage n'excède pas 100 m² de surface de plancher et qu'ils n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie,
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

2. Voirie

1. Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

2. Ces dispositions s'appliquent aux ouvertures de voies nouvelles et aux modifications de voies existantes.

3. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit donner accès sur une voie publique ou privée.

2. Cet accès doit être soit direct, soit établi par un acte authentique ou par la voie judiciaire. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

3. Un seul accès pour véhicule est autorisé par bâtiment, sous réserve de la sécurité et de la configuration des voies et des emprises publiques. Toutefois, lorsque la largeur sur la voie de cette unité foncière est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

4. Lorsqu'une construction ou installation est desservie par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation sera moindre.

5. La largeur d'un portail d'entrée pour véhicule ne peut excéder 6 mètres.

6. L'accès réservé aux piétons, quand il existe, doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.

7. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

8. L'accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage et de mobilier urbain présents sur la voie publique.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

2. Assainissement

2.1. L'assainissement des eaux usées

1. Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

2. Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

3. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et communal d'assainissement.

2.2. L'assainissement des eaux pluviales

1. Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée l'ensemble du terrain d'assiette en visant deux objectifs cumulatifs :

- L'infiltration, évapotranspiration et utilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans (lame d'eau de 43 mm en 4h),
- Au-delà de la pluie de période de retour de 10 ans, l'anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à une pluie de période de retour de 100 ans : identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étudier les solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie…).

2. L'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales à la source doit être prioritairement recherchée aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, revêtements perméables et drainants (stationnement, cheminements…). Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible et favoriser la multifonctionnalité des aménagements réalisés (combinaison de plusieurs usages). Les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'infiltration sur le terrain soit effectuée au maximum de sa capacité.

Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales devant être privilégié, le recours aux bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées sont fortement déconseillés (voire proscrits pour les zones concernées par le SAGE du Bassin de la Bièvre). Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, sous réserve de l'accord des services instructeurs et du gestionnaire des réseaux. En cas d'exception, les

eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions du gestionnaire des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau public.

À titre dérogatoire peuvent être autorisés :

- Les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- Les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- Les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- Les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

3. Si les caractéristiques du sous-sol le permettent et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration en profondeur doit préférentiellement être mise en place afin de contribuer à la recharge de la nappe phréatique et de retenir es polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (sur les 20 à 30 premiers cm) doit être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

4. Si l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public n'est pas possible, ou i des difficultés ou impossibilités techniques le justifient à l'appui d'études spécifiques (perméabilité des sols, risques liés aux couches géologiques sous-jacentes…), l'absence de rejet d'eaux pluviales à minima pour les pluies courantes (hauteur d'eau précipitée de 10 mm en 24h) doit être assuré. Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le volume résiduel généré par la pluie de période de retour de 10 ans peut être admis au réseau public. Le débit rejeté autorisé est encadré par le Règlement de Service Départemental d'Assainissement du Val-de-Marne et le zonage pluvial départemental. Les valeurs de débit fixées au zonage pluvial départemental ne devront pas être dépassées quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

5. En cas de balcon ou de terrasse surplombant le domaine public, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

6. Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE du Bassin de la Bièvre) pour les zones concernées.

3. Stockage des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions communes écrites (gestion des déchets).

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

2. Cas particuliers

1. Le présent article s'applique aux voies existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement (cf. lexique). Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé ou un plan d'alignement est inscrit sur le terrain en vue de la

création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé ou du plan d'alignement tient lieu d'alignement pour l'application de la règle.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif,
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou cette surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, locaux dédiés au stockage des déchets et à leur collecte...),
- pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini en dispositions générales ci-dessus pour les constructions nouvelles ou par rapport à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dès lors qu'elles ne dépassent pas sur l'emprise des voies et emprises publiques.

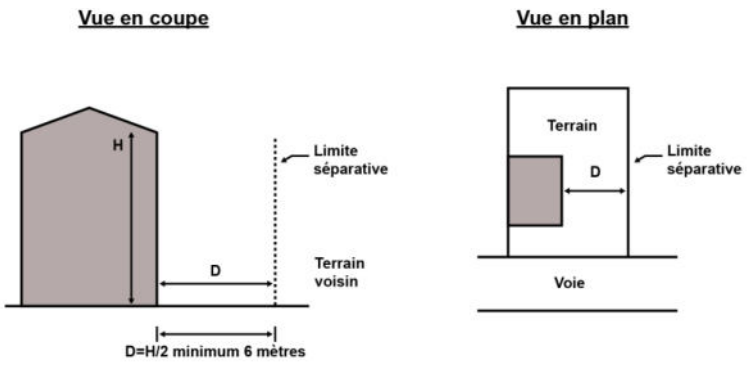
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1. Sauf dispositions particulières imposées par le document graphique, les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

2. Les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative formant le fond du terrain.

3. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point de la construction à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à D=H/2 avec un minimum de 6 mètres.



2. Cas particuliers

1. Les balcons doivent être implantés en retrait des limites séparatives en respectant la distance définie en dispositions générales ci-dessus, dès lors qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

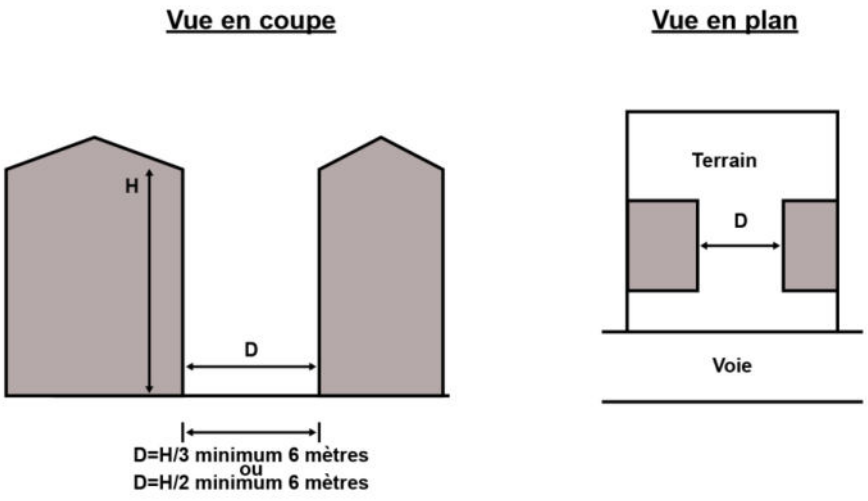
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci et qu'elle ne crée pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- Pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m², dès lors qu'elles ne créent pas de vue directe au droit des limites séparatives pour lesquelles la distance réglementaire définie par le présent article n'est pas respectée,
- Pour les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade, qui peuvent être autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de profondeur par rapport au recul défini aux dispositions générales ci-dessus.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dispositions générales

Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale :

- Soit au tiers de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres sans vue (D=H/3 avec un minimum de 6 mètres),
- Soit à la moitié de la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel avec un minimum de 6 mètres avec vue (D=H/2 avec un minimum de 6 mètres).



2. Cas particuliers

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour permettre l'extension ou la surélévation d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension ou surélévation est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour tenir compte de la configuration du terrain,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- Pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques,
- Pour les annexes ou abris de jardin d'une surface de moins de 15 m².

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Coefficient de biotope par surface

1. 25 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

2. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 centimètres, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires).

3. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

1. Au moins 30 % de la surface des marges de retrait imposées depuis l'alignement des voies et emprises publiques, y compris les voies ferrées, doivent être traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

2. Pour toute plantation d'arbre de haute tige, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

3. Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à

l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

4. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- De continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- De continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- De respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- De multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés.

5. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

6. En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales et rustiques.

7. Les essences locales seront préférées et choisies dans le guide des plantations, annexé au PLUi.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est exprimée en mètres, par rapport au niveau du terrain naturel ou existant.

Sauf dispositions particulières fixées par le document graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 24 mètres au point le plus haut de la construction.

2. Cas particuliers

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour l'intégration de dispositifs techniques, tels que antennes, dispositifs de ventilation, ascenseurs et leurs locaux techniques, accès terrasse, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, cheminées, paraboles...
- Pour les pylônes, les supports de lignes électriques ou téléphoniques.

10. Aspect extérieur des constructions

1.1. Les principes généraux

1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs non saturées (tons pierre ou ocré, teinte naturelle), aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

2. Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

3. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire façon harmonieuse avec les façades existantes.

1.2. Les façades

1. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures.

Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

2. Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur, et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

3. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

4. L'installation de volet roulant ne doit pas faire disparaître les volets traditionnels lorsqu'ils existent au moment de l'approbation du présent règlement. Les deux dispositifs peuvent cohabiter. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie sur la façade et doivent être harmonieusement intégrés à la façade.

5. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

6. Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, saillies) peuvent être autorisées.

7. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

8. La transformation des châssis fixes et translucides en jour ouvrant est interdite si les règles d'implantations prévues à l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ne le permettent pas.

9. Les châssis fixes et translucides ne peuvent pas constituer l'unique source d'éclairement pour les pièces principales (salon, salle à manger, chambre notamment).

3. Les toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente maximale de 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux tels que tuiles, pans de zinc verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

2. Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés.

3. Les cheminées, les capteurs solaires et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (tel que les antennes, paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble.

4. Les éléments techniques implantés sur toiture devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur bonne insertion depuis l'espace public et les constructions avoisinantes.

5. Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

6. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

7. Les châssis de toit devront être intégrés à la toiture et ne pas excéder les dimensions suivantes : entre 0,80 mètre et 1,20 mètre de hauteur sur une largeur de 0,60 mètre à 1 mètre.

4. Les clôtures

1. Une clôture nouvelle sur voie publique ou privée ne pourra pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures sur voie publique ou privée devront être ajourées pour participer au paysage urbain. Les parties pleines des clôtures ne pourront pas excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel. Sur un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails et les piliers) pourra être portée jusqu'à 2 mètres maximum et 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

2. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Le doublage des clôtures type canisse ou filet et les clôtures en matériaux précaires sont interdits.

3. Une clôture nouvelle sur une limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,50 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

4. Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré, ou reconstruit à l'identique si son état de dégradation l'impose.

5. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

5. Les balcons et toits terrasses

1. Les balcons et toits terrasses desservis par une ouverture (baie ouvrante, porte) implantés à moins de 6 mètres d'une limite séparative ou d'un fond de parcelle devront obligatoirement être pourvus d'un pare-vue pour ne pas générer de vue directe.

Ce pare-vue devra être installé dès la réalisation du balcon ou du toit terrasse.

2. En cas de doublage des balcons, la hauteur de ces balcons ne pourra pas être dépassée et les matériaux précaires ou de type canisse ou de filet sont interdits.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules lié aux constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire, 5 mètres de longueur pour une place simple, 9 mètres de longueur pour une place double, et 2,50 mètres de largeur,
- En cas de stationnement en épi, 5,50 mètres de longueur pour une place simple, pris perpendiculairement à la voie, et 2,50 mètres de largeur,
- En cas de stationnement longitudinal, 5 mètres de longueur, et 2,20 mètres de largeur.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement est fixé selon l'usage de la construction.

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	***Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État*** - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement. - Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par logement. ***Logement*** - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement. - Au-delà de ce périmètre pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher et un minimum de 1 place par logement. ***Hébergement*** - Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.
Bureau	- Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée à moins de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). - Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (transport public guidé ou transport collectif en site propre). - 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.
Commerce et activité de service	- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons au-delà de 200 m² de surface de plancher.
Entrepôt	- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.
Industrie	- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. - 1 place de stationnement doit être réservée et adaptée aux livraisons.
Hébergement hôtelier et touristique	- 1 place par tranche de 5 chambres entamée. - 1 place réservée et adaptée pour autocar par tranche entamée de 35 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

3. Pour les stationnements des cycles

1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède les caractéristiques minimales suivantes :

Destinations	Nombre de places requises
Habitation	- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75 m² par logement - Logements de trois pièces principales et plus : 1,50 m² par logement - Superficie minimale de 3 m² exigée
Bureau	- 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée, avec une superficie minimale de 3 m²
Commerce et activité de service	- Jusqu'à 500 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme - Au-delà de 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 200 m² de surface de plancher entamée

Entrepôt	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Industrie	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier et touristique	- 5 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher entamée
Restauration	- Il n'est pas fixé de norme
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction
École primaire	- 1 place (1,50 m²) pour 12 élèves
Établissement d'enseignement secondaire et supérieure	- 1 place (1,50 m²) pour 5 élèves

2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et devra être entièrement dédié au stationnement des deux-roues. En sus, il devra être prévu un espace supplémentaire pour le rangement des poussettes et des engins de déplacement personnel motorisés et non motorisés.

3. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo seront situés dans des espaces dédiés, clos ou non, au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

4. Recharge pour véhicules électriques et hybrides

1. En plus des obligations de pré-équipements des parcs de stationnement, conformément au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, une borne minimum de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être obligatoirement installée pour chaque aire de stationnement de plus de 40 places.

2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

5. Dispositions particulières

1. Pour l'application des précédentes dispositions, chaque emplacement de stationnement entamé est dû.

2. Les places commandées peuvent être prises en compte à condition d'avoir au moins une place de stationnement non commandée par logement, dans la limite de deux places en enfilade.

3. Dans le cas d'une extension ou d'une surélévation ou d'un changement de destination de moins de 25 m² de surface de plancher, sans création de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelle place de stationnement à condition de ne pas supprimer de place existante.

4. Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public. Leur pente sur les cinq premiers mètres à compter de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes desservant des parkings de plus de 50 places doivent être doublées pour l'accès au premier niveau de sous-sol et être larges de 6 mètres au moins.

5. Les rampes d'accès doivent être intégrées au bâtiment.

6. Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire une des conditions suivantes :

- La réalisation des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que ces places ne répondent pas aux besoins d'une autre opération,

- La concession des aires prévues aux alinéas précédents ou des aires manquantes dans un parc public situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée, à la condition que la durée de cette concession dépasse 18 ans, ou dans un parc privé situé à moins de 150 mètres de l'opération projetée à la condition de justifier de la propriété des places manquantes et si celles-ci ne répondent aux besoins d'une autre opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Performances énergétiques

1. En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre, à partir d'une hauteur de 5,50 mètres, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation,
- Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,30 mètre sur le plan de la façade.

2. Un dépassement de l'emprise au sol maximale déterminée peut être autorisé pour permettre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ou la mise en place d'un dispositif de protection solaire, dans la limite de 30 centimètres par rapport au nu de la façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Ces travaux d'isolation thermique par l'extérieur ne devront pas dénaturer le bâti ancien. Les principes constructifs et les modénatures d'origine de ces édifices devront rester apparents pour respecter les caractéristiques du patrimoine local. Les isolations thermiques par l'intérieur seront donc à privilégier pour les constructions possédant des maçonneries anciennes (pierre, brique...).

3. Les isolations thermiques par l'extérieur débordant sur le fond voisin en cas de construction implantée en limite de propriété sont interdites, sauf autorisation expresse de leur propriétaire. Cette autorisation devra être fournie au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

2. Performance environnementale globale

1. Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans le cas de toiture végétalisée, l'épaisseur minimum de substrat doit être de 15 cm avec une composition de substrat et de palette végétale variées pour favoriser le développement d'espèces différentes.

2. La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques doit être favorisée.

3. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, est à privilégier.

4. Les projets, notamment de construction nouvelle, de réhabilitation ou d'isolation thermique par l'extérieur, doivent intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité et à la présence de la nature en ville. Les porteurs de projet et les pétitionnaires devront se référer au guide technique biodiversité et bâti, annexé sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3. Gestion des risques et des nuisances

3.1. La protection contre le bruit

1. Un arrêté préfectoral en date du 12 septembre 2024 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles sont rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce

classement et le plan correspondant figurent en annexe au titre des informations utiles. Dans les bandes d'isolement de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors des demandes de permis de construire.

2. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et révisé le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique.

3.2 La protection contre les risques liés aux mouvements de terrain

Un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été approuvé le 21 novembre 2018. Il concerne tout le territoire communal et figure en annexe au dossier du PLUi, en tant que servitude d'utilité publique. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol devront respecter les prescriptions dudit plan approuvé par arrêté préfectoral.

3.3. Infrastructure de transport d'électricité

Une infrastructure de transport d'électricité est présente sur la commune. Elle figure en annexe du PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Le SDRIF 2030 prévoit que les usages des terrains et du voisinage des lignes soient compatibles avec leur présence, afin de ne pas nuire à la mission de service public.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme. Cette disposition n'est pas applicable à la ligne aérienne de contact du tramway T9.

2. Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

3. Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

Règlement de la zone UP 21 – Savigny-sur-Orge – ZAC Grand Vaux

Savigny-sur-Orge - Zone UP 21 : Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle sous forme d'immeubles d'habitat collectif implantés de façon dispersée et variée dans le quartier de Grand Vaux

Des équipements d'intérêt collectif et des commerces sont également présents dans cette zone, qui doit faire l'objet d'opérations d'aménagement de rénovation et de restructuration urbaine (ANRU 2).

Définition

Logement social : au sens d'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département. A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

1. destinations et sous-destinations

1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UP ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre et d'une superficie de plus de 100 m², et qui ne sont pas nécessaires :
    - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - Ou à des aménagements paysagers,
    - Ou à des aménagements hydrauliques,
    - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - Ou à la réalisation de recherches archéologiques.

2. Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

- Les installations classées : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées ci-dessus et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées : - En accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, - Ou en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale, Elles ne peuvent pas représenter plus de 50% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- Sa largeur minimum est fixée à 5 mètres. Cette dimension est portée à 8 mètres pour une voie de plus de 50 mètres de longueur ;
- Elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAVHY) en vigueur..

3. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

4. Eaux pluviales

Les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAVHY) en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales peuvent être gérées à l'échelle de l'unité foncière, c'est à dire sur une continuité de parcelles appartenant à un seul propriétaire. De manière générale, les équipements publics pourraient être dérogatoires à la règle demandant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

5. Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

6. Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues

de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- Les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
    - Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

2. Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou projeté ou en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3. Dispositions particulières

1. Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLUi, seules des réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

2. Leurs extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- Les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches… ;
- Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large.

2. Dispositions générales

1. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives

2. En cas de retrait :

- façade avec baie(s), une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres portés.
- façade sans baie, une distance au moins égale à 4 mètres.

En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine)

Si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50m la distance minimale est de 2,50 m

3. Pour l'application de l'ensemble de l'article 5 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non 3. Dispositions particulières

1. Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées :

- Les réhabilitations ou modifications de toitures, les extensions à l'aplomb de l'existant que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

2. Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » s'appliquent.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Règles générales

1. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses…), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

2. Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Au moins 20 % des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,60 mètre pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

3. Dans la mesure du possible :

- Les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- Pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'ilot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

4. Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

5. Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres,
- Les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

2. Dispositions Générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 46 mètres à l'égout du toit et 50 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Les hauteurs maximums des constructions neuves sont minorées de 25 mètres pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 mètres de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH.

10. Aspect extérieur des constructions

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLUi.

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 mètres de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 mètre de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40 % de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - Des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - Et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - Et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Pour les façades sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 mètres, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

4. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

5. Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc…

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers (en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents), sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

6. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc… Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leurs devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.
L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.
A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLUi, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

8. Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

9. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

10. Clôtures et portails

Les clôtures sur rue

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 mètres à 3 mètres est admise pour les opérations de réhabilitation

Les clôtures sur les autres limites du terrain

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond.

Les dispositions « 10. Clôtures et portails » du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

11. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

Le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction après l'opération ;

Le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction avant l'opération.

1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dispositions générales

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination *(SP = surface de plancher)*	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
Logements (Hors résidences pour publics spécifiques)	Au-delà d'un rayon de 500 mètres depuis un transport en commun structurant : 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif aidé.	Pas de norme plafond

Commerce : Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m² de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m².	1 place par tranche de 20 m² SP
- supérieure à 200 m² de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m² de SP commerciale jusqu'à 200 m² de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m² de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m² de SP commerciale.	
Artisanat	1 place par tranche de 170 m² de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m² SP
Bureaux	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m² de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m² de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m² de SP	1 place par tranche de 40 m²
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres, portée à 2,50 mètres si la place jouxte un obstacle (mur, poteau…)
- Dégagement : 5,50 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale de parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres,
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5 mètres.

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17 % avec une pente de transition de 5 % maximum sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

Elles doivent être conçues pour que leur côté de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieur de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte.

2. Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- Exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- Situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	**Normes minimales**
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m²par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Commerce de plus de 500 m² de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m² de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche de 150 m² de surface de plancher
Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).

12. Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il n'est pas fixé de règle.

Règlement de la zone UP 22 – Thiais – Secteur Nord de la RN7

Thiais - Zone UP 22 : elle couvre le secteur nord de la RD 7 à Thiais.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations des soles suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- Être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- Être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- Intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- Si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- Si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que nous, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

a) De 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
b) De 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

3. Règles particulières

Une implantation autre peut être autorisée ou imposée, lorsqu'elle poursuit un but d'intégration architecturale, paysagère, environnementale dans les cas suivants :

1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
2) Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul ;
3) Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. Dans ce cas, ceux-ci peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant un recul.
4) À l'angle de deux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes au public, il est autorisé un pan coupé ou arrondi dans le souci d'une meilleure intégration architecturale.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 6 mètres mesuré au droit de la façade.

2. Règles particulières

Dispositions spécifiques en cas de cours communes : la distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres au droit des façades.

Dans le cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les retraits définis au III du présent article, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants. Toutefois, dans ce cas, aucune baie ne peut être créée ou agrandie sans respecter les retraits définis au III du présent article.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce, dans leur structure et volume existants.

Pour les terrains comportant des espaces verts à protéger tels que définis au plan de zonage, les taux d'emprise fixés ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du terrain non couverte par les espaces verts.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain.

Toutefois, si la construction, en tout ou partie, est affectée à une destination autre que l'habitation, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

Les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées pour 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts à condition qu'ils présentent une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Au moins 10% des espaces verts aménagés doivent être maintenus en pleine terre.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

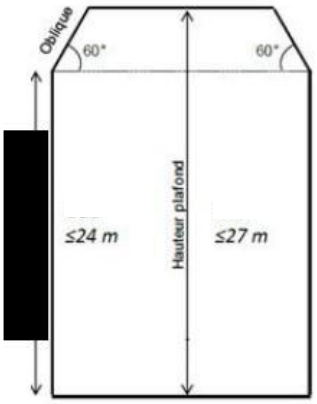
9. Hauteur maximale des constructions

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 27 mètres et un plan vertical de 24 mètres, surmontée d'une ligne oblique à 60°.

Toute construction doit avoir une hauteur de façade inférieure ou égale à 24 mètres.

Les toitures terrasses et les attiques au dernier étage doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe.

Gabarit enveloppe



10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafo...
HABITATIONS	1 place par tranche de 85m² SDP* avec 1 place par logement au minimum	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 85m² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m² SDP	1place place par tranche de 90m² SDP	1 place par tranche de 90m² SDP sus	1 place par tranche de 50m² SDP

ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP sus	1 place par tranche de 50 m²
COMMERCES	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²
	normes minimales nouvelles constructions	**normes minimales changement de destination sans augmentation SDP**	**normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP**	**Normes plafond**
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

SDP : surface de plancher

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Une proportion minimale de 75% de places de stationnement doit être réalisée en sous-sol lorsque les constructions sont destinées à l'habitation ou aux bureaux, dès lors que plus de 5 places de stationnement sont exigées (la décimale est arrondie à l'unité supérieure).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m2 doivent disposer d'un local couvert, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles.

La superficie de ce local doit être au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m^2 doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ce local ou de cette aire de stationnement doit être au moins égale à 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m^2 doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 10 employés.

Les établissements scolaires doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Ce local ou cette aire de stationnement doit compter au moins 1 place pour 8 élèves.

Règlement de la zone UP 23a-b-c – Thiais – ZAC intercommunale Thiais-Orly

Thiais - Zone UP 23a-b-c : La zone UP 23a-b-c couvre les secteurs de la ZAC intercommunale Thiais-Orly d'intérêt national.

Elle se compose de 3 sous-secteurs :

- Un secteur UP 23a général ;
- Un secteur UP 23b relatif au secteur du pôle gare de Thiais-Orly / Pont de Rungis ;
- Un secteur UP 23c relatif aux secteurs d'activités en périphérie de la ZAC.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement		UP23a et UP23b	Dans le secteur UP 23c, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont indispensables à la surveillance ou la direction nécessaire au fonctionnement d'une activité autorisée dans le secteur et qu'elles ne dépassent pas 100 m² SDP.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hébergement	UP23c	UP23a et UP23b	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- Être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- Être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;

Intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. Accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- Si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, d'autres accès peuvent être autorisés à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- Si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les constructions équipées de bacs de collecte sélectifs de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas soumis à la précédente règle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

2. Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.

Les saillies horizontales sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 4 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

- 0,20 mètre par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 mètres mesurée depuis le trottoir ;
- 1,50 mètre par rapport au plan de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 4 mètres en tout point lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales constitutives d'une vue directe au sens du présent règlement ;
- 2 mètres en tout point dans le cas de façade sans baie ou de façade avec une ou plusieurs baies secondaires.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1.90 mètre.

2. Règles particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables en cas d'implantation de plusieurs constructions non contigües sur un même terrain. Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

2. Règles générales

La distance comptée perpendiculairement entre deux constructions implantées sur un même terrain doit, au moins, être égale à :

- 8 mètres en tout point lorsqu'une des deux façades au moins comporte une ou plusieurs baies principales ;
- 4 mètres en tout point dans le cas de façade sans baie ou de façade avec une ou plusieurs baies secondaires.

3. Dispositions particulières

Les annexes des constructions et les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements d'intérêt collectif et métropolitain peuvent s'implanter librement.

7. Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UP 23a et UP 23c, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain constructible.

Dans le secteur UP 23b, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie du terrain constructible.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise maximale au sol des constructions pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et métropolitain.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales pour les secteurs UP23a et UP23c

Dans les secteurs UP 23a et UP 23c, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les espaces végétalisés sur dalle à condition qu'ils présentent :
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm sur dalle dans les niveaux inférieurs de la construction et à RDC sur infrastructure.
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 40cm en toiture. Les bacs précultivés sont proscrits.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de pleine terre. La décimale est arrondie à l'unité supérieure.

Il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes.

3. Règles générales pour les secteurs UP 23b

Dans le secteur UUP 23b, au moins 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. L'étendue de la surface des espaces verts sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre
- 0,5 pour les espaces végétalisés sur dalle sol à condition qu'ils présentent :
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm sur dalle dans les niveaux inférieurs de la construction et à RDC sur infrastructure ;
    - Une épaisseur minimale de terre végétale de 40cm en toiture. Les bacs précultivés sont proscrits.

4. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- De continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- De continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- De respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage,
- De multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés. Il doit être planté au minimum 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou métropolitains.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel défini dans le cadre de la ZAC comme le niveau fini après aménagement des espaces publics le cas échéant au niveau du trottoir à la limite de propriété.

La hauteur plafond et les prospects n'incluent pas les acrotères.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade. Ce retrait sera au moins égal à 3 mètres.

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article UI.10 relatives à l'aspect des constructions.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante est calculée au point médian.

2. Règles générales

Dans le secteur UP 23a, la hauteur plafond est limitée à 25 mètres maximum, mais peut être augmentée jusqu'à 34 mètres maximum sur 5% de la superficie d'emprise du secteur UP 23a.

Dans le secteur UP 23b, la hauteur plafond est limitée à 34 mètres maximum.

Dans le secteur UP 23c la hauteur plafond est limitée à 25 mètres maximum.

3. Règle particulière

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements publics ou privés, d'intérêt général ou d'utilité publique.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons et les clôtures.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias et des terrasses doivent être canalisés afin d'éviter les salissures des façades.

Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

L'utilisation du bois est proscrite en façade à l'exception des menuiseries et occultations.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La hauteur des rez-de-chaussée en façade sur voies doit être au minimum de 3,20 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les toitures plates entièrement gravillonnées ou dont l'étanchéité reste visible sont proscrites.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les clôtures industrielles de type grillage à simple torsion sont à éviter.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

Il n'est pas fixé de règles définissant les dispositifs de clôtures des équipements d'intérêt collectif et métropolitain.

4. Énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

6. Antennes et éléments de superstructure

Les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des éléments de type caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti).

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et lorsque la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	Normes minimales
Logements	Logement en accession libre : 1 place par logement Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 5 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif et équipement d'intérêt métropolitain	Déterminé selon les besoins

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

L'ensemble des places de stationnement répondant au besoin des programmes devra être couvert.

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement sont autorisés.

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun, dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 300 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de la mutualisation.

Dès lors que le programme des constructions concernées comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative, en particulier dans la journée et en fin de semaine. La réduction du nombre de places à réaliser obtenue grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, est quantifiée au regard de données chiffrées fondées sur la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Elle tient compte des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation attendus, et de l'offre de stationnement existante à proximité.

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sur un minimum de deux places permet de réduire de 15% le nombre de places total exigé.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Des espaces devront également être prévus pour l'accueil des deux roues motorisées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité à moins de 300 mètres de l'opération projetée.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation sauf en cas de foisonnement à justifier comme indiqué ci-dessus.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Les ensembles de constructions nouvelles à destination d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 200 m², doivent disposer d'un local couvert, clos, aisément accessible pour le stationnement des cycles et situé de préférence à RDC des constructions. La superficie de ce local sera déterminée selon la réglementation en vigueur du code de la construction.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m² et les constructions à destination d'activité de ou de commerce d'une surface de plancher supérieure à 500m² doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. La superficie de ces locaux sera déterminée selon la réglementation en vigueur du code de la construction.

Les établissements scolaires et les équipements publics doivent disposer d'un local ou d'une aire de stationnement, clos et aisément accessible pour le stationnement des cycles. Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du besoin estimé.

Règlement de la zone UP 23d – Thiais – Secteur Parc en Scène

Thiais - Zone UP23d : La zone UP 23d couvre les secteurs faisant l'objet du projet « Parc en Scène » d'intérêt national sur la commune de Thiais.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destination et sous destination interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations des soles suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour assurer leur compatibilité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- Pour les éléments bâtis remarquables repérés sur le plan de zonage au titre du de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, les travaux d'aménagement de restructuration et de restauration sont autorisés, à condition que ces modifications conservent les dispositions architecturales d'origine encore existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, ou restituent les dispositions architecturales d'origine ;
- Dans les zones de carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments sont, le cas échéant, subordonnés à des conditions spéciales.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Commerce de gros			Les constructions à destination de commerce de gros sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Les constructions à destination d'industrie sont autorisées à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- Être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- Être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- Intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- Si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, d'autres accès peuvent être autorisés à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- Si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux usées des installations industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collecteur.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Toutefois, la disposition précédente ne s'applique pas dans les secteurs concernés par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles reportés sur une carte réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et annexée au présent règlement et dans la zone des anciennes carrières reportée sur une carte annexée au présent règlement. Dans ces secteurs, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics sans infiltrations préalables, conformément au plan de zonage pluvial.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur mentionnées dans le zonage pluvial prévu dans les dispositions générales du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements, des bureaux ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé. Les constructions équipées de bacs de collecte sélectifs de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas soumis à la précédente règle.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées existantes ou projetées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public autre que le domaine public départemental pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder une épaisseur :

- De 0,16 mètre jusqu'à 6 mètres au-dessus niveau du sol ;
- De 0,50 mètre au-delà de 6 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé par le gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les surplombs de la voie de desserte à créer sont autorisés à condition de respecter une hauteur libre de 4,5 mètres par rapport à l'alignement.

Les saillies sur voies et emprises publiques d'une largeur au moins égale à 4 mètres sont autorisées à condition de ne pas dépasser :

- 0,20 mètre par rapport au nu de façade, pour les parties de façades situées au-dessous d'une hauteur de 3,20 mètres mesurée depuis le trottoir ;
- 1,20 mètre par rapport au nu de façade, pour les parties de façades situées au-dessus d'une hauteur de 3,20 mètres.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement et les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui aboutissent aux limites séparatives latérales. Les terrains situés à l'angle de deux voies n'ont que des limites séparatives latérales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,50 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les constructions, en tout point, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- Au tiers de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : $L = H/3 \geq 3$ m lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies ;
- A la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres : $L = H/2 \geq 2,5$ m dans le cas de façade sans baie.

Les parties de construction en sous-sol peuvent être admises dans les retraits fixés ci-dessous à condition que la dalle de recouvrement se situe au niveau du terrain naturel.

Les terrasses et balcons en limite séparative ou à moins de 4 mètres de cette limite doivent disposer d'un dispositif fixe et pérenne, formant écran d'une hauteur d'au moins 1.90 mètre.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 6m mesuré au droit de la façade.

2. Règles particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise maximale au sol des constructions pour les équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt métropolitain et les services publics.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants :
- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 centimètres, hors pleine terre (100 m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures, murs végétalisés et stationnements enherbés (100 m² de ce type d'espaces équivaut à 50 m² d'espaces verts complémentaires).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif, ni pour les constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés en tout ou partie au commerce ou à l'artisanat.

3. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les abords des constructions et les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité. Les espaces verts doivent être aménagés suivant les principes :

- De continuité au sein de l'unité foncière, en privilégiant le regroupement des espaces végétalisés,
- De continuité avec les espaces libres voisins s'ils existent, afin de participer à une mise en valeur globale de la ville et aux échanges écologiques,
- De respect de la topographie globale des terrains afin de conserver les vues sur le paysage, • de multifonctionnalité, en favorisant des usages liés à la gestion des eaux pluviales au sein des espaces végétalisés. Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Il est interdit de planter des essences identifiées dans la liste des plantes déconseillées à proximité des aérodromes.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel :

- Soit à partir du terrain naturel pris depuis le point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut de ladite construction ;
- Soit terrain naturel au niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres et qu'ils sont situés en retrait du plan de façade.

Dans les constructions existantes et dans les constructions nouvelles, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, etc., peuvent dépasser la hauteur plafond et les gabarits-enveloppes dans le respect des dispositions de l'article 10 de la présente zone relatives à l'aspect des constructions.

La hauteur d'une construction implantée sur un sol en pente descendante depuis le niveau du trottoir est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au niveau du trottoir à l'alignement du terrain.

2. Règle générale

Toute construction doit s'intégrer à l'intérieur d'un gabarit enveloppe délimité par une hauteur plafond de 34 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

3. Constructions nouvelles

Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Lorsque la longueur d'un linéaire de façade dépasse 15 mètres, des ruptures, décrochés ou séquences visuelles doivent être créés.

Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Clôtures

Si l'implantation de la construction dégage une marge de recul par rapport à l'alignement, celle-ci doit être traitée de façon à participer à la composition et au verdissement du paysage urbain et à son rapport avec l'espace public.

Lorsque cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie et la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains. Leurs matériaux, leurs couleurs doivent s'harmoniser avec les clôtures situées à proximité.

Les parties pleines des clôtures situées sur l'alignement ne peuvent excéder 0,90 mètre de hauteur, comptée à partir du terrain naturel, piliers et portails exclus. Toutefois, une partie pleine d'une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors que la clôture est contigüe à une clôture pleine existante et qu'elle est d'une apparence semblable à cette dernière.

La hauteur des clôtures situées à l'alignement ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,60 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel, au droit du dispositif de clôture.

4. Énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être traitées de façon qualitative et seront si possible dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

	normes minimales nouvelles constructions	normes minimales changement de destination sans augmentation SDP	Normes minimales travaux sur bâti existant avec augmentation de SDP	Normes plafond
HABITATIONS **LOGEMENTS SOCIAUX (LLS et LLI art L302-16 CCH)**	1 place par logement pour toutes les catégories de logements. 0.5 place par logement	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 85m² SDP	Pas de norme définie
BUREAUX	1 place par tranche de 90m² SDP	1place place par tranche de 90m2 SDP	1 place par tranche de 90m² SDP sus	A moins de 500 mètres de la gare RER de Pont de Rungis, des stations de tramway T7 et T9, des stations du bus TVM ainsi que des futures stations de la ligne de métro 14 prolongée à Orly et des futures stations du bus en site propre Sénia-Orly, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de surface de plancher. A plus de 500 mètres autour des gares et des stations actuelles et futures indiquées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Ces normes concernent également toutes les gares et stations des lignes de transport citées ci-dessus, lorsqu'elles sont situées sur une commune limitrophe de la commune de Thiais et que leur périmètre de 500 mètres recouvre en partie le territoire de la commune de Thiais.
ARTISANAT ET INDUSTRIE	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²
COMMERCES	1 place par tranche de 100m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP	1 place par tranche de 50m² SDP sus	1 place par tranche de 20 m²

HEBERGEMENT HOTELIER Résidences Foyers	1 place pour 4 chambres	1 place pour 2 chambres	normes identiques aux nouvelles constructions	2 places par chambre
SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	déterminé selon les besoins			

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

L'ensemble des places de stationnement répondant au besoin des programmes devra être couvert (en sous-sol ou places réalisées en SILO). La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement est autorisée. La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes. Ainsi, il peut être envisagé de limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets situés dans un rayon de 300m.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Mutualisation des places de stationnement. Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même zone d'aménagement concerté ou d'un même permis d'aménager, le nombre total de places à réaliser en application des normes 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;

- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations. Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50% maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Il est exigé de respecter les normes minimales suivantes :

Destinations	Normes
Habitat collectif	A minima 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération)
Bureaux	A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
Activités	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Règlement des zones UP 24 ET 25 – Valenton – ZAC Cœur de ville / NPRU de la Lutèce

Valenton - UP24 : ZAC Cœur de Ville

Correspond à la ZAC d'initiative Valophis crée par arrêté préfectoral (arrêté 2023/02990 modifié par arrêté 2024/00131 du 16 janvier 2024). Vocation d'habitat et d'équipements publics : construction d'une nouvelle halle de marché et place de marché. Voir OAP centre-ville

Valenton - UP25 : NPNRU de la Lutèce

La zone UP recouvre la phase 1 du projet de renouvellement urbain (conventionnée avec l'ANRU) dont le déploiement interviendra entre 2024 et 2030. Concernée par les dispositions du PPRI du Val de Marne. Vocation d'habitat collectif, densité modérée et large place du végétal. Voir OAP Lutèce.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destination et sous destination interdites

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ;
- Les dépôts divers.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.
- Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.
- Les terrains et constructions concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris- Orly doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.
- Les terrains et constructions concernés par les zones à risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine doivent respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m² et

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				qu'elles n'apportent pas de gêne dans le quartier environnant.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voies

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

2. Accès

1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

4. En UP 24, aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

5. En UP 25, la règle 2.3 ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à destination principale d'équipements public ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l 'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l 'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

3. Eaux pluviales

Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8 mm afin de dépolluer les flux générés.

Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

5. Déchets ménagers et assimilés

Dispositions générales

Pour toute construction, à l'exception des constructions comprenant moins de 6 logements, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune. Une aire de pré-collecte d'une dimension adaptée à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune doit être directement accessible depuis le domaine public et facilement accessible depuis le local de rangement.

Dispositions particulières

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

En UP 24, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;

En UP 25, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. Lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement, l'espace de retrait doit être planté avec des essences locales et variées.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

2. Des reculs ponctuels de façades ou de parties de façades d'une profondeur de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement et d'une largeur 3 mètres minimum sont admis au sol et/ou en étage, pour aménager des espaces libres ou permettre l'expression d'une recherche architecturale. Ces reculs ne peuvent représenter plus de 30 % du linéaire de façade.

3. S'il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4,5 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.

4. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au « 1. Dispositions générales » du présent article, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par I 'extérieur des constructions.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

3. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et qu'elles soient situées à 3 mètres au moins de la surface de nivellement.

4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

En UP 24

1. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives, sous réserve que la façade sur la limite ne comporte pas de baies ou que l'implantation sur les limites séparatives soit absolument nécessaire pour réduire les vues entre deux bâtiments implantés sur la même unité foncière ;
- Soit en retrait de ces limites, conformément aux règles définies ci-dessous.

2. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être :

- De 5 mètres minimum si la façade comporte des baies,
  De 2,50 mètres minimum si la façade ne comporte pas de baies.

En UP 25

1. Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;

2. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait d'une des limites séparatives latérales ;

3. Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;

4. Dans tous les cas cités au 1., 2. et 3. ci-dessus, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la ou les limites de fond de parcelle.

5. Dans tous les cas cités précédemment, le retrait doit être :

- De 6 mètres minimum si la façade comporte des baies
- De 2,50 mètres minimum si la façade ne comporte pas de baies.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ;

2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

4. Pour les constructions existantes, un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 mètre est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dispositions générales

En zone UP 24, est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies ;
- 2,50 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

En zone UP 25, est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies ;
- 4 mètres si la façade ne comporte pas de baies.

2. Dispositions particulières pour la zone UP 24

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ;
- Entre une construction annexe et une construction principale ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

2. Les distances entre les bâtiments imposées ci-dessus au 1. « Dispositions générales » peuvent être réduites de 0,60 mètre maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes soit un débord de 0,30 mètre maximum par bâtiment.

3. Dispositions particulières pour la zone UP 25

1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Constructions à destination principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ;
- Entre une construction annexe et une construction principale ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 mètre maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, soit un débord autorisé de 0,30 mètre maximum par bâtiment.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

Pour la zone UP 24, l'emprise au sol résulte de l'application des autres règles de la zone.

Pour la zone UP 25, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ;

2. Dispositions particulières pour la zone UP 25

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les débords autorisés aux articles 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement », 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » pour permettre l'isolation par extérieur des constructions existantes ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Dispositions générales

1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 5 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

3. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² d'espace libre.

4. En UP 24, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 25 % sur les unités foncières de plus de 2000 m2 et de 20% minimum sur les unités foncières de moins de 2000m2. En UP 25, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 40 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50 % de la surface éco aménageable de la parcelle.

5. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface éco aménageable / surface de la parcelle

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco aménageable = (surface de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) + ... + (surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre — continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5
Toiture végétalisée	0,7

2. Dispositions particulières

1. Les dispositions édictées ci-dessus aux points 3. et 4. du « 1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations » ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'à l'égout et au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre hors tout.

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 mètres le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 mètres la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, la hauteur de référence est celle de la voie publique sur laquelle se fait l'accès principal de l'immeuble

2. Dispositions générales

En zone UP 24, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes 15 mètres à l'égout du toit 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans la limite du R+4.

En zone UP 25, la hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports électriques ou d'antennes, 26 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

3. Dispositions particulières de la zone UP 24

1. Dans une bande de 20 mètres, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

2. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à vocation autre que de l'habitation, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être de 3,50 mètres de hauteur libre sous poutre ou sous linteau minimum.

4. Les hauteurs maximales définies au « 2. Dispositions générales » du présent article peuvent être majorées d'1 mètre si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

5. Les hauteurs maximales définies au « 2. Dispositions générales » du présent article peuvent être majorées d'1 mètre en cas d'intégration au projet de combles aménageables ou d'un étage en retrait (type attique).

4. Dispositions particulières de la zone UP 25

1. Dans une bande de 20 mètres, pour les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de I 'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée.

2. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Les façades

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. Pour éviter tout effet de « barre », un ensemble bâti ayant une façade d'une longueur supérieure à 20 mètres doit faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural par sa modénature, ses matériaux ou dans le ton des enduits utilisés.

4. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

6. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

7. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

2. Les clôtures

1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à l'exclusion des piliers et portails.

3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur.

4. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 mètre de hauteur sur une longueur maximum de 1,50 mètre (boîtiers EDF, Télécom...).

5. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

6. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

7. Les prescriptions ci-dessus relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies ci-dessous au « 2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés » et « 3. Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés ».

2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

Une proportion de 50 % au moins de la surface totale de stationnement doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long et leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter un palier d'au moins 4 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, avec une pente maximale de 5 %.

En UP 24 et en UP 25, les places de stationnement affectées à une opération pourront être situées dans un rayon de 300 mètres autour de l'adresse de l'opération, sous réserve qu'elles soient bien situées dans le domaine privé.

Normes de stationnement

1 place de stationnement : 2,50 mètres x 5 mètres hors espaces de dégagements

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	**Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés**
Habitation	**<u>En zone UP 24 et 25 :</u>** 1 place par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement dans toutes les zones Pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants) : 1 place pour 5 unités
Artisanat et commerce	**<u>En zones UP 24 :</u>** Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² Pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² : 1 place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher au-delà de 400 m² Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	**<u>En zone UP 24 :</u>** 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher Une aire de livraison de 100 m² par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher est également exigée.
Hébergement hôtelier	**<u>En zone UP 24 :</u>** 1 place pour 5 chambres et 1 place par tranche complète de 10 m² de salle de restaurant
Services publics ou d'intérêt collectif	**<u>En zones UP 24 et UP 25 :</u>** En fonction des besoins

3. Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés

Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Normes de stationnement

Habitation à partir de 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m'
Artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie, services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des établissements scolaires)	A minima une place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu en fonction des besoins.
Bureaux	1,50 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher
Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage

12. Performances énergétiques et environnementales

1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, chaudière à très haute performance énergétique, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur ou pompes à chaleur hybride, photovoltaïque, géothermie, biogaz...) sont recommandés.

2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

En UP 25, il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

Règlement des zones UP 26 À 29 – Villejuif – ZAC Campus Grand Parc / ZAC Louis Aragon / Secteur Lebon-Lamartine

Villejuif - Zone UP 26 : Cette zone correspond à la ZAC Campus Grand Parc (CGP).

Villejuif - Zone UP 27 : Cette zone correspond à la ZAC CGP activités/hôpital Gustave Roussy Redoute.

Villejuif - Zone UP 28 : Cette zone correspond à la ZAC Aragon et au secteur de projet Louis Aragon.

Villejuif - Zone UP 29 : Cette zone correspond au secteur Lebon Lamartine.

1. Destinations et sous-destinations

Zone UP 26

Destinations	Sous-destinations		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Artisanat			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
		Commerce de détail			
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, …), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 27

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont autorisées les constructions à destination de logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance…) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone, ou qu'ils soient liés aux aires d'accueil des gens du voyage.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement pour des publics spécifiques liés aux activités et à la recherche présents sur le secteur (chercheurs, enseignants, étudiants, familles, etc.)
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 28

Destinations	Sous-destinations		Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Artisanat			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, …), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
		Commerce de détail			
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, …), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à usage d'industrie à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 29

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion, ...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit…), incendie, explosion...], et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de l'emprise au sol totale des bâtiments sur le terrain, Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Dans tous les cas, l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aménagements, les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article « 1. Accès » sont toutefois admis, dans la mesure où ils respectent les autres règles du présent règlement :

- Lorsque les travaux n'aboutissent pas à la création d'une nouvelle unité d'habitation,
- Et sous réserve du respect des autres règles définies par le présent règlement.

2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,

- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, y compris ceux dédiés à la collecte des colonnes enterrées, qui ont un gabarit supérieur,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou extension entrainant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

2. Assainissement

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination, etc.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire / propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé (réseau communal, réseau départemental, réseau interdépartemental). Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débourbage/déshuilage avant rejet au réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes, des sources, des pompes à chaleur, etc.) sont strictement interdits dans les réseaux d'assainissement. Toutes les constructions dont les niveaux inférieurs et souterrains sont susceptibles de subir des remontées d'eaux souterraines ou collinaires doivent disposer d'une protection ne générant pas de rejet au réseau d'assainissement ni au caniveau.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, les rejets d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement sont autorisés.

Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales et le rejet au milieu naturel est sous la responsabilité du propriétaire ou occupant.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

L'absence de rejet aux réseaux d'assainissement sera l'objectif général.

En UP 26, 27, 28 : Dès leur conception, les aménagements intègreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

En zone UP 26 et 28, tout projet devra présenter une gestion alternative des eaux pluviales permettant de limiter les quantités d'eau de ruissellement (infiltration/rétention/récupération) et leur pollution.

En UP 26, 27, 28, 29 : La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Les projets feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières…). Dans les zones des carrières de gypse, ainsi que dans les zones soumises à un fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Dans les zones des carrières de calcaire, pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, un rejet vers le réseau public d'assainissement pourra être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Afin de tenir compte des règles générales des documents d'orientations que sont le SDAGE du Bassin Seine Normandie ainsi que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), on se réfèrera au règlement d'assainissement de la CAVB avec prise en compte de la limitation la plus restrictive sur l'agglomération soit 8l/s/ha le débit de fuite sur la commune. Dans le cas d'un raccordement sur un ouvrage non géré par l'agglomération, on se réfèrera aux exigences du gestionnaire concerné.

Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

Les volumes des ouvrages doivent être calculés au minimum pour la rétention sur la parcelle d'une pluie décennale.

En UP 26, 27, 28 : L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle devront être gérées dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour…) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante (plus de 10 places) ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire les matières en suspension (MES), sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

En UP 26, 27, 28, 29 : Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Les parcs de stationnement couverts et en sous-sol de plus de 10 places devront être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront :

En UP 26, 27, 28 :

- Soit un traitement utilisant des méthodes « douces » (filtres plantés, noues compartimentées, bassin en eau avec volume mort…) avec un temps de transfert de la pollution dans le milieu suffisamment lent pour assurer une intervention,
- Soit un traitement de débourbage – déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

En UP 29

Un traitement adapté pour réduire les MES, sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel.

3. Collecte des déchets en zone UP 26, UP 28 et UP 29

La collecte des déchets pourra être effectuée soit par bornes enterrés soit par système de conteneurs avec locaux de stockage appropriés.

Collecte enterrée

Les dispositifs de collecte enterrée doivent être situés à moins de 40 mètres des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte depuis la voirie.

Les dispositifs enterrés devront être regroupés et gérer l'ensemble des types de flux collectés avec mise à disposition d'une borne pour chaque flux.

Locaux de stockage

Pour toutes nouvelles constructions, les locaux de stockage de déchets doivent respecter ces exigences :

- Être dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Être aménagés en rez-de-chaussée, dans les constructions destinées à l'habitation. Un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu.
- Être couverts et clos lorsque le local se trouve à l'extérieur de la construction.

Dans chaque logement neuf, un espace adapté aux différents tris (ordures ménagères résiduelles, multimatériaux, verre) est réalisé.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage biodéchets (individuel et/ou collectif).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Dans le cas où les locaux dédiés, sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. La localisation de ces locaux devra permettre également une sortie aisée des conteneurs sur les zones de stockage temporaire extérieurs (-20 mètres de l'ascenseur)

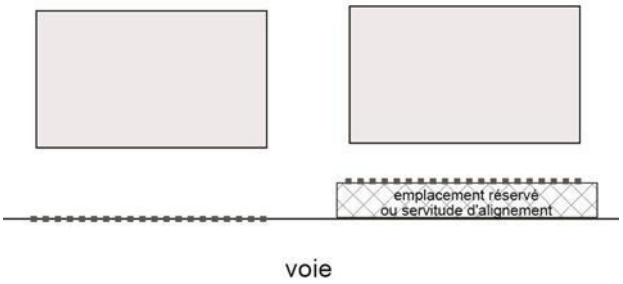
Si des locaux de stockage de déchets ne peuvent être mis en œuvre au sein des bâtiments réhabilités ni en extérieur, il devra être prévu à minima une surface de stockage temporaire des conteneurs en limite de propriété et accessible depuis la voirie pour faciliter la collecte des déchets.

Toutefois, il n'est pas exigé d'emplacement pour accueillir des conteneurs de déchets ou de tri sélectif dès lors qu'une Borne d'Apport Volontaire de déchets ménagers existe ou est prévue à proximité immédiate du bâtiment projeté.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Le terme alignement (représenté en pointillés au schéma ci-dessous), au sens du présent règlement, désigne :

- La limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- Et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.



1. Disposition générales

En zones UP 26, UP 27 et UP 28

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Des éléments de modénature en surplomb, des arrondis et éléments de façade peuvent s'implanter dans la bande de retrait de 1 mètre.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- Doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- Et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur, en débord de l'alignement.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

En zone UP 29

Les constructions ou parties de constructions doivent s'implanter :

- À l'alignement,
- Ou en retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les pans coupés et raccord en biais sont autorisés.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques :

- Doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur,
- Et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur, en débord de l'alignement.

2. Dispositions particulières

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes en zone UP 26, UP 27 et UP 28

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait supérieure à 30 cm.

Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies en zone UP 26 et UP 28

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

En zone UP 29

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les articles peuvent être admises, dans la limite de 50 cm.

Dispositions particulières concernant les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées ouvertes à la circulation motorisée, à l'exception des voies piétonnes, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mise en place.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

Les constructions ou parties de construction doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

En zone UP 29

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à ces mêmes limites lorsque la façade, ou partie de façade, comporte des vues directes.

2. Dispositions particulières

En zone UP 26, UP 28 et UP 29

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait supérieurs à 30 cm.

En zone UP 27

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à une réduction des distances de retrait supérieure à 30 cm.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Disposition générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée.

En zone UP 29

Pour l'application du présent article, les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des ouvertures.

La distance comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

2. Dispositions particulières

Pour la zone UP 29

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les articles dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

En zone UP 26, UP 27 et UP 28, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

En zone UP 29, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain ou de l'assiette foncière du projet d'ensemble tel que défini par l'article R151-21.

2. Dispositions particulières

En zone UP 29

Dispositions particulières aux équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol supérieure à celle prescrite dans l'article, dans la limite d'une surépaisseur de 30cm des façades initiales est autorisée.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

En zone UP 26, UP 27 et UP 28

Il n'est pas fixé de règle : les espaces verts seront appréciés au niveau du projet.

En zone UP 26 et UP 28, il n'est pas exigé la réalisation d'espaces verts de pleine terre plantés mais 50 % des espaces libres de constructions doivent être végétalisés.

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,50 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0.50 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 mètre minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,50 mètre minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 mètres à l'âge adulte) ;
- L'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètre (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

- Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, les toitures semi-intensives seront favorisées.
- Ces proportions de surfaces végétalisées s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Obligations paysagères en zone UP 26 et UP 28

Il est recommandé de préserver les plantations existantes. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, doivent être replantées sur le terrain des plantations, dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public. Cette obligation ne s'applique pas pour les conteneurs enterrés.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Obligations paysagères en zone UP 27

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics (notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris)

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UP 29

10 % au minimum de la superficie du terrain ou de l'assiette foncière du projet d'ensemble tel que défini par l'article R151-21 doit être traité en espaces verts de pleine terre

Des surfaces végétalisées complémentaires, correspondant au « Coefficient de biotope par surface » (« CBS ») représenteront au minimum 10 %.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts…)	0,3
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1 mètre	0,8
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 mètre	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière intensive	0,6
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive	0,4
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive	0,2
Murs ou façades végétalisées	0,2

Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,50 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,50 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes)
- 1 mètre minimum pour les arbres de 4ème grandeur (hauteur maximale de 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,50 mètre minimum pour les arbres de 2ème et 3ème grandeur (hauteur maximale de 15 mètres à l'âge adulte) ;

Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètre (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes grasses uniquement sont exclus).

Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes.

Les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

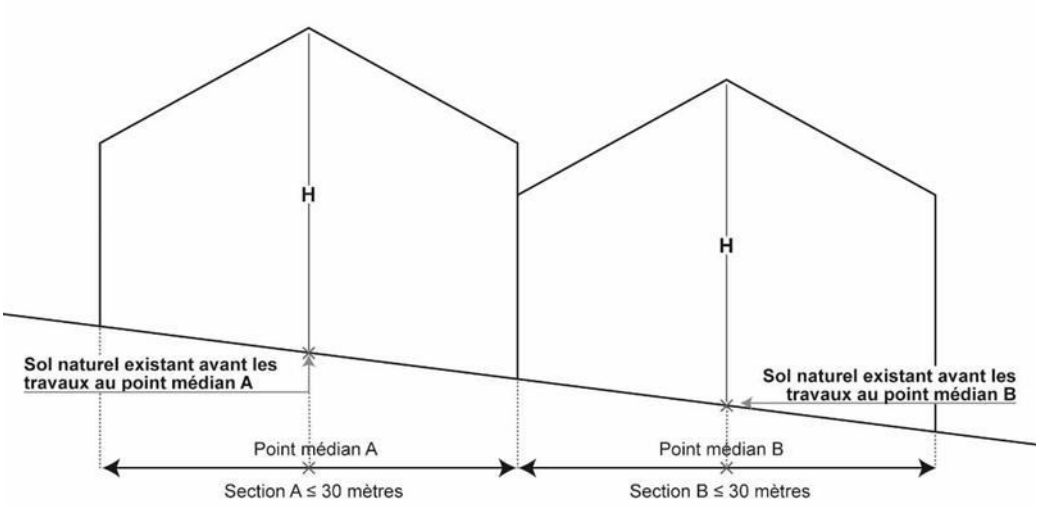
9. Hauteur maximale des constructions

Champs d'application

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- À partir du point le plus haut des voiries ouvertes à la circulation publique, existante ou programmée, desservant la construction projetée.
- Jusqu'au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants : les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, les acrotères, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation

Zone UP 26

En zone UP 26, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

Cas des opérations situées à moins de 500 mètres des points d'accès aux stations de transports collectifs existants ou programmés et situées

La hauteur maximale peut être augmentée de 10 mètres.

Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UH

La hauteur (H) maximale ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche située en zone UH augmentée de 10 mètres (H≤D + 10). Si la zone UH et la zone UP sont séparées par une emprise publique (voie, place...) alors la bande des 30m ne s'applique pas sur la zone UP.

Zone UP 27

En zone UP 27, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 40 mètres.

Dispositions particulières aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UP 28

- La hauteur maximale des constructions destinées aux logements ne doit pas excéder 30 mètres, acrotère compris, hors édicules techniques.
- La hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 35 mètres, hors acrotère et édicules techniques.
- Dans le secteur d'OAP « secteur Louis Aragon », la hauteur maximale des constructions concernées par l'émergence ne devra pas excéder 42 mètres.
- Dans le secteur d'OAP « secteur Louis Aragon », la hauteur maximale des constructions de la parcelle concernée par la « hauteur spécifique » ne devra pas excéder 21 mètres. Les deux derniers étages devront être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2m

Zone UP 29

En UP4 zone UP 29, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 36 mètres.

10. Aspect extérieur des constructions

En zone UP 26, 28 et 29

Toitures

Si attique, la toiture doit être traitée en toiture terrasse végétalisée.

Les toitures devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités auto-protégées des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. La partie minérale sera constituée d'un revêtement de teinte claire afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur.

En zone UP 29

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'harmonie architecturale et la qualité des matériaux doivent être recherchées dans l'animation des façades.

- Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une qualité de matériaux (notamment le bois).

- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêture…)

- Les attiques doivent présenter un retrait par rapport à la façade sur rue de 2mètres.

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

- Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Dispositions relatives aux clôtures sur rue

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives : afin de permettre le maximum de perméabilité, lorsque les haies sont combinées à une clôture, palissade ou mur, ceux-ci doivent être conçus de manière à permettre les déplacements de la faune.

En zone UP 27

Il n'est pas fixé de règle.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

Modalités d'application des normes de stationnement

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Pour les nouvelles constructions principales,
- Pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires…)
- Pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes créant moins de 200 m² de surface de plancher supplémentaire, par rapport à la surface de plancher avant travaux.

Les places existantes avant travaux devront être conservées ou reconstituées.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Et, pour toute opération entrainant la réalisation de trois logements ou plus, un dégagement de 5 mètres minimum doit être prévu.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 7 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement,
- Et 18 % au-delà.

Mutualisation des places de stationnement

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- Le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- Le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zones UP 26 et UP 28

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	**0,4 place** par logement créé	Au minimum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	**0,4 place** par logement créé	0,5 places par logement créé
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Cette règle s'apprécie au nombre de m² global de commerces du permis de construire. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Cette règle s'apprécie au nombre de m² global de commerces du permis de construire. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux restaurants au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.	

	Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.	
Commerce de gros	Non concerné	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Cette règle s'apprécie au nombre de m² global de commerces du permis de construire. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Hôtels Autres hébergements touristiques	Au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :	**Est exigé au minimum :**	
Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.</td><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le</td></tr>
</table>

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Non concerné

3. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zone UP 27

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	1 place par logement	Une place de stationnement par logement, pour 100 m² de surface de plancher, en respectant un minimum d'1 place par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	**0,5 place** par logement	1 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Commerces et activités de services :	**Est exigé au minimum :**	
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.	

	Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Commerce de gros	Non concerné	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.	
Hôtels Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,

<table>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n’est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d’assiette de la construction.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n’est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d’assiette de la construction.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>Il ne peut être réalisé plus d’1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.</td><td>Il ne peut être réalisé plus d’1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d’utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le</td></tr>
</table>

Locaux techniques et industriels des administrations publiques	territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé **en fonction des besoins** de la construction. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions en zone UP 29

Les destinations et sous destinations	**Au sein des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	**Hors des périmètres** autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	**Est exigé au minimum :**	**Est exigé au minimum :**
Logement	**0,5 place** par logement créé	**0,5 place** par logement créé
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	**0,5 place** par logement créé	**0,5 place** par logement créé
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit **être adapté** à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	

Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :
Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions destinées au commerce de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Restauration	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux restaurants au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris. Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerce de gros	Non concerné
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher. Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Hôtels

Autres hébergements touristiques</td><td colspan="2">Au minimum, 1 place de stationnement pour 10 chambres</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Industrie

Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m2, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non concerné</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 3 000 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Pour les constructions de plus de 3 000 m² de surface de plancher il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td><td>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.</td><td>• Pas de règle minimum
• Il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2" rowspan="6">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Lieux de cultes</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Exploitations agricoles et forestière :</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2">• Non concerné</td></tr>
</table>

5. Normes de stationnement des vélos en zones UP 26, UP27, UP 28 et UP 29

Dispositions générales

Il convient de souligner que sont parus un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximums.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Normes de stationnement

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
	Hébergement	0,75 m² dédié aux cycles par logement jusqu'à 2 pièces ; 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces ; minimum 3 m²
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 10 employés
	Entrepôt	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions avec une surface de plancher de plus de 500 m², 1 place pour 10 employés
	Restauration	1 place pour 10 employés
	Commerce de gros	1 place pour 10 employés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 10 employés

	Hôtels	1 place pour 10 employés
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 10 employés
	Cinéma	1 place pour 10 employés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 employés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 8 élèves
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	1 place pour 10 employés
	Lieux de culte	1 place pour 10 employés
	Autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

6. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (3 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 250 mètres d'itinéraires piétonniers de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

En zone UP 26, 28 et 29

Toute construction devra être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

En matière environnementale, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie…) doit être privilégié pour toutes opérations nouvelles. On s'attachera à atteindre un minimum de 30 % d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Le raccordement au réseau de chaleur, si ce dernier passe à proximité, ou à tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, est recommandé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, chaudière à très haute performance énergétique, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur ou pompes à chaleur hybride, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandés.

En zone UP 27

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

Règlement des zones UP 30 et 31 – Villeneuve-Saint-Georges – ZAC multisites du Centre Ancien / ZAC multisites Carnot

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 30 : Cette zone correspond aux îlots de la ZAC multi site situés dans le centre ancien.

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 31 : Cette zone correspond à l'îlot de la ZAC multi site situé dans le secteur Carnot.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations destinées à la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
- Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- Ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- Ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération ne peut comprendre qu'un seul accès sur la voirie à l'exception :

- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle dont l'ensemble du linéaire cumulé donnant sur l'espace public est égal ou supérieur à 20 mètres ;
- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle donnant sur deux voies

2. Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

Les aménagements, les extensions de moins de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eaux pluviales

Dispositions générales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

Tout projet d'aménagement devra, en règle générale, intégrer la gestion des eaux de pluie (quantitative et qualitative) à la source.

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire et après mise en place de dispositifs limitant le rejet, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1)
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2)
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe. Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Préconisations en matière de dispositif de gestion des eaux pluviales

Par souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble…)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Les coffrets et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans un soubassement maçonné. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Dispositions générales applicables au seul secteur zone UP 30

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 9 mètres.

Dispositions générales applicables au seul secteur zone UP 31

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 6 mètres.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Pour les constructions en alignement sur voie et emprise publique, des saillies générées par l'isolation thermique d'un maximum de 0,30 mètre sont autorisées à partir du premier étage.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.

Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 mètres au moins du sol.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 4

Les extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles des dispositions générales de l'article 4 doivent être édifiées :

- Dans le respect des règles définies aux dispositions générales de l'article 4,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de deux mètres minimums de l'alignement

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Zone UP 30

Dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les contraintes des articles 678, 679 et 680 du code Civil.

Dans le cas où le bâtiment créé s'ouvre sur un pignon aveugle, le retrait devra atteindre 2,50 mètres au minimum.

Au-delà de la bande des 15 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

Zone UP 31

Dans une bande de 16 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

Au-delà de la bande des 16 mètres comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent soit sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait en respectant les dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5.

2. Modalités de calcul du retrait

Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout du toit) entre ces deux points (H), soit (L≥H/2), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la façade au droit des ouvertures et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (H) de la partie la plus haute des ouvertures comptées à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, soit L'≥H, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des vues directes.

3. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 5.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 m de profondeur.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 5

Les surélévations et les extensions, sans création de vue(s) supplémentaire(s) directe(s), des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales de l'article 5 doivent être implantées :

- Dans le respect des règles définies aux dispositions générales de l'article 5 ;
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de vues directes.

Cas des constructions annexes

Lorsqu'un retrait est imposé au titre des dispositions figurant au « 2. Modalités de calcul du retrait » de l'article 5, les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout de ces constructions n'excède pas 2,60 mètres et que leur hauteur au point le plus haut, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60 mètres.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dispositions générales

Zone UP 30

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter L=H-4 (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures.

Si les bâtiments construits reprennent les volumes des bâtiments existants et dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures ou dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouverture directe en vis-à-vis, alors Le doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Zone UP 31

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter :

- L=H-4 (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes.
- H=L+4 (h la hauteur de la façade la plus basse), avec un minimum de 8 mètres dans le cas où la façade la plus haute comporte des ouvertures et la façade la plus basse n'en comporte pas.
- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Une implantation différente de celle définie aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

Cas d'absence de distance minimale

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et la ou les construction(s) annexe(s) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être implantées :

- Dans le respect des règles aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, sans aggraver la non-conformité de la construction par rapport aux dispositions générales de l'article 6 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

1. Dispositions générales

L'emprise des constructions doit s'inscrire au sein des polygones d'implantation repérés au document graphique.

En l'absence de tels polygones, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.… au minimum 10 % des surfaces libres de toute construction.

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 15 % des surfaces libres de toute construction sous la forme :

- D'espaces verts de pleine terre,
- Et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre,
- Et/ou de toitures végétalisés,

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'extension des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire.

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme invasives (conformément à l'annexe ci-dessous) :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Sw ingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthe
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttalii (Planch.) H.St. John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente glanduleuse
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatientes à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludw igia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludw igie à grandes fleurs, Jussie
Ludw igia peploides (Kunth) P.H. Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L. Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L. Nesom, 1995	Aster

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

2. Modalités de calcul

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Les espaces de pleine terre situés dans les cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

Les aires de stationnement extérieures et leurs accès de type evergreen et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

3. Obligations de végétaliser au sein de la zone UP 30

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- Les surfaces libres de pleine terre
- Les surfaces avec végétations sur dalles
- Les terrasses et toitures végétalisées.

4. Obligations de végétaliser au sein de la zone UP 31

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- Les surfaces libres de pleine terre
- Les surfaces avec végétations sur dalles
- Les terrasses et toitures végétalisées.

Un îlot doit présenter un degré de végétalisation de 20 % minimum.

5. Obligation de planter

Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions par tranche entamée ou achevée.

Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de surface affectée au stationnement par tranche entamée.

Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

6. Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,

- Aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

Zone UP 30

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- 16 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage,
- Ou 16 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Zone UP 31

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- 28 mètres à l'égout du toit et 29 mètres au faîtage,
- Ou 28 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

2. Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositifs techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

Lorsque la construction est située dans le périmètre de l'AVAP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de l'AVAP.

2. Matériaux

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes sera à privilégier. Les matériaux de facture contemporaine pourront être employés sous réserve d'une finition de qualité.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade, l'utilisation de bardages métalliques, ou de matériaux composites, est autorisée si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre d'une composition de façade.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

3. Façades et aspect extérieur

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin…).

Afin d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager, les façades doivent présenter une composition propre à travers :

- Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit : ces derniers ne peuvent être laissés apparents sur les façades, (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) ;
- Les pignons, et les clôtures : à leur égard, les matériaux d'aspect précaire sont interdits ;
- Les tôles ondulées et les matériaux excessivement réfléchissants sont interdits.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature.

Si cette similitude n'est pas possible, il doit être recherché une suffisante parenté d'aspect et de couleur entres les bâtis, et présenter un aspect convenable tout en permettant d'assurer une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes. Les pares vues des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

4. Les toitures

Pour les toitures, l'utilisation de couvertures apparentes d'aspect précaire est interdite. Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes.

Toutes couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibrociment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction et afin de ne pas être visibles depuis l'espace public, leur traitement devra être fait avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

5. Les clôtures

Le traitement, le choix des matériaux, les couleurs des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dispositions relatives aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Ou d'un dispositif ajouré constitué :
    - D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses… - est interdite.

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits. L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue et aux clôtures sur limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Intégration des éléments techniques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, antennes relais, …) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction.

Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de cette disposition.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Il n'est pas fixé d'obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement.

Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places, y compris les emplacements nécessaires pour les opérations de chargement et de manutention en application des autres règles et des possibilités techniques.

1.2. Dispositions spécifiques pour les constructions destinées aux bureaux

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

En dehors du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Normes de stationnement pour les vélos

Il est exigé qu'un espace destiné au stationnement des vélos soit prévu avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Il est exigé qu'un point d'accrochage soit disponible pour chaque emplacement afin que les vélos puissent être rangés et cadenassés sans difficulté.

L'ensemble des calculs des espaces dédiés au stationnement des cycles vélos se fait par tranche entamée.

Constructions destinées à l'habitat

Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins égal à :

- 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,50 m² par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- Sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m².

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un espace couvert et clos, voire un local, au moins équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface plancher.

Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat et à l'industrie

Il est exigé que soient réalisés au minimum :

- Un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.
- Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, équipé et suffisamment dimensionné pour l'accueil des visiteurs.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Il est recommandé que le nombre de places dédiées au stationnement des vélos, au sein d'un espace couvert et clos, voire d'un local, soit modulé suivant le type d'établissement d'enseignement :

- Écoles primaires : une place pour huit à douze élèves
- Collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves

1. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

- Longueur : 5 mètres

Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

2. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée :

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement, s'il n'y a pas d'autres limites fixées par le règlement.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,

- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier.

Ces matériaux et dispositifs doivent s'assurer de leur bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment, le bois et les végétaux en toiture) sont autorisés.

Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'Urbanisme sont à privilégier.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UP 32 – Villeneuve-Saint-Georges – NPRU Quartier Nord

Villeneuve-Saint-Georges - Zone UP 32 : Cette zone correspond aux différents secteurs de projet sur la commune.

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
Les terrains de stationnement des résidences mobiles et démontables en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Les constructions et installations destinées à la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
- Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- Ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- Ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerce de détail, la création, l'extension et la modification des installations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				classées pour la protection de l'environnement, à condition : - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
	Bureau			Les constructions et installations destinées à aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition : - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération ne peut comprendre qu'un seul accès sur la voirie à l'exception :

- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle dont l'ensemble du linéaire cumulé donnant sur l'espace public est égal ou supérieur à 20 mètres,
- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle donnant sur deux voies.

2. Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements, les extensions de moins de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Dispositions communes à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Dispositions générales

Les règlements applicables sur le territoire du SyAGE sont les règlements eaux usées et eaux pluviales en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sont de type séparatif.

Les réseaux d'assainissement internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

Protection contre les eaux issues du domaine public

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux des eaux usées et des eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Ils devront également résister à la sous-pression.

Si aucune bordure de trottoir ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au- dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

Le règlement de gestion des eaux pluviales du SyAGE interdit également ces rejets dans les collecteurs du service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc. …).

Tout projet doit ainsi être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité.

Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Les règlements applicables sur le territoire du SyAGE sont les règlements eaux usées et eaux pluviales en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les constructions devront être raccordées aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'Environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation.

Dispositions applicables aux bassins et piscines

L'exutoire de ces bassins et piscines devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m3/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront également être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

2. Eaux pluviales

Dispositions générales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.). Tout projet d'aménagement devra, en règle générale, intégrer la gestion des eaux de pluie (quantitative et qualitative) à la source.

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire et après mise en place de dispositifs limitant le rejet, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe.

Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Préconisations en matière de dispositif de gestion des eaux pluviales

Par souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

3. Déchets

Dispositions générales

Toute construction ou installation nouvelle destinée à de l'habitation et aux programmes d'activités économiques (bureaux, industries, commerces, artisanat) doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals.

Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement sanitaire départemental.

Une notice de gestion du stockage des déchets ménagers en annexe du PLUi précise les différentes dispositions décrites ci-après.

Modalités de calcul pour les immeubles à destination d'habitation

- Aménagement des locaux de stockage en habitat individuel : en habitat individuel, les propriétaires sont tenus de pouvoir stocker au moins trois types de récipients (bacs) au sein de leur parcelle.
- Aménagement des locaux de stockage en habitat collectif :
    - Dimensions des locaux de stockages des bacs : le local de stockage des bacs doit permettre d'entreposer et de déplacer ceux-ci de manière aisée. Chaque bac doit être facilement accessible. Les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif doivent être bien séparés.

Le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements De l'opération	Surface minimale du local À déchets à prévoir
De 3 à 6 logements	5 m²
De 7 à 11 logements	8 m²
De 12 à 15 logements	12 m²
Au-delà de 15 logements	Au minimum 0,90 m² par logement

A ces locaux de stockage des bacs, s'ajoutent les mètres carrés nécessaires au stockage des encombrants.

- Stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques : afin que le stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques ne constitue pas une gêne pour les occupants, il est recommandé de créer ou d'aménager un local dans lequel ces déchets pourront être entreposés en attente de leur enlèvement par le service de collecte.

La surface prescrite pour un tel local est de 0,15 m² par logement.

Les caractéristiques liées à l'aménagement des locaux de stockage en habitat collectif sont définies au sein de la notice de gestion de stockage des déchets annexée au PLUi.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Pour les constructions en alignement sur voie et emprise publique, des saillies générées par l'isolation thermique d'un maximum de 0,30 mètre sont autorisées à partir du premier étage.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies telles que les auvents, les marquises, les bacons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,20 mètre de profondeur et se situer en surplomb du domaine public à 3 mères au moins du sol.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être édifiées :

- Dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales du présent article sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de deux mètres minimums de l'alignement.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvertures sont autorisées à partir d'une distance minimale de 4 mètres sur les pièces secondaires et à partir d'une distance minimale de 6 mètres sur les pièces principales.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,50 mètre de profondeur.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions, sans création de vue(s) supplémentaire(s) directe(s), des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article doivent être implantées :

- Dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de vues directes.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait de deux mètres minimums de la limite séparative.

Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales du présent article sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dispositions générales

La distance doit être au moins égale :

- À 6 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- À 4 mètres, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

2. Dispositions particulières

Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux dispositions générales du présent article sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Cas d'absence de distance minimale

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et la ou les construction(s) annexe(s) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du présent article

Les surélévations et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 6.1 doivent être implantées :

- Dans le respect des règles définies aux dispositions générales du présent article,
- Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, sans aggraver la non-conformité de la construction par rapport aux générales du présent article.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

7. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementé.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire.

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme invasives (conformément à l'annexe ci-dessous) :

ANNEXE NON EXHAUSTIVE :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Sw ingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthe
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttalii (Planch.) H.St. John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente

	glanduleuse
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatientes à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludw igia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludw igie à grandes fleurs, Jussie
Ludw igia peploides (Kunth) P.H. Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L. Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L. Nesom, 1995	Aster
Symphoricarpos abus	Symphorine blanche

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Obligations de végétaliser

50 % minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60 % en pleine terre.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées…).

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Obligation de planter

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions entamée ou achevée. Pour les arbres de grand développement, une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre doit être assurée.

Pour les nouvelles constructions : Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement par tranche entamée.

Pour les constructions existantes : Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou bordée d'un arbre pour 4 places par tranche entamée.

Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

2. Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales de l'article 11 « stationnement », à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
- Aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point 18 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, à l'exception des édicules techniques liés à la production d'énergie renouvelable.

2. Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux dispositions générales du présent article, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur de la construction existante.

Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

Lorsque la construction est située dans le périmètre de l'AVAP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de l'AVAP.

2. Matériaux

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes sera à privilégier. Les matériaux de facture contemporaine pourront être employés sous réserve d'une finition de qualité.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade, l'utilisation de bardages métalliques, ou de matériaux composites, est autorisée si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre d'une composition de façade.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

3. Façade

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, … est préconisée.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin…).

Afin d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager, les façades doivent présenter une composition propre à travers :

- Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit : ces derniers ne peuvent être laissés apparents sur les façades, (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) ;
- Les pignons et les clôtures : à leur égard, les matériaux d'aspect précaire sont interdits ;
- Les tôles ondulées et les matériaux excessivement réfléchissants sont interdits.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature.

Si cette similitude n'est pas possible, il doit être recherché une suffisante parenté d'aspect et de couleur entres les bâtis, et présenter un aspect convenable tout en permettant d'assurer une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Les pares vues des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

4. Les toitures

Pour les toitures, l'utilisation de couvertures apparentes d'aspect précaire est interdite. Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes.

Toutes couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibrociment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction et afin de ne pas être visibles depuis l'espace public, leur traitement devra être fait avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

5. Les clôtures

Le traitement, le choix des matériaux, les couleurs des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur chacune. La hauteur s'apprécie au point médian de chacune d'elles.

Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au point médian de ladite clôture.

Dispositions relatives aux clôtures sur rue

L'utilisation d'occultant de toute nature - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses… - est interdite.

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel

Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue et aux clôtures sur limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6. Intégration des éléments techniques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées et vérifier à cet effet le nuancier en vigueur sur la ville.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, antennes relais, …) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de cette disposition.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par logement et un maximum de 1,3 place par logement.

Conformément au code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 55 m²

De surface de plancher

Par ailleurs, au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m².

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Constructions destinées aux entrepôts

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par construction.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Normes de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

1.2. Normes de stationnement pour les vélos

Il est exigé qu'un espace destiné au stationnement des vélos soit prévu avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Il est exigé qu'un point d'accrochage soit disponible pour chaque emplacement afin que les vélos puissent être rangés et cadenassés sans difficulté.

L'ensemble des calculs des espaces dédiés au stationnement des cycles vélos se fait par tranche entamée.

Constructions destinées à l'habitat

Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins égal à :

- 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,50 m² par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- Sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m².

Pour toute nouvelle construction, le local sera obligatoirement dans le corps du bâtiment principal et situé au rez-de-chaussée.

Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un espace couvert et clos, voire un local, au moins équivalent à 1,50 m² pour 100 m² de surface plancher.

Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat et à l'industrie

Il est exigé que soient réalisés au minimum :

- Un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.
- Un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, équipé et suffisamment dimensionné pour l'accueil des visiteurs.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Il est recommandé que le nombre de places dédiées au stationnement des vélos, au sein d'un espace couvert et clos, voire d'un local, soit modulé suivant le type d'établissement d'enseignement :

- Écoles primaires : une place pour huit à douze élèves
- Collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves

1.3. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres
    - En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.
- Longueur : 5 mètres

- Un dégagement de 5 mètres doit être également prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

1.4. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

1.5. Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entamée :

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement, s'il n'y a pas d'autres limites fixées par le règlement.

1.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain d'assiette de l'opération, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

12. Performances énergétiques et environnementales

1. Dispositions favorisant la performance environnementale au regard de l'aspect extérieur des constructions

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier.

Ces matériaux et dispositifs doivent s'assurer de leur bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment, le bois et les végétaux en toiture) sont autorisés.

Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'Urbanisme sont à privilégier.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 3 « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » qui traite des rejets des eaux pluviales.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement des zones UP 33 à 39 – Vitry-sur-Seine – ZAC Chérioux / ZAC Seine Gare Vitry / ZAC Gare Ardoines / ZAC multisites RN7 – Moulin Vert – Plateau / ZAC Rouget de Lisle / NPRU Cœur de ville

Vitry-sur-Seine - Zone UP 33 : Cette zone correspond à la ZAC Chérioux.

Vitry-sur-Seine - Zones UP 35 : Ces zones correspondent aux secteurs opérationnels des ZAC « Seine Gare Vitry » et « Gare Ardoines ».

Vitry-sur-Seine - Zone UP 36 : Cette zone correspond à la ZAC multi-Sites « RN7/Moulin Vert/ Plateau ».

Vitry-sur-Seine - Zone UP 37 : Cette zone correspond à la ZAC Rouget de Lisle.

Vitry-sur-Seine - Zones UP 38 et 39 : Ces zones correspondent aux secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Cœur de Ville.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et service » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que :
  - Commerces et services ;
  - Activités de restauration ;
  - Activités artisanales ;
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - Bureau.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain.

2. Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;

3. Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En zone UP 38, dans le secteur de mixité sociale figurant sur les dispositions graphiques, au moins 40 % de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

Zone UP 33

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Les constructions à usages d'habitation à condition d'être à destination de personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage, à la gestion et à l'entretien du domaine des constructions ou installations autorisées.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - Être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - Être réalisées sur la même unité foncière, - Ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 35 et UP 37

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - Être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - Être réalisées sur la même unité foncière,

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				- Ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 36

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UP 38 et 39

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes : - Être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone, - Être réalisées sur la même unité foncière, - Ne pas dépasser 50 % de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

1. Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la

sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 mètres :

- Si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- Ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

3. Les voies à créer doivent à la fois :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 mètre ;
- Pour les voies en impasse d'une longueur de 50 mètres et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y opérer un demi-tour.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques et la configuration des accès automobiles doivent :

- Être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- Être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès. Ils doivent éloignés être des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

3. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,50 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,50 mètres en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 mètres en limite de propriété, correspondant à 5 mètres sur le linéaire de bordures abaissées (rampants compris), sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

4. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 mètres ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- Au-delà de 40 mètres de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15 mètres de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

5. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

6. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- Des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain …
- Des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- Du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

7. Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

8. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement.

1. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la règlementation en vigueur.

2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

1. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

3. Les eaux usées domestiques et assimilées

1. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démoli, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

2. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

3. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

4. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

4. Les eaux usées non domestiques

1. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

2. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

5. Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

3. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

6. Gestion des déchets

1. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements.

Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5,5 m² + 0,35 m²x nombre de logements,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : 8 m² + 0,225 m² x nombre de logements.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

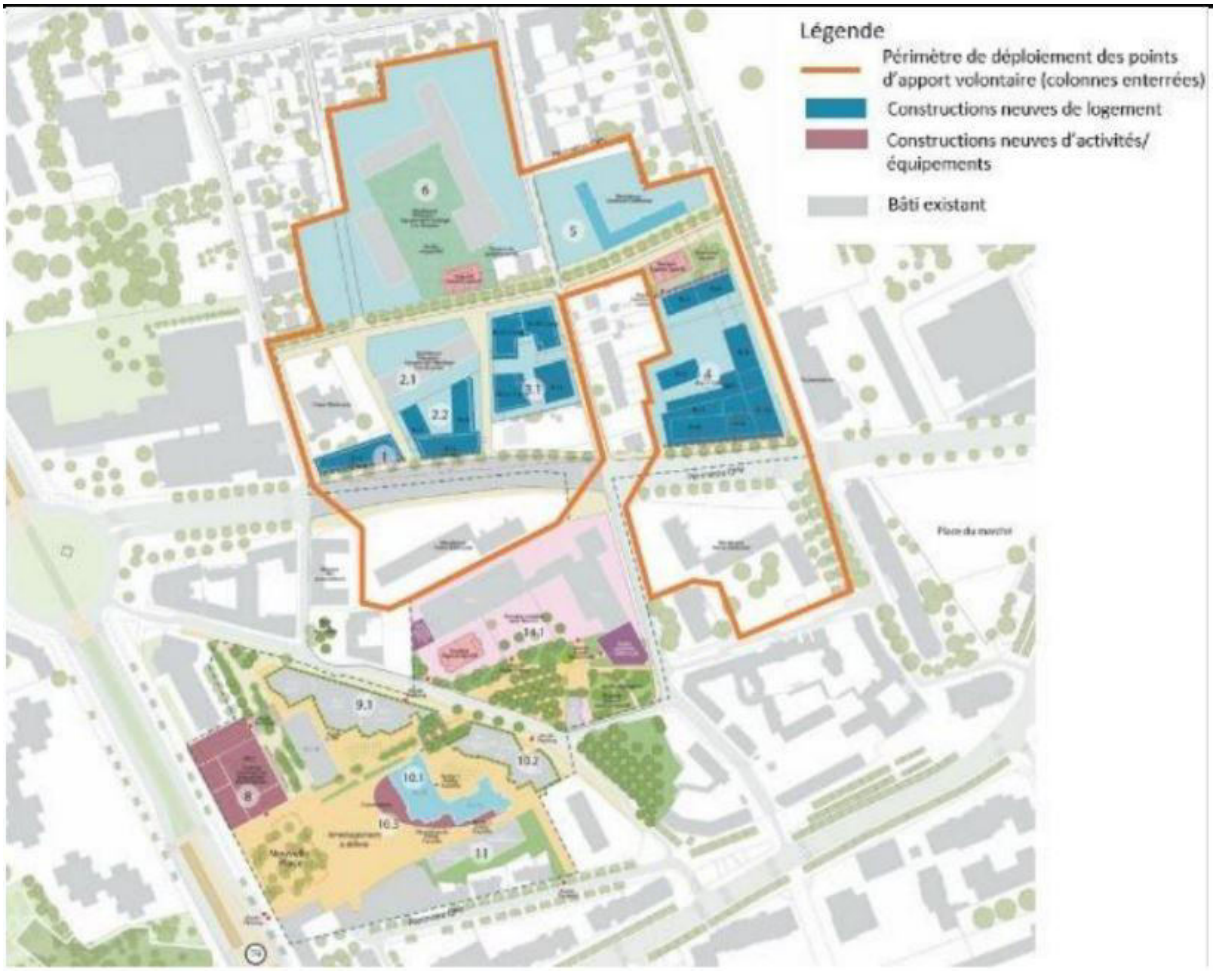
2. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini ci-dessus au point 1.

3. Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue André Léo, la rue Grétillat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétillat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de

Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans le périmètre de développement des bornes enterrées du secteur Barbusse Defresne-Vilmorin, des emprises en domaine privé devront être prévues afin de permettre l'implantation et la collecte des bornes dans le respect des règles techniques et de sécurité. Selon les cas, la collecte se fera sur le domaine privé ou le domaine public.



4. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des points 1. et 2. du « 6. Gestion des déchets ».

5. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum,
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

7. Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement.

Dispositions générales

1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes…) doivent être prises en compte.

2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

4. Les espaces libres artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débourbage, déshuilage, …).

7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources…) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée …) doivent être collectées.

9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol après travaux ou de la voie de desserte des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

1. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

2. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la

couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

3. Dans les zones de risque de retrait gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- Voies publiques existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- Voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- Voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
    - Être ouvertes à la circulation automobile publique,
    - Avoir une largeur minimale de 8 mètres en zone UP 33, UP 36, UP 37, UP 38 et UP 39 et 6 mètres en UP 35.

Les autres voies privées, les ruelles et les sentiers ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, …) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- En cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade ou dans le paysage,
- Au regard des règlements de voirie communal et départemental.

2. Dispositions générales

En zone UP 33, UP 35, UP 36 et UP 37 : il n'est pas fixé de règle.

En zone UP 38 et UP 39, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Les éléments de modénature et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 mètres de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

En zone UP 39, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

2. Dispositions générales

1. En zone UP 33, UP 35 et UP 37 : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale à respecter est de 4 mètres.

2. En zone UP 36, il n'est pas fixé de règle.

3. En zone UP 38 et UP 39, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s) : la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 mètres ;
- Façade sans baie : 4 mètres.

4. Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie, ni pavé de verre sauf en UP 35, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

3. Dispositions particulières

1. En zone UP 33 et UP 37, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UH est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 mètres.

2. En zone UP 35, UP 38, et UP 39, les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, avec un retrait minimum d'un mètre.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les parties enterrées des constructions ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

2. Dispositions générales

1. En secteur UP 33, UP 35, UP 37, UP 38 et UP 39, il n'est pas fixé de règle.

2. En zone UP 36, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 6 mètres.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m².

L'emprise au sol maximum des serres est fixée à 20 m².

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

1. Dispositions générales

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

Traitement paysager et espaces libres

1. En zone UP 33, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zones UP 35 :

- Dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de de pleine terre.
- Dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre.
- Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard, le chemin latéral (future cour de la Gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zone UP 36, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, sauf en cas de toitures terrasses végétalisées.

En zone UP 37, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En zones UP 38 et UP 39, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Dans l'OAP du projet Cœur de Ville, dans les ilots bordant le trottoir nord de l'avenue Barbusse (entre les rues Henri de Vilmorin et général de Gaulle) ; dans l'ilot Robespierre bordé par la rue Audigeois, l'avenue du général Leclerc et l'avenue Robespierre ; dans l'ilot Choisy bordé par la rue de Choisy, l'avenue du 8 mai 1945 et la rue Ampère, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre si les toitures terrasses sont végétalisées avec une mise en œuvre garantissant une épaisseur de terre végétale minimale de 40 cm.

2. En zone UP 33, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 70 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zones UP 35 et UP 37, en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, le taux fixé ci-dessus comprend l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zone UP 37, cette prescription ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée au réseau de transport en commun (sous-station de redressement de tramway notamment).

En zone UP 36, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

En zones UP 38 et UP 39, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre au moins 50 % de la surface du terrain située dans la marge de recul de la construction par rapport à l'emprise publique.

3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Traitement des toitures et terrasses

En zone UP 33, au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, et système de production d'énergie et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible sous forme de système hydroponique, organique ou gabion.

En zones UP 36 et UP 37, au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées.

En secteur UP5 zones UP 38 et UP 39, au moins 60 % des toitures terrasses non accessibles, hors édicules techniques, doivent être végétalisées et/ou intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Plantations et aménagements paysagers

1. Les espaces libres et en particulier la [marge de recul] doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins …), le traitement paysager des espaces libres doit :

- Tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- S'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, …), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ; ou de rétractation des sols argileux ;
- Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4 dans la section « 3. Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales », dans la conception de leur composition et de leur traitement.

2. Les surfaces libres (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m².

3. Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

4. Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux…).

5. Les arbres doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m3. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 mètres.

6. En zones UP 33, UP 35 et UP 37, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

En zones UP 36, UP 38 et UP 39, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

7. En zone UP 33, tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

8. En UP 37, les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

9. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

10. En UP 37, dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :

- 50 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant un ou deux niveaux.
- 30 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux.
- 10 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant 6 niveaux et plus.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux, sauf dans les zones soumises au risque inondation où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les serres installées sur toitures terrasses.

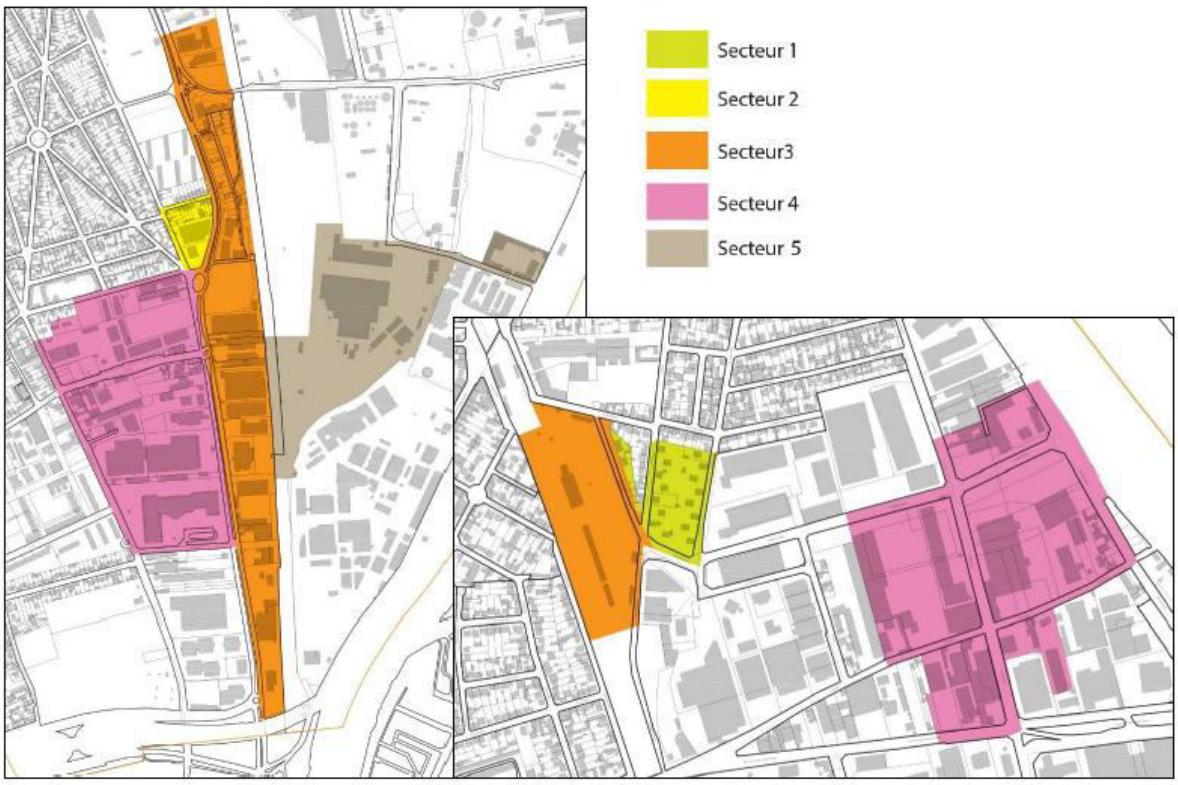
2. Dispositions générales

1. En zone UP 33, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser :
   - 21 mètres pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;

- La hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;
- 31,50 mètres pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 mètres, de hauteur maximum qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux ;

2. En zones UP 35 : sauf indication graphique contraire dans l'OAP « Ardoines », des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en fonction de 5 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- Secteur 1, la hauteur totale ne peut pas dépasser 14 mètres, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP, les hauteurs maximales sont limitées à :
    - 10 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 mètres en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire) ;
    - 4 mètres à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 mètres en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire).
- Secteur 2, la hauteur totale ne peut pas dépasser 23 mètres ;
- Secteur 3, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres ; portés à 65 mètres pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP ;
- Secteur 4, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et doit respecter les conditions suivantes :
    - Pour le secteur Gare Ardoines de l'OAP
        - Pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 mètres d'un terrain bâti inscrit en zone UH (pavillonnaire), occupé par une construction mesurant moins de 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, la hauteur totale ne peut pas dépasser 29 mètres,
        - Rue Malleret Joinville, la hauteur totale ne peut pas dépasser 23 mètres,
        - Rue André léo et Nathalie Lemel, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres.
    - Pour le secteur Seine Gare Vitry de l'OAP
        - Avenue Salvador Allende, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres et est au minimum de 10 mètres,
        - La hauteur pourra être portée à 45 mètres pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP
        - Dans les ilots dédiés à l'activité repérés dans l'OAP, la hauteur totale ne peut pas dépasser 35 mètres et est au minimum de 6 mètres.
- Secteur 5, la hauteur totale ne peut pas dépasser 50 mètres.



3. En zone UP 36, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 25 mètres.

4. En zone UP 37, la hauteur de la construction est calculée à partir du terrain après travaux. La hauteur totale ne peut pas dépasser 31 mètres au Nord de la rue André Léo et 33 mètres au Sud de la rue André Léo. Elle doit respecter les modulations de hauteur inscrites dans l'OAP.

5. En zones UP 38 et UP 39 : sauf indication graphique contraire dans les OAP « Robespierre » et « Barbusse », des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en fonction de 3 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- Secteur 1, la hauteur totale ne peut pas dépasser 28 mètres, portées à 34 mètres pour des émergences ponctuelles indiquées dans les OAP.
- Secteur 2, la hauteur totale ne peut pas dépasser 25 mètres ;



10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et des tissus avoisinants.

2. La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

3. En zone UP 33, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent aussi être adaptés :

- Au caractère et à l'intérêt du domaine Chérioux, tant dans sa qualité architecturale que paysagère ;
- À son ordonnancement pour préserver les perspectives et les transitions entre le végétal et le bâti.

À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet dans le domaine au regard de ses composantes essentielles afin de respecter, voire valoriser, leur ordonnancement ;
- Les éléments patrimoniaux naturels et bâtis du domaine, afin que le projet valorise des perspectives.

1.1. Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaitre sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

1.2. Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis et les dispositifs assurant une végétalisation doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- Leur performance énergétique ;
- Leur impact environnemental ;
- Leur pérennité.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures.

L'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

Toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs, garde-corps en toiture) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes.

Clôtures

1. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 mètres, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement). En zone UP 33, cette hauteur est portée à 2,20 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des équipements d'intérêt collectif et services publics, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

2. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure d'emprise publique, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

3. En limite séparative, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture. Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

4. En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50 % de leur surface. Hors zones UP 35, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante…).

5. Les coffrets techniques de tout bâtiment ayant au moins une façade sur la limite avec l'espace public doivent être intégrés dans les façades et capotés. Dans les seuls cas où tous les bâtiments du lot sont en tout point en retrait par rapport à l'espace public, les coffrets pourront être intégrés à la clôture.

6. En zone UP 33, le traitement des clôtures doit permettre une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies le bordant.

7. En zone UP 37, dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

En limite séparative, les clôtures devront être végétalisées. Les clôtures et supports de clôtures devront avoir un aspect bois.

2. Dispositions particulières

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

11. Stationnement

1. Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à condition d'être au plus égale à 5 % du nombre total de places à réaliser, et si cela est justifié par la configuration du site.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué :
- Dès la première tranche entamée de surface de plancher

- Et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places par logement x 4 logements = 4,8 places, soit 5 places ; ou bien 1,2 places par logement x 2 logements = 2,4 places, soit 2 places).

2. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement des automobiles

Les dimensions des places de stationnement sont les suivantes :

Les places créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (Hors places pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres

Au maximum 10 % des places de stationnement peuvent être de dimensions réduites à 2,30 mètres de large par 4,2 mètres de long. Elles sont alors localisées dans les espaces interstitiels contraints.

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quarts de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 mètres, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

Destination de la construction	**Norme Plancher** **(Le minimum exigé)**	**Norme Plafond (maximum réalisable)**
Logement	**Hors zone TC et hors zone UP 35 :** 1,2 place par logement	

	Zone TC et en zone UP 35 : 1 place par logement	Pas de norme plafond.
Logement social	0,5 place par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	**Hors zone TC** : 1 place par tranche de 150 m² de SdP **Zone TC :** 0,5 place par tranche de 150 m² de SdP	
Bureaux	1 place par tranche de 150 m² de SdP En zones UP 33, UP 35 et UP 37, 1 place par tranche de 165 m² de SdP	**Hors zone TC** : 1 place / 50 m² de SdP **Zone TC** : 1 place / 60 m² de SdP
Commerces de détail	- Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m² de SdP - Jusqu'à 2 000 m² de SdP sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m² de SdP hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place pour les premiers 200 m² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m²	Pas de norme plafond
Artisanat	**Hors zone TC et hors sous-secteur zone UP 35 :** 0,75 % de la SdP créée **Zone TC et en sous-secteur zone UP 35 :** 0,5 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	0,15 place par chambre	**En zone TC** : 0,5 % de la SdP **Hors zone TC** : 0,5 place par chambre
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 190 m² de SdP : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m² de SdP : 1 place par tranche de 100 m² de SdP	Pas de norme plafond.
Entrepôt	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond
Commerce de gros	0,75 % de la SdP créée	Pas de norme plafond

Industrie		
Equipements d'intérêt collectif et services publics Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer l'article relatif à la « réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons » dans « 3. Dispositions particulières ».

Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé, facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- Situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisées peuvent faire l'objet d'une mutualisation.

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	**Norme Plancher (minimum)**
Logement/Logement social	1,5 m² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m²
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,50 % de la SdP dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5 m² par tranche de 100 m² de SdP
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	- Jusqu'à 500 m² de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m² de SdP : 1 place par tranche complète de 200 m² de SdP + 1 place pour visiteurs.
Hébergement hôtelier et touristique	5 m² par tranche de 1000 m² de SdP

Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt Commerce de gros Industrie	5 m² par tranche de 1000 m² de SdP
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma ?	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place (1,5 m²) par tranche de 400 m ² entamée
Ecoles primaires (à l'exception des maternelles)	1 place (1,50 m²) pour 12 élèves.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (1,50 m²) pour 12 élèves.

3. Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes

1. Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

2. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et extension d'une construction existante à usage d'habitation sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

3. Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur, sur demande justifiée de sa part, peut être autorisé à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- Soit sur un terrain lui appartenant et situé à moins de 500 mètres à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 mètres à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,

- Soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 mètres, sauf pour les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat,
- Surface : 35 m²

Mutualisation des places de stationnement

Mutualisation des places de stationnement

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes « de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « de stationnement des vélos » pourra être minoré, à condition que :

- La ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- Que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- Le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux points « normes de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « normes de stationnement des vélos » soit supérieur ou égal à 3 places ;
- Le futur parc de stationnement commun (accès, disposition…) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux points « normes de stationnement pour les véhicule électriques ou hybrides rechargeables » et « normes de stationnement des vélos » à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

12. Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

1. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

2. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

Zones UP 40 Villeneuve-le-Roi – OIM du centre-ville

Villeneuve-le-Roi - Zone UP 40 : Cette zone couvre le secteur du centre-ville autour du marché de la faisanderie de Villeneuve-le-Roi.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			A condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0,90 mètre minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Ce local de remisage doit être conçu, quant à ses dimensions, sa disposition et ses accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;

La surface du locale doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune pourra être consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

3. Règles particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de baies, un retrait de 4 mètres minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 mètres.
- En présence de baies, un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2. Règles particulières

2.1 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de la façade de la construction : D=H.

Les constructions devront respecter un recul de 4 mètres minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 mètres minimum si elles comportent des baies.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas la règle générale peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, et donc d'améliorer les performances thermiques d'un bâtiment existant, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle, à l'exception des garages qui devront être implantés dans la bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans cette zone.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure n'est pas règlementée.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Les espaces libres ne sont pas réglementés.

En cas d'espaces libres, une épaisseur de 40 cm minimum de substrat est à privilégier.

En cas de toiture terrasses, l'épaisseur minimale de terre végétale est de 40 cm.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder 15 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLUi.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article règlementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation à condition que la plancher soit au-dessus de la côte des PHEC majorée (20 cm) et que la surélévation représente un niveau complet habitable (la surface de plancher doit représenter 30% de la surface de plancher affectée à l'habitation et être d'au moins 20 m²).Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. …).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 mètre minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ; Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

3.2 Façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée afin d'identifier clairement la fonction commerciale.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituants cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3.3 Toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45° ;
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction ;
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter au moins l'une des conditions ci-dessous :
    - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien…) ;
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet » ;
    - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites. L'utilisation du bac acier est autorisée uniquement sous réserve d'une harmonie avec la façade de la construction et d'une justification technique.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes et ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

3.4 Clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. La hauteur maximum des piliers : 2,20 mètres.

Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les Equipements d'intérêts collectif et des services publics sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les nouvelles clôtures de type « petite faune » sont encouragées afin de permettre de laisser passer la petite faune terrestre (ouvertures ponctuelles en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture 35 ou surélévation de 10 à 12 cm du sol).

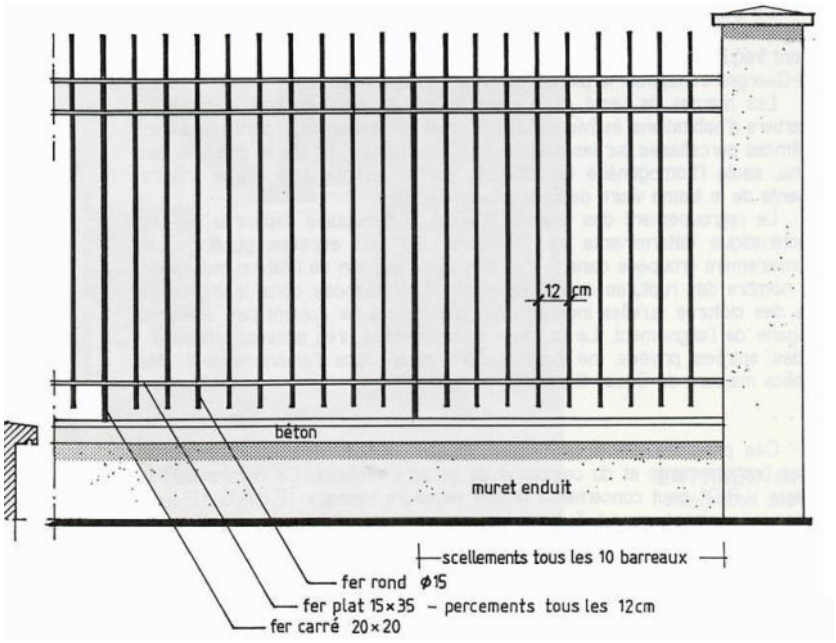
Les clôtures bordant les voies :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront composées soit :

- D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage vertical fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture et doublée d'une haie végétale.
- D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- Les brises vues autres que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Principe de grille de clôture :



Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- D'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique. Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLUi est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 place par logement
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires : 1 place par logement

Constructions destinées au commerce à l'artisanat

- Non réglementé

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Un emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les emplacements peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux sous la forme de doubles racks afin de diminuer le besoin de surface au sol.

Les locaux dédiés devront être pourvus de dispositifs d'attache.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 1 emplacement par logement,
- pour les logements à partir de 3 pièces principales : au minimum 2 emplacements par logement.

Constructions à usage tertiaire

Il doit être prévu au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il doit être prévu au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Equipements publics

- Suivant les besoins induits par l'activité ;
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.

Zones UP 41 – Villeneuve-le-Roi – OIM de la gare

Villeneuve-le-Roi - Zone UP 41 : Cette zone couvre le secteur de la gare de Villeneuve-le-Roi.

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			A condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur compatibilité avec le voisinage environnant et pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- les dépôts couverts et non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et les caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie de desserte publique ou privée, à moins que celui-ci bénéficie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds servants et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du code civil.

Pour être suffisantes, les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ;
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- intégrer dans leur tracé et leur traitement, la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et la composition de la trame viaire existante environnante.

2. L'accès sur l'unité foncière

La localisation des accès des véhicules doit éviter tout risque manifeste pour la circulation. Elle doit prendre en compte les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Dans tous les cas, la largeur d'emprise de l'accès à un terrain ne peut être inférieure à 3,50 mètres à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0,90 mètre minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

Il ne peut être autorisé qu'un seul accès par terrain. Cependant :

- si le terrain présente un linéaire d'alignement de plus de 20 mètres, un second accès peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- si le terrain se situe à l'angle de 2 voies, un accès par façade peut être autorisé à condition qu'il ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect du règlement sanitaire départemental et des règlements sanitaires locaux applicables.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

Eaux pluviales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain telles que noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération. Cette liste de techniques alternatives n'est pas limitative.

Le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives en vigueur définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Tout aménagement en surface ou en sous-sol susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement de plus de 5 places, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

2. Réseaux de distribution d'énergie et de communication électronique

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. En outre, doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets et pour les réseaux de télécommunication.

Si la localisation du projet permet le raccordement au réseau de géothermie communal ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique, cette solution doit être adoptée, sauf à justifier, dans la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, son caractère inopérant par tous moyens, notamment technique, économique ou environnemental.

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque cela est possible.

3. Déchets

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation comportant au moins 2 logements ou des commerces, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Ce local de remisage doit être conçu, quant à ses dimensions, sa disposition et ses accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;

La surface du locale doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune pourra être consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et le long des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article les éléments d'architecture et éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade notamment débords de toitures, oriels, corniches, procédés d'isolation extérieure, balcons.

Les saillies en surplomb du domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine surplombé.

2. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées y compris lorsqu'elles ne sont pas ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

3. Règles particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant…) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8 mètres.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5 mètres de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de baies, un retrait de 4 mètres minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 mètres, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 mètres.
- En présence de baies, un retrait de 8 mètres minimum sera exigé.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2. Règles particulières

2.1 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de la façade de la construction : D=H.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

2.2 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas la règle générale peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, et donc d'améliorer les performances thermiques d'un bâtiment existant, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 mètres peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle, à l'exception des garages qui devront être implantés dans la bande d'une largeur de 20 mètres prise par rapport à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment et avec une distance minimale à :

- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 4 mètres si la façade ne comporte pas des baies.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Il est précisé que la distance par rapport aux limites séparatives se calculera à partir de la façade ou de tout débord de façade.

7. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en superstructure n'est pas règlementée.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres situés aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le traitement paysager des espaces libres doit être approprié en fonction de leur nature ou de leur vocation en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de les faire participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager.

2. Règles générales

Les espaces libres ne sont pas réglementés.

En cas d'espaces libres, une épaisseur de 40 cm minimum de substrat est à privilégier.

En cas de toiture terrasses, l'épaisseur minimale de terre végétale est de 40 cm.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum et l'abattage d'arbre sans compensation est interdit. Il doit être planté au minimum 1 arbre par fraction de 150 m² d'espace libre de toute construction ou éléments de construction pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. La décimale est arrondie à l'unité supérieure. Les arbres existants sont comptabilisés dans ce calcul.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder 23 mètres au point le plus haut.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLUi.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article règlementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation à condition que la plancher soit au-dessus de la côte des PHEC majorée (20 cm) et que la surélévation représente un niveau complet habitable (la surface de plancher doit représenter 30% de la surface de plancher affectée à l'habitation et être d'au moins 20 m²).Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Règle générale

Toute construction, par son architecture, ses dimensions, son aspect extérieur doit être adaptée au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Aménagement des constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierres de taille, meulières ou briques pleines prévus pour être apparents ne doivent pas être recouverts, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les éléments d'ornementation existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le projet.

Éléments de bâtis et de paysage à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des immeubles ou éléments répertoriés au titre du patrimoine localisés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (immeubles, cours, clôtures...) doivent être conçus de façon à conserver les dispositions architecturales d'origine et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ou restituer les dispositions architecturales d'origine.

Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur. En cas d'isolation par l'extérieur, les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) en particulier ceux visibles depuis l'espace public sont à préserver.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 mètres de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. …).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 mètre minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches ; Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

3.2 Façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée afin d'identifier clairement la fonction commerciale.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituants cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

3.3 Toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45°,
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction,
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter au moins l'une des conditions ci-dessous :
- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien…),
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet »,
- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairement des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites. L'utilisation du bac acier est autorisée uniquement sous réserve d'une harmonie avec la façade de la construction et d'une justification technique.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes et ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

3.4 Clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. La hauteur maximum des piliers : 2,20 mètres.

Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les Equipements d'intérêts collectif et des services publics sans pouvoir dépasser 2,50 mètres.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les nouvelles clôtures de type « petite faune » sont encouragées afin de permettre de laisser passer la petite faune terrestre (ouvertures ponctuelles en bas de la clôture de format 15 x 15 cm tous les 10 mètres le long de la clôture 35 ou surélévation de 10 à 12 cm du sol).

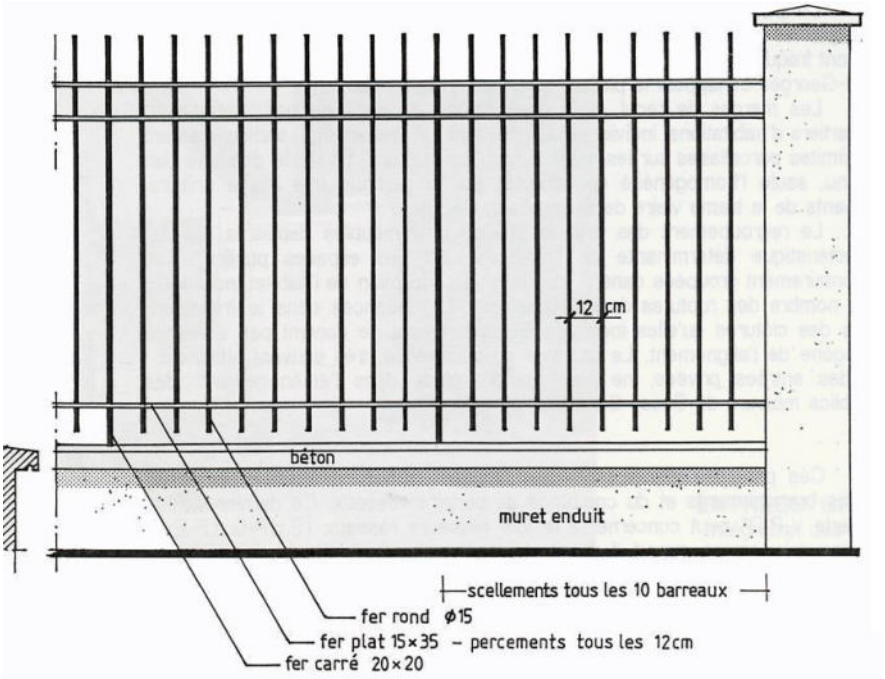
Les clôtures bordant les voies :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront composées soit :

- D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage vertical fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture et doublée d'une haie végétale.
- D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- Les brises vues autres que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Principe de grille de clôture :



Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- D'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique. Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

4. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés s'intègrent à la construction et limitent leur impact phonique éventuel.

Pour le bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de façon à limiter les impacts visuels perçus depuis l'espace public.

Pour les autres constructions, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades

5. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

6. Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Règles générales

Les obligations relatives au stationnement sont déterminées par les destinations des constructions mentionnées à l'article 1 du présent règlement de zone. Toute autre destination est interprétée par assimilation à l'une de ces destinations.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLUi est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

2. Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les aires de stationnement rattachées à toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 place par logement à partir du T2,
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement,
- Constructions à vocation d'hébergement (ex. résidence sénior, résidence universitaire) : le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du

bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune.

Constructions destinées au commerce à l'artisanat

- Non réglementé.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité,
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.
-

Lorsque l'application des dispositions relatives au stationnement détermine un nombre décimal de places à réaliser, ce nombre est arrondi à l'unité immédiatement supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les obligations afférentes à chacune d'elles sont déterminées proportionnellement aux superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des locaux d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations, le nombre de places est déterminé en prenant en compte l'affectation ou la destination dominante et sa proportion dans l'ensemble de la surface de plancher des dits locaux.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les places pour personnes à mobilité réduite (PMR) doivent être dimensionnées conformément aux normes relatives à l'accessibilité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Les prescriptions en matière de stationnement des cycles

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Un emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Les emplacements peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux sous la forme de doubles racks afin de diminuer le besoin de surface au sol.

Les locaux dédiés devront être pourvus de dispositifs d'attache.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu pour tout projet déposé à compter de l'application du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 1 emplacement par logement,
- pour les logements à partir de 3 pièces principales : au minimum 2 emplacements par logement.

Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il doit être prévu pour tout projet déposé à compter de l'application du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, au minimum un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Equipements publics

- Suivant les besoins induits par l'activité ;
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres destinations.

3. Dispositions graphiques applicables au règlement des zones de projets UP

3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Villes concernées par un PAPAG :

Ivry-sur-Seine :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone non aedificandi

Gosb1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits. Sont néanmoins autorisés dans cette zone les travaux de réhabilitation / extension / rénovation des constructions existantes.

Villejuif :

Vi1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100m depuis l'axe de l'autoroute non couverte, les constructions destinées au logement et à l'hébergement sont interdites hormis la réhabilitation et les extensions des constructions existantes (dans la limite de 20% supplémentaires de la surface de plancher pour les extensions).

Arcueil :

Ar1 : Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure sur les documents graphiques (pièce 5.1.) des plans de zonages communaux.

3.2. Mixité fonctionnelle et sociale

« Linéaire commercial et artisanal »

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50 % minimum de l'emprise

au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

« Linéaire de mixité d'activités »

Le long d'un « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

« Linéaire actif »

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de bureaux et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Secteurs de mixité fonctionnelle

Ivry-sur-Seine

Iss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m², toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à une ou plusieurs destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect des destinations autorisées de la zone.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel, ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le plan de zonage

Arcueil :

Ar1 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

- Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.
- 15 % minimum de la superficie cumulée des polygones identifiés sur le document graphique doit être constituée en coefficient de biotope au sein des polygones.
- Pour chacun des polygones, 10% au minimum de la superficie doit être constituée en coefficient de biotope.
- En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle d'espace vert de pleine terre ou de coefficient de biotope.

Hauteur spécifique identifié sur le document graphique

Lorsque le règlement des hauteurs de la zone fait référence à des dispositions de gabarit ou à un calcul de hauteur par rapport à l'alignement opposé, ces dispositions continuent de s'appliquer pour l'ensemble des hauteurs spécifiques (sauf précision contraire ci-dessous).

Ivry-sur-Seine :

Iss10 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

Orly

Or5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres.

Or6 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

Or7 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Secteurs à plan masse

Pour les communes concernées par des secteurs à plans masses identifiés sur le document graphique 5.1, les constructions devront également respecter les règles figurant sur les plans masses.

Chevilly-Larue :

Cl2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cl3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fresnes :

Fr2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fr3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Documents graphiques sectorisés

Choisy-le-Roi :

Clr1 : un document graphique sectorisé est annexé au document graphique.

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

En complément des dispositions ci-dessous, s'appliquent des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement sous formes de fiches.

Dispositions relatives aux travaux

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ; cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments identifiés pour un élément architectural remarquable (par exemple : modénature uniquement).

Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets…), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;

Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits côté voies et emprises publiques sauf s'ils s'insèrent parfaitement dans les lignes d'ouvertures inférieures, qu'ils respectent des proportions et qu'ils sont réalisés dans une cohérence architecturale avec la construction patrimoniale.

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Démolition

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50% de surface de plancher.
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

Isolation

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils entrainent une dénaturation des éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) et de l'aspect des façades (briques, pierre de taille, meulière…), sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable

Insertion des constructions à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigües une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les ensembles bâtis patrimoniaux identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions ci-dessous (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures…) et des fiches annexées au présent règlement.

L'objectif des règles inscrites est de permettre l'évolution des constructions existantes, ainsi que de nouvelles constructions tout en conservant certaines caractéristiques essentielles du quartier qui sont décrites en annexe du règlement.

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
    - Les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
    - Ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux du fait de leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du quartier identifié.

Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture…)

Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une cohérence urbaine d'ensemble et ne pas dénaturer les caractéristiques du site.

Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine. Les murs des clôtures devront avoir une hauteur en cohérence avec les clôtures voisines. Une harmonie doit être maintenue avec les clôtures des constructions voisines.

Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes et cheminements piétonniers protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont à conserver dans leur tracé, leurs caractéristiques principales (vocation piétonne ou cycle dominante…) et leurs revêtements perméables et leur qualité végétale, le cas échéant. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les perspectives visuelles identifiées sur le document graphique doivent être préservées. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

3.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Espaces paysagers d'usage collectif

Ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans le cas de travaux de renaturation et de gestion des risques menés en lien avec un organisme de gestion de l'eau. Le caractère perméable de la zone, le cas échéant, doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à la renaturation, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu,
- des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées dans les espaces paysagers protégés. Le caractère perméable n'est pas requis sur les terrains accueillant ces constructions et installations.

Des « espaces verts paysager à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;

- Une construction annexe ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
- Des abris légers dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables ;
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des « espaces verts paysager à sanctuariser » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à sanctuariser pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à sanctuariser doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
  Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables ;
  Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Talus et pelouses ferroviaires

L'intégrité des corridors écologiques des voies ferrées doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité ferroviaire.

Pelouse de la zone aéroportuaire

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts paysagers relai doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- Ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	7 m minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	6 m minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	5 m minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les éléments identifiés sur le document graphique en tant que « plans d'eau et cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés

- Les constructions de toute nature dans une bande de 6 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue (ru de Rungis, ru du bief...).

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 12 mètres à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.
- Une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé. Cette marge de recul est portée à 10 mètres à l'Haÿ-les-Roses.

Concernant les constructions existantes dans cette bande de 6 mètres, elles ne pourront pas connaitre d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. En revanche, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

À l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévoyé si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

De même, en cohérence avec le SAGE de l'Yerres, et afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, tel que le projet de renaturation des berges de l'Yerres et la réouverture du ru d'Oly identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être protégés.

Le long des darses du secteur de la Carelle à Villeneuve le Roi, afin de ne pas obérer la reconversion et/ou le développement des activités économiques tournées vers le fleuve et/ou les aménagements de loisirs en lien avec le fleuve (promenade, ponton, etc.), les aménagements réalisés dans la bande des 6 m et la suppression ponctuelle de la végétation existante des berges sont autorisés sous réserve de permettre un lien physique ou logistique avec le fleuve en cohérence avec les objectifs de développement fluvial des activités économiques ou de loisirs et sous réserve des règles environnementales en vigueur au jour de l'autorisation.

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- De réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 mètres des berges d'une zone humide de type plans d'eaux et milieux aquatiques.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau en vigueur.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation conformément aux SAGE en vigueur sur le site impacté.

Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, et/ou de la Bièvre et ses affluents, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m², s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021 (classe A– zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides).

Zones humides probables

Dans les humides probables répertoriées en annexe du PLUi au 6.3 des annexes informatives, une étude de sol en conformité avec la loi sur l'eau est demandée.

Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires de clôture identifiés sur le document graphique, les haies végétales faisant l'objet de ce repérage doivent être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, ou un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues. Sont néanmoins autorisés des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, seule la réhabilitation, la surélévation et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes sont autorisées.

Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3 Annexes règlementaires

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace Ville

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.1 Patrimoine bâti protégé

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Table des matières

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 3

Arcueil 3

Cachan 4

Choisy-le-Roi 15

Fresnes 229

Gentilly 236

Ivry-sur-Seine 297

Juvisy-sur-Orge 465

Le Kremlin Bicêtre 473

Morangis 483

Orly 49

Rungis 512

Savigny-sur-Orge 518

Thiais 565

Valenton 566

Villejuif 596

Villeneuve-le-Roi 601

Villeneuve-St-Georges 833

Viry-Chatillon 834

Vitry-sur-Seine 883

Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 938

Arcueil 938

Cachan 939

Fresnes 943

Ivry-sur-Seine 950

Le Kremlin Bicêtre 981

Orly 983

Savigny-sur-Orge 985

Valenton 993

Villeneuve-St-Georges 996

Vitry-sur-Seine 997

BATI PATRIMONIAL AU TITRE DU L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

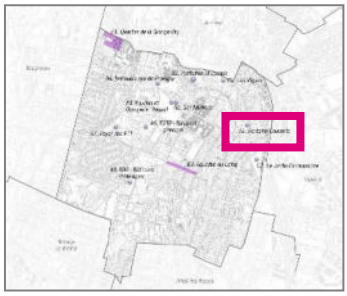
Arcueil

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
1	Édifice	Maison Pagode	11, avenue des aqueducs
2	Édifice	Tôleries de Normandie	50, avenue Laplace
3	Édifice	Immeuble boulangerie	1, avenue Laplace
4	Édifice	Ferme Dimet	18, 20 rue Lafontaine
5	Édifice	Propriété Faisanderie	1, rue de la Citadelle
6	Édifice	Ancienne Poste	103, rue Marius Sidobre
7	Édifice	Groupe scolaire Jules Ferry	Rue Emile Raspail
8	Édifice	Centre Marius Sidobre	Place de la République
9	Édifice	Gare Laplace	Avenue Laplace
10	Édifice	Ancienne école Albert Legrand	14-16 rue Berthollet
11	Édifice	Fort de Montrouge	Quartier du Fort
12	Édifice	Maison normande	17, rue Estienne d'Orves
13	Édifice	Maison	16, rue Paul Signac
14	Édifice	Maison du Marquis de Sade	1 rue de la Fontaine
15	Édifice	Folie Paul Vaillant-Couturier	Rue du 8 mai 1945
16	Édifice	Maison Edmond Petit	5, rue du Bellay
17	Édifice	Maison 1814 rénovée	102, rue Marius Sidobre
18	Édifice	Immeubles	104, rue Marius Sidobre
19	Édifice	Immeuble XIXème siècle	23, rue du 8 mai 1945
20	Édifice	Immeuble 1930	1, avenue Jeanne d'Arc
21	Édifice	Maisons	22, rue Brossolette
22	Édifice	Maisons	8-10 avenue Laplace
23	Édifice	Immeubles 1930	8, rue Guy de Gouyon du Verger
24	Édifice	Immeubles 1930	17-19 rue Guy de Gouyon du Verger
25	Édifice	Débit de boissons La Royale	122, rue Marius Sidobre
26	Édifice	Maisons Jumelles 1928	29-31 avenue Richaud
27	Édifice	Ancienne usine réhabilitée	Rue du Rider
28	Édifice	Maisons	13 Rue Albert Legrand
29	Édifice	Abattoirs	52, avenue Raspail
30	Édifice	Maison 1923 par R.Chaussat	4, avenue Jeanne d'Arc
31	Édifice	Pavillon Soulas	76, avenue Laplace
32	Édifice	Maison Éric Satie	34, rue Cauchy
33	Édifice	Maison	2, avenue de la Convention
34	Edifice	Maison	6, rue de l'Eglise
35	Edifice	Maison	2, rue Cauchy
36	Edifice	Maison à la colonne, anciennement Douglas-Oudry	Ruelle de la Maison à la Colonne

Cachan

N°	Nom	Situation
1	Fontaine couverte	Sentier de la Fontaine Couverte
2	Gendarmerie	12, rue Gallieni
3	Pavillon et Orangerie Raspail	15, rue Gallieni
4	Immeuble rue de Provigny	Angle de l'avenue Carnot et de la rue de Provigny
5	Séchoir rue Etienne Dolet	95, rue Etienne Dolet
6	ESTP – Bâtiment principal	28, Avenue du président Wilson
7	Foyer des PTT	36, Avenue du président Wilson
8	Bâtiment d'Alembert, ancienne enceinte de l'ENS	36, Avenue du président Wilson
9	Pavillon en meulière	19, avenue Carnot
10	Eglise Saint Jean l'Evangéliste	15, rue Verdun

1. FONTAINE COUVERTE









Localisation

La fontaine couverte se situe dans le quartier pavillonnaire du secteur du coteau à l'est de la ville, au croisement du sentier des Garennes et du sentier de la fontaine couverte.

Contexte historique et architectural

La fontaine couverte est une petite bâtisse datant du IXème siècle, témoin de l'histoire médiévale de Cachan. Cet édifice, anciennement situé au cœur des vignes, servait de château d'eau et abritait la source du coteau.

Tout le bâti est en pierre, y compris la toiture.

Enjeux urbain et paysager

Ce bâtiment est implanté dans un quartier jouissant d'un caractère champêtre et bucolique (proximité du jardin panoramique, jardins privatifs, nombreux sentiers).

Il est en bordure d'un sentier étroit, à flan de coteau et jouxte des parcelles privées très végétalisées ce qui lui confère une ambiance intimiste.

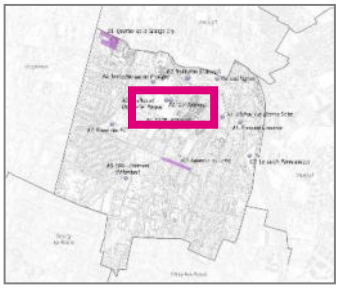
Cet élément du patrimoine vernaculaire est peu perceptible et est difficilement accessible

Prescriptions architecturales et paysagères

► Veiller au maintien du caractère pittoresque et médiéval du site au cours de tout projet deréhabilitation

► Mettre en place une signalétique adaptée valorisant le site

2. GENDARMERIE



Localisation

La gendarmerie se situe en bordure de la rue Gallieni, en face de l'Orangerie et du Parc Raspail.

Contexte historique et architectural





Le bâtiment de la gendarmerie, datant de la fin du XIXème siècle, présente des caractéristiques architecturales remarquables dont une façade Art Nouveau.

Les rez-de-chaussée et lucarnes sont en calcaire et les étages en meulière. La façade présente des encadrements de baies en calcaireet des toits à longs pans et pignons découverts.

Enjeux urbain et paysager



Ce bâtiment, situé à proximité du Parc Raspail, de l'Orangerie et du Jardin à l'arrière de l'annexe Raspail, donne un cadre paysager de qualité à l'ensemble architectural.

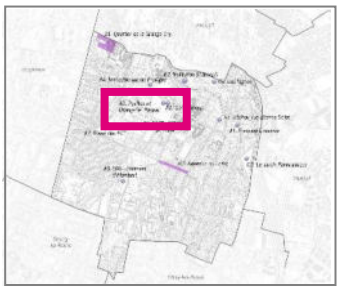
La végétation relativement basse permet d'accompagner de façon harmonieuse les volumes bâtis.

Ce bâtiment est situé sur un axe présentant des typologies très diverses.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Conserver la qualité architecturale du bâtiment, les éventuels travaux de rénovation devantrespecter les matériaux et couleurs originelles

3. PAVILLON ET ORANGERIE RASPAIL



Localisation

Le pavillon et l'Orangerie Raspail se situent au 15, rue Gallieni en bordure du parc Raspail. Ils ouvrent sur la rue et le centre ville.

Contexte historique et architectural



Le pavillon Raspail, construit au XIXème siècle, présente les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions de la rue Raspail. Il est en pierre traditionnelle a vec quelques moulures en encadrements de fenêtres.

Construite au XVIIIème siècle, en même temps que le château, l'Orangerie présente la particularité d'avoir une toiture à structure métallique arrondie en zinc et verre.

Enjeux urbain et paysager





La proximité du parc Raspail donne un cadre paysager de qualité à l'ensemble architectural.

Le pavillon et l'Orangerie Raspail constitue un bâtiment « vitrine » à l'entrée du centre ville.

L'Orangerie a servi d'espace d'exposition artistique de 1903 à 1940. Grâce à la Ville de Cachan, elle a retrouvé cette fonction depuis les années 1990.

La végétation du parc Raspail offre un décor harmonieux en second plan.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ► Conserver la qualité architecturale du bâtiment
- ► Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation oud'extensions éventuels

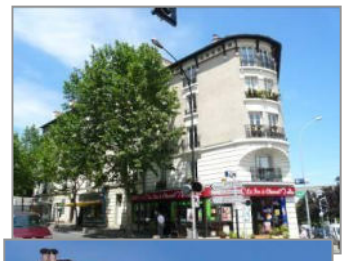
4. IMMEUBLE RUE DE PROVIGNY



Localisation

Cet immeuble est situé au 24, rue de Provigny, à l'angle de l'avenue Carnot.

Contexte historique et architectural





Cet immeuble présente une architecture caractéristique du début du XXème siècle : toit à longs pans recouverts de tuiles mécaniques, pierres de taille en rez-de- chaussée, brique enduite, corniche en brique, modénature soulignant le débord de toit, garde-corps en fer forgé.

Enjeux urbain et paysager



Cet immeuble, d'une grande qualité architecturale, marque l'entrée del'avenue Carnot et contribue à lui donner un caractère monumental.

La construction compte 4 étages et accueille en rez-de-chaussée des commerces.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ► Respecter les formes, matériaux, couleurs et gabarits d'origine pour tous travaux de rénovation
- ► Préserver les modénatures
- ► Interdire les travaux de surélévation

5. SECHOIR RUE ETIENNE DOLET



Localisation

Le séchoir est situé 95, rue Etienne Dolet.

Contexte historique et architectural



Le quartier Cousté Dolet étant traversé par la Bièvre, accueillait une importante activité de blanchisserie. Le séchoir de la rue Etienne Dolet, témoin de cet ancien métier, date de la fin du XIXème siècle.

Cette construction en moellon enduit de couleur rouge est recouverte de tuiles mécaniques.Elle possède un étage surmonté d'un haut grenier en pan de bois fermé par des persiennes qui servait de séchoir. Le bâtiment est recouvert d'un toît à longs pans.

Enjeux urbain et paysager



Le séchoir constitue un élément original du paysage urbain de la rue Etienne Dolet, élément témoin des activités passées et récemment rénové, au coeur d'un programme neuf de logements.

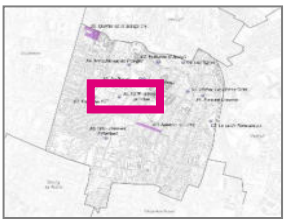
Prescriptions architecturales et paysagères

► Préserver l'architecture de l'ensemble

Interdire les travaux de surélévation ou d'extension

►Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovationéventuels

6. ESTP – BATIMENT PRINCIPAL



Localisation

L'école spéciale des travaux publics se situe au 28 de l'avenue du président Wilson. Le bâtiment historiquement appelé « Maison de famille » se trouve face à l'entrée principale du campus.

Contexte historique et architectural





Le bâtiment principal de l'ESTP a été construit en 1903 par l'architecte Eugène Robinot. L'édifice, destiné à loger les élèves, présente des caractéristiques techniques et spatiales très novatrices pour l'époque (chambres individuelles avec eau et électricité…).

Le bâtiment de l'ESTP est construit en meulière avec des cloisons horizontales en béton armé et la toiture est recouverte de tuiles plates. La façade présente de nombreux motifs de couleurs.

Enjeux urbain et paysager



Les bâtiments de l'ESTP sont implantés dans un parc de 7ha dont la valeur patrimonial a conduit à la désignation de plusieurs secteurs en Espaces Boisés Classés.

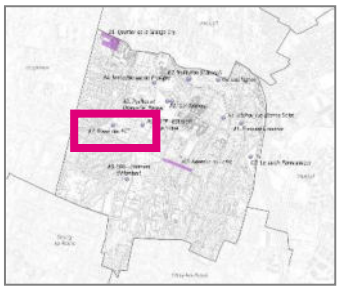
Le bâtiment principal de l'ESTP s'inscrit dans un ensemble de bâtiments dont la qualité architecturale a motivé l'inscription partielle à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. La fonction première de certains bâtiments était de présenter les différents matériaux de construction et leurs usages.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Conserver la qualité architecturale du bâtiment

► Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovationou d'extensions éventuels

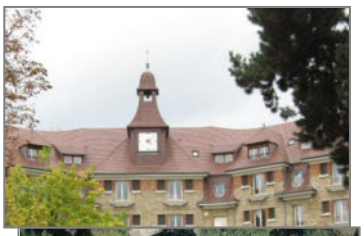
7. FOYER DES PTT

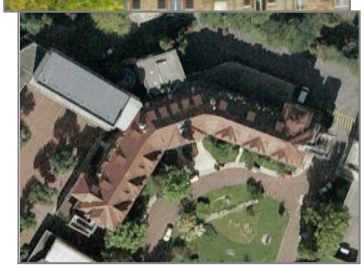


Localisation

Le foyer des PTT est situé 36, avenue du Président Wilson

Contexte historique et architectural







Le foyer des PTT, datant du XXème siècle, a été ouvert en 1922 pour accueillir les orphelins de guerre des agents des Postes. Ils étaient hébergés en internat et recevaient une formation scolaire et professionnelle.
Sa construction est en meulière et se termine par un toit à longs pans brisés recouvert de tuiles plates et orné d'une horloge

La structure est en forme de L et se compose d'un étage de soubassement, d'un rez de chaussée surelévé, d'un étage carré et de deux étages de combles. Les fenêtres sont ornées de pierre de taille ou de petites corniches.

Enjeux urbain et paysager

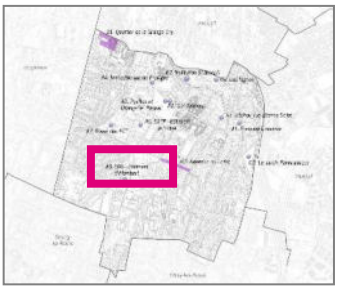
Le foyer des PTT constitue un élément original du paysage urbain. Il bénéficie d'un cadre arboré et végétalisé grâce à son stade et à l'écran végétal qui entoure le parc.

Le foyer des PTT accueille aujourd'hui un collège privé.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ► Préserver l'architecture de l'ensemble
- ► Interdire les travaux de surélévation ou d'extension
- ► Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovation éventuels.

8. BATIMENT D'ALEMBERT, ANCIENNE ENCEINTE DE L'ENS



Localisation

Le bâtiment d'Alembert se situe dans le campus, ancienne enceinte de l'Ecole Normale Supérieure, au 61, avenue du président Wilson.

Contexte historique et architectural





L'Ecole Normale Supérieure a été ouverte en 1956 à Cachan. Le bâtiment d'Alembert, conçu par les architectes Roger-Henri Expert et André Remondet, a été achevé en 1955.

Sa construction présente une architecture en béton, moderne et fonctionnaliste, typique des années 1950/1960.

La structure de la construction d'origine présente une forme de T et est aujourd'hui agrémentée de 2 entrées transversales qui ont été construites plus récemment.

Enjeux urbain et paysager



Le bâtiment d'Alembert fait partie intégrante de l'histoire de Cachan. L'entretien et la préservation de cette construction sont de véritables enjeux pour la protection de l'équipement collectif.

Ce bâtiment assez imposant est intégré dans un parc de grande envergure.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Préserver l'architecture de l'ensemble lors des extensions ou surélévations

► Veiller à l'entretien de cet équipement d'envergure

9. PAVILLON EN MEULIERE



Localisation

Ce pavillon en meulière se situe au Nord de la commune, à proximité du secteur gare.

Contexte historique et architectural



Pavillon construit en meulière au début du 20éme siècle et qui constitue un intérêt patrimonial local, notamment en raison de la bonne conservation d'une partie du second œuvre et de la décoration d'origine. L'auteur et compositeur Maurice Deunailles a vécu et travaillé dans ce pavillon.

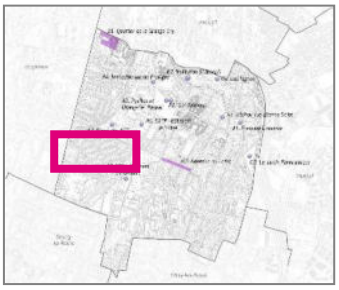
Enjeux urbain et paysager

Le positionnement de ce pavillon, jouxtant le secteur de développement urbain du secteur gare » illustre le caractère composite de l'urbanisme et la diversité l'architecturale du quartier.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Préserver les façades, la composition globale et matériaux

10. EGLISE SAINT JEAN L'EVANGELISTE



Localisation

L'Eglise Saint Jean de l'Evangéliste se situe dans le quartier Ouest-Sud de la commune.

Contexte historique et architectural



Construite en 1936, elle est un exemple remarquable d'église de l'entre- deux guerres situé au centre d'une parcelle en forme de diamant à l'angle des rues de Verdun et de la Marne.

Prescriptions architecturales et paysagères

►Préserver la composition paysagère

►Préserver les façades et ouvertures

►Préserver les intérieurs, notamment la composition globale, les éléments structurels, les matériaux, la charpente, le travail sur la lumière et le programme décoratif (vitraux, sculptures, fresques)

Choisy-le-Roi

L'inventaire recense des constructions en deux catégories.

Pour le patrimoine « remarquable » (catégorie 1)

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite ;
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés. Lorsque repérés comme tels dans la fiche ;
- Les surélévations sont interdites ;
- Les extensions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine qui n'exclut pas les architectures contemporaines ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine

Pour le patrimoine « intéressant » (catégorie 2)

- Toute démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé est interdite ;
- La protection du patrimoine bâti doit s'accompagner d'un regard paysager sur ses abords : les cours, parcs et jardins doivent garder leur intégrité, les clôtures, murs, portails et annexes conservés. Lorsque repérés comme tels dans la fiche ;
- Les extensions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent ou s'inscrivent dans son architecture d'origine qui n'exclut pas les architectures contemporaines ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires ;
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine

Ci-dessous la liste du bâti patrimonial protégé au titre du L.151-19.

Choisy Nord



Immeuble collectif

1 boulevard des Alliés

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en pierre de taille. Façade ornée par du bossage continu, des linteaux et jambages de percements moulurés et des balconnets en saillie sur des corbeaux en pierre. Couronnement marqué par un balcon filant en saillie. Porte d'entrée en fer forgé et encadrement mouluré.



Immeuble tertiaire

4 boulevard des Alliés

1970/1980



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble de bureaux des années 1970 en béton armé et largement vitré, avec en façade des structures saillantes en béton.
Grand potentiel en cas de réhabilitation.







Ensemble bâti

9-11-15 boulevard des Alliés

XVIIIe/XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Retrait depuis l'espace public, et continuité de la clôture. Alignement des niveaux supérieurs qui offre un front bâti cohérent et témoin de l'histoire de Choisy-le-Roi sur cet axe urbain structurant. Le 11 bénéficie d'une marquise art nouveau et de bow-windows présents aux étages. Le 13 est déja classé en tant que Monument Historique.







Ensemble bâti

14-16-18 boulevard des Alliés

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ces bâtiments de type faubourien forment un front continu avec leur R+2+combles mansardés et lucarnes en zinc.
Cet alignement sur le boulevard constitue une vitrine du quartier le plus ancien de Choisy-le-Roi.







Ensemble bâti

22 au 38 boulevard des Alliés

XVIIIe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Ces bâtiments de type faubourien forment un front continu en recul par rapport à la voie publique. Les rez-de-chaussée sont protégés par un tampon végétal.
Cet alignement sur le boulevard constitue une vitrine du quartier le plus ancien de Choisy-le-Roi.



Equipement

25 boulevard des Alliés

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Crèche départementale Rouget de Lisle. Maçonnerie ancienne enduite. Architecture classique symétrique, façade à l'ordonnancement régulier par le biais de baies, de colonnes et de pilastres. Corniches, fronton et emmarchement d'entrée. Toitures en ardoise et zinc.



Equipement

27 boulevard des Alliés

1e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment moderne à l'architecture des années 1930, en béton et brique. Toiture en tuile, emmarchement d'entrée. Appuis et encadrements de baies en béton. Façade à l'ordonnancement horizontal.



Ensemble bâti

2-3-5-7-9-11 rue Auguste Blanqui

Début XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Six maisons bourgeoises de 1801 construites par l'architecte Pierre Rousseau.
Volets battants en bois.
Mur de cloture d'époque, portail en fer forgé.
Toiture en tuile à 4 pans avec lucarne centrale. Corniche.



Equipement

25 rue Auguste Blanqui

1e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ecole maternelle du Centre.
Architecture d'inspiration régionaliste, datant de l'entre-deux guerres. Une extension - incluse dans la protection - datant de la seconde moitié du XXe (le long de la rue Blanqui) est venue remplacer le bâtiment d'origine dont seul ce pavillon central d'entrée a été conservé.







Ensemble bâti

41-43-45 rue Auguste Blanqui

XVIIIe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiments de bourg ancien enduit, avec pierre massive apparente en linteau ou en chaînage de façade et d'angle.
Volets battants en bois. Portes cochères. Toitures en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg Choisyen.



Immeuble faubourien

47-49 rue Auguste Blanqui

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de bourg ancien enduit, en partie avec toiture mansardée.
Volets en bois.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg Choisyen.



Immeuble faubourien

3 rue Auguste Franchot

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien, au rez-de-chaussée à la hauteur généreuse.
Toiture en tuile et volets battants en bois.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

3 bis rue Auguste Franchot

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien, au rez-de-chaussée à la hauteur généreuse et ouvert sur la rue par de larges vitrages. Percements de façades et menuiseries cintrées.
Toiture en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Pavillon

5 rue Auguste Franchot

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux de fenêtres cintrés en brique, et fenêtres cintrées. Ornementations de façade en brique et en émail. Socle marqué par une frise en brique, et couronnement marqué par un motif géométrique de briques. Balconnets en saillie soutenus par des corbeau. Toiture à 3 pans en tuile. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé.



Equipement

8 rue Auguste Franchot

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Centre de loisirs Maison cerise.
Maçonnerie ancienne enduite.
Encadrement des fenêtres moulurés au rez-de-chaussée et au 1er niveau.
Soubassement en moellons de meulière.
Chaînage d'angle.
Toiture en tuile à 3 pans et lucarnes en zinc.



Equipement

18 rue Demanieux

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Demi-lune et pavillon d'entrée du cimetière communal de Choisy-le-Roi en pierre massive, avec toiture en ardoise et pavage au sol.



Pavillon

21 rue Demanieux
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite, bandeaux et encadrements. Toiture en ardoise débordante avec charpente apparente.
Chaînages d'angle.
Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques.



Immeuble faubourien

21 bis rue Demanieux
XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite, bandeaux et encadrements. Toiture à double pan en tuile. Plaques commerciales anciennes sur la façade.
Chaînages d'angle. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques.



Patrimoine industriel

1 rue du Docteur Roux

Fin XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ancienne tannerie Hollander.
Bâtiment en longueur avec larges baies rythmant la façade.
Toiture en tuile.







Maisons bourgeoises

32-32 bis rue du Docteur Roux

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

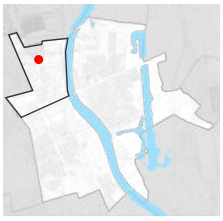
Maisons symétriques.
Maçonneries en moellons de meulière et parties de façade enduites.
Baies verticales avec des volets en bois.
Cloture avec muret surmonté d'un barreaudage en fer forgé.
Toit à 3 pans en tuile, épis de faitage.



Equipement

44 rue du Docteur Roux

1ère moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Conservatoire de musique de Choisy-le-Roi style art déco.
Une réhabilitation a déja été effectuée.



Immeuble faubourien

2 place de l'Eglise

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit.
Volets en bois.
Rez-de-chaussée et couronnements marqués par des corniches.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

4 place de l'Eglise
Début XIXe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit. Persiennes métalliques. Encadrements des baies enduits et moulurés au dernier niveau. Bandeau. Garde-corps en fer forgé.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Equipement

30 bis rue Emile Zola
Fin XIXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Groupe scolaire du Centre, construit à la fin du XIXe.
Maçonnerie ancienne enduite, toiture en tuiles, ordonnancement des façades avec des baies généreuses alignées.
Toiture centrale en croupe surplombant le pavillon d'entrée avec une horloge.



Immeuble faubourien

34 rue Emile Zola
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit.
Volets battants en bois.
Toiture en tuile à double pan.
Lucarnes en toiture en zinc et tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

35 rue Emile Zola
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit.
Volets battants en bois.
Toiture à double pan en tuile
Lucarnes zinc en toiture.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

35 bis rue Emile Zola

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit. Persiennes en bois. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pan.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

35 ter rue Emile Zola

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit et décor bossage. Persiennes en métal.
Toiture mansardée et lucarnes.
Niveaux marqués par bandeaux intermédiaires et corniche.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

36 rue Emile Zola
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit.
Volets battants en bois.
Toiture à double pan en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

38 rue Emile Zola
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien.
Volets en bois.
Façade décorée par des enduits talochés et des enduits lisses.
Lucarnes zinc en toiture.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

38 bis rue Emile Zola

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite.
Volets battans en bois.
Toiture à 3 pans en tuile, corniche.
Lucarnes en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

40 bis rue Emile Zola

XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit.
Persiennes en métal.
Toiture mansardée en encorbellement et lucarnes.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

42 rue Emile Zola
XVIIIe



Catégorie	**1**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit. Persiennes en bois. Rez-de-chaussée et R+1 enduits en bossage continu.
Toiture mansardée en encorbellement et lucarnes.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Patrimoine industriel

Voie de l'Epinette
1ère moitié du XXe



Catégorie	**2**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Usine d'électricité à l'architecture industrielle des années 1930.
Structure béton, façades en brique.



Immeuble faubourien

10 bis avenue Gambetta

XIXe



Catégorie	**2**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite et toiture à 4 pans en tuile. Lucarnes en toiture. Corniche Volets battants en bois.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble collectif

18-20 avenue Gambetta

Début XXe



Catégorie	**2**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Immeuble en maçonnerie brique claire, intersol et couronnement marqués par des balcons filants le long de la façade. Balconnets de forme triangulaire en saillie.
Toiture en zinc.



Pavillon

13 bis rue Georges Clémenceau

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Façade en bossage. Rez-de-chaussée surélevé, fenêtres du rez-de-chaussée cintrées, avec linteau cintré en maçonnerie enduite.
Appuis des fenêtres du 1er niveau sur corbeaux. Corniche et toiture en tuile à 3 pans.



Immeuble faubourien

19 rue Georges Clémenceau

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit. façade en bossage, avec bandeau mouluré séparatif entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Volets en bois. Grande porte cochère.
Toiture à 2 pans en ardoise.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.





Immeuble faubourien

28 rue Georges Clémenceau

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit avec bandeau mouluré séparatif entre les niveaux. Grande porte cochère, enseigne en drapeau en fer forgé et garde-corps en fer forgé au premier niveau.
Toiture à 2 pans en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

30 bis rue Georges Clémenceau

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit avec bandeau mouluré séparatif entre les niveaux et corniche. Grande porte cochère en bois. Persiennes métalliques.
Toiture à 2 pans en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble collectif

5 rue de l'Insurrection Parisienne

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Appuis de fenêtres en briques au rez-de-chaussée et 2e niveau. Linteaux métalliques avec décors en brique aux 1er et 2e niveaux, cintré ou en frise. Corniche.
Garde-corps en fer forgé.
Toiture à 2 pans en tuile.



Pavillon

5 bis rue de l'Insurrection Parisienne

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

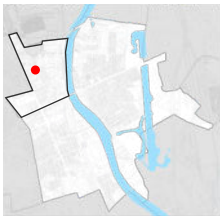
Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux et baies cintrés en brique au rez-de-chaussée et frise décorative en brique au 1er niveau.
Toiture à deux pans en tuile.
Garde-corps en fer forgé.



Maison bourgeoise

12 rue de l'Insurrection Parisienne

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie ancienne enduite avec corniche et toit terrasse. Baies aux dimensions généreuses, avec des encadrements moulurés enduits et des persiennes métalliques au 1er niveau, ainsi que des garde-corps en fer forgé. Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Maison bourgeoise

12 bis rue de l'Insurrection Parisienne

XVIIIe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite. Toiture à la Mansart. Corniche. Lucarnes cintrées en toiture avec volets à projection en bois. Persiennes métalliques au rez-de-chaussée.



Maison bourgeoise

20 rue de l'Insurrection Parisienne

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne sous un enduit peint. Eléments classiques de modénatures : linteaux, bandeaux, corniches moulurés, chaînages d'angles et encadrement des baies, fronton d'entrée. Toiture Mansart sur le coprs principal de bâtiment, lucarnes, tourelle en ardoise, toiture en zinc sur les autres. Volets battants en bois.



Immeuble faubourien

2 rue Louise Michel

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit et peint avec bandeau mouluré séparatif entre les niveaux. Persiennes métalliques. Toiture à 2 pans en tuile. Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

7 rue Louise Michel
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment de type faubourien enduit avec bandeau mouluré séparatif entre les niveaux. Volets battants en bois. Toiture à 2 pans en tuile. Portail et garde-corps en fer forgé.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

11 bis rue Louise Michel
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite et toiture à la mansart avec corniche. Lucarnes cintrées en toiture. Volets battants en bois au 1er niveau.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

12 rue Louise Michel
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite. Linteaux classiques, bandeau et corniche. Volets battants en bois.
Toiture à double pans en tuile.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Immeuble faubourien

15 rue Louise Michel
XVIIIe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite et toiture en ardoise avec corniche. Lucarnes cintrées en toiture. Volets battants en bois au 1er niveau.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Maisons jumelles

5 bis, 5 ter av. du Président Roosevelt

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Ornementations de façades en briques (linteaux et chaînages d'angle) et en céramiques (frise en partie haute et allèges des fenêtres). Angles creusés avec travail charpentier pour constituer le proche d'entrée et des balcons. Toiture en tuile à double pans.



Pavillon

21 av. du Président Roosevelt

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne sous un enduit peint. Eléments classiques de modénatures : bandeaux, corniches, chaînage d'angles et encadrement des baies. Décors en céramique. Porte cochère en bois. Toiture en tuile à 4 pans. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé.



Petit château

2 avenue Raymond Poincaré

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne sous un enduit de ciment. Volumétrie symétrique classique avec un corps central et deux pavillons latéraux. Appuis des fenêtres décorés. Toiture en tuile, lucarnes en tuile et corniche.



Pavillon

4 avenue Raymond Poincaré

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés avec de la brique. Persiennes métalliques. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

22 avenue Raymond Poincaré

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés avec de la brique cintrée (au 1er niveau). Appuis des fenêtres en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pan avec lucarnes, charpente bois débordante apparente.



Pavillon

30 avenue Raymond Poincaré

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux en brique cintrée, frise de couronnement en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Marquise en verre et acier. Toiture en tuile à pans multiples.



Immeuble collectif

32 avenue Raymond Poincaré

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Soubassement en maçonnerie de moellons de meulière apparents avec encadrement des baies et fronton d'entrée. Etages en briques rouges et ocres calepinées pour former un motif. Décors en céramique en linteaux et frise en céramique au dernier niveau. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

42 avenue Raymond Poincaré

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Frise et décors en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pans avec croupette et épi de faîtage en terre cuite.



Immeuble collectif

18 bis rue Rollin Régnier

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en brique et soubassement enduit en bossage continu. Frises et décors en brique à chaque niveau (façade, linteaux, appuis). Garde-corps en fer forgé. Corniche et toiture en tuile à 3 pans.



Immeuble collectif

4 boulevard de Stalingrad

Première moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Bâtiment en béton dont les briques de façade sont calepinées pour décorer et animer. Architecture art déco. Façade symétrique. Porte d'entrée en fer forgé. Toit à pans mutliples en tuile.



Immeuble collectif

10 bis boulevard de Stalingrad

XVIIIe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite et toiture à 4 pans en ardoise. Lucarnes en ardoise en toiture. Menuiseries en bois, garde-corps en fer forgé.
Témoignage de l'ancienneté du centre-bourg choisyen.



Pavillon

6 bis rue de Verdun

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux de fenêtres métal et brique. Frise décorative en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pans.

Choisy Sud



Equipement

Avenue du 8 mai 1945

1905



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Bâtiment en R+1 implanté dans la tranchée des voies, avec accès par la rue à l'étage. Les deux ailes d'origine côté voie ont été démolies. Toiture en tuile avec trois lucarnes côté voies et horloge en fronton côté rue. Baies cintrées surmontées de larmiers. Frise en céramique sous la corniche.



Maison faubourienne

11 avenue du 25 aout 1944

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison qui s'étire dans la longueur de la parcelle, avec un pignon étroit sur rue. Maçonnerie enduite, peu d'ornements à part un bandeau et une corniche. Fenêtres à croisillons et volets persiennés en bois. Toiture à pente quasiment verticale en ardoise. Des lucarnes viennent en prolongement des baies.



Pavillon

3 rue de l'Abbé Pouchard

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en R+combles, en maçonnerie de pierre meulière apparente. Façade principale symétrique. Des modénatures en ciment encadrent les baies. Volets en métal. Toiture en tuiles, demi-croupe.



Pavillon

9 rue de l'Abbé Pouchard

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en R+1, avec toiture en tuiles. La façade principale, en meulière apparente, comporte deux travées dont l'une accueille en rez-de-chaussée la porte surmontée de sa marquise. Modénatures en briques et bandeaux de céramique. Garde-corps en fer forgé. Le pignon latéral, enduit, est moins intéressant.



Pavillon

17 rue Adolphe Sannier

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en R+1+combles en meulière apparente. Toiture en tuiles à deux pans. La façade principale comporte deux travées dont l'une accueille la porte surmontée de sa marquise. Des modénatures en briques surmontent les baies et forment des bandeaux. Volets en métal et garde-corps en ferronnerie. Oculus en comble.



Pavillon

35 rue Adolphe Sannier

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Pavillon en R+1+combles, en pierre meulière apparente à joints rubanés. Arcs des baies en anse de panier, formés par des linteaux en briques. Toiture à deux pans en tuile avec demi-croupe. La symétrie de la façde participe à son identité. Volets persiennés en métal.



Pavillon

17 rue Albert 1er
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillon implanté en retrait de la rue de façon biaise. Maçonnerie en meulière apparente, modénatures en ciment autour des baies, persiennes en métal. La façade principale présente trois travées dont celle de droite est traversée par une baie double hauteur en pavés de verre. Toiture en tuile à deux pans.



Immeuble collectif

4 rue Alphonse Brault
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4 avec un rez-de-chaussée en meulière apparente, puis 3 étages courants et un couronnement, en brique apparente formant des motifs avec des jeux de couleur. Rythme de façade régulier, alternant une travée de baies en arc avec trois travées de baies rectangulaires. Volets en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

10 rue Alphonse Brault

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en R+1+combles. Maçonnerie en meulière apparente et modénatures en briques, particulièrement travaillées autour des baies de la façade latérale. Toiture à deux pans en tuiles avec demi-croupe débordante soutenue par deux jambes de bois. Volets persiennés en métal.



Maison de villégiature

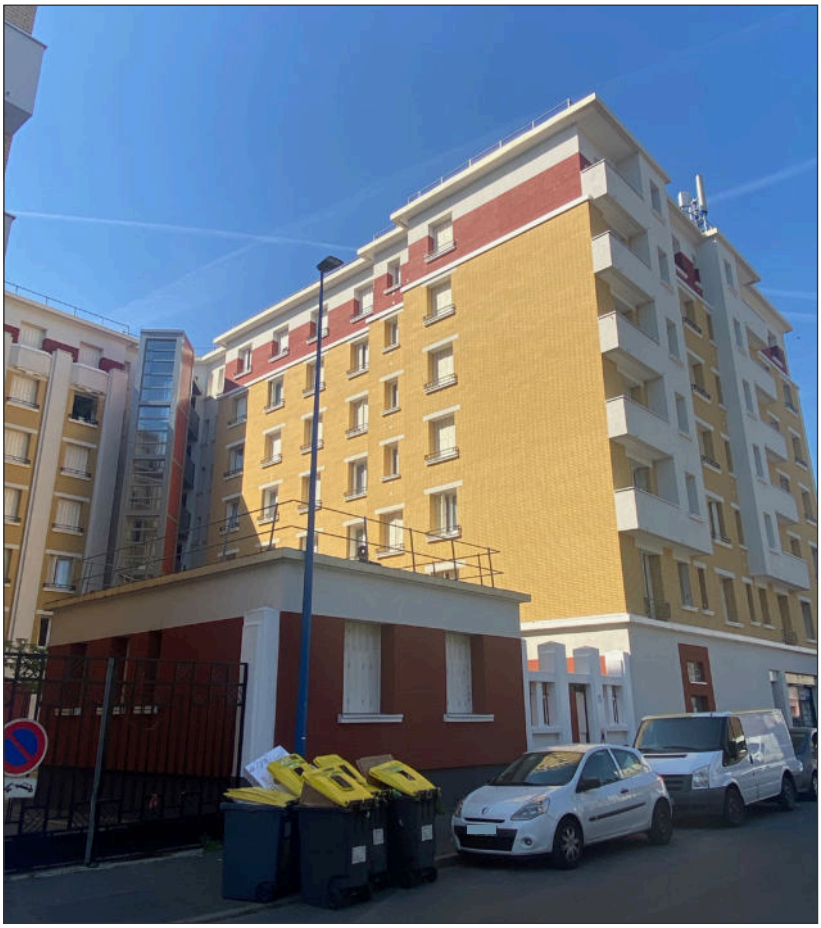
11 rue Alphonse Brault

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Villa «Les Oiseaux», de la Belle Epoque. Le bâtiment, en R+1, adopte une forme complexe, avec l'émergence en angle d'une sorte de tourelle, et une partie latérale en véranda. Socle en meulière apparente, modénatures en brique. Les cabochons, et les décors en céramique représentant des oiseaux sont intéressants.



Immeuble collectif

15 rue Alphonse Brault

1ère moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

En R+6, organisé par un plan en U. Jeux de matières et couleurs entre le blanc lisse (socle, balcons), et la brique de deux couleurs (jaune et rouge) revêtant les façades. L'épaisseur des balcons-bow-window vient animer la façade sur rue.



Pavillon

16 rue Alphonse Brault

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Pavillon en R+1+combles. Le pignon sur rue est constitué par une maçonnerie en briques apparentes, formant des motifs grâce à un jeu entre des briques jaune ocre et des briques rouges en relief. Volets en métal persiennés, garde-corps en fer forgé, linteaux et bandeaux en ciment. Les façades latérales enduites sont moins intéressantes. Toiture en tuiles.









Ensemble bâti

1 avenue Anatole France/ îlot Boulenger

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Ilot comprenant les adresses suivantes : 1 et 3 avenue Anatole France, 1 rue Jean Jaurès, 2 et 4 place Pierre Semart, 2 rue de la Liberté. Construit par l'industriel Boulenger, il forme un ensemble marquant à l'entrée du pont de Choisy. Maçonnerie apparente en briques et en moellons, occultations des baies en bois ou métal selon l'immeuble.



Equipement

12 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ancien dispensaire municipal.
Situé à l'entrée du parc de la Mairie, le bâtiment présente sur l'avenue un pavillon symétrique en R+1 avec fronton et toit à 4 pans en tuiles. Côté parc une aile vient en prolongement du pavillon. Le tout présente des façades avec une maçonnerie apparente de briques. Porte d'entrée protégée par un auvent.



Equipement

13 avenue Anatole France

Années 20/30



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Cinéma Le Royal, fermé dans les années 1960. La façade en R+1 est caractéristique de la période arts décos avec sa symétrie et un jeu de formes géométriques, notamment un fronton en béton crénelé, et l'encadrement de la porte, également en béton crénelé. Au rez-de-chaussée baies avec arcs en anse de panier.



Immeuble collectif

17 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Rez-de-chaussée décoré de bossages, trois étages courants et un couronnement, en briques rouges apparentes et avec de riches modénatures à l'antique. Toiture en tuile à deux pans, faîtage parallèle à la rue. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal.



Immeuble collectif

18 av. Anatole France/1 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+5, Rez-de-chaussée avec bossages, étages courants et couronnement en maçonnerie de briques apparentes, formant des motifs. Toiture en tuiles. Persiennes en métal et garde-corps en ferronnerie.



Immeuble collectif

18 bis avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4, en alignement sur rue. Maçonnerie de briques ocres apparentes, modénatures de briques rouges. Toiture en tuiles. Persiennes en métal et garde-corps en ferronnerie.



Immeuble collectif

20 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Bossage au rez-de-chaussé, qui intègre du commerce. Maçonnerie de briques apparentes, modénatures en chaînage harpé autour des baies. Persiennes en métal, balconnets avec corbeaux moulurés et garde-corps en ferronnerie. Le couronnement est marqué par une frise et un balcon. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

21 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages courants en briques séparés du couronnement par un balcon filant soutenu par des consoles. Modénatures à l'antique soulignant notamment les verticales formées par les baies. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

22 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+5. Bossage au rez-de-chaussé, qui intègre du commerce. Maçonnerie de briques ocres apparentes, modénatures en briques rouges. Persiennes en métal et garde-corps en ferronnerie. Le couronnement est marqué par une frise et un bandeau. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

24 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+5. Le rez-de-chaussé intègre du commerce. Maçonnerie aparente en briques ocres, modénatures en briques rouges. Persiennes en métal et garde-corps en ferronnerie. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

25 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Petit immeuble en R+2. Modénatures à l'antique : frontons aux fenêtres, bandeaux, encadrement des baies et de la porte d'entrée surmontée d'un oculus. Garde-corps en fer forgé, persiennes en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

26 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+5. Le rez-de-chaussé, à bossages, intègre du commerce. Maçonnerie apparente en briques ocres, modénatures en briques rouges, cabochons de céramique. Les baies, dont certaines sont cintrées, intègrent des persiennes en métal et des garde-corps en ferronnerie. Toiture en tuiles avec corniche en large débord.



Immeuble collectif

27 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4, dont l'couronnement est séparé des étages par un balcon filant soutenu par des consoles à l'antique. Maçonnerie apparente en briques, qui dessinent des bandes de couleur au rez-de-chaussée, et des motifs aux étages. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

28 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+4 avec une façade très en relief. Rez-de-chaussée et R+1 maçonnés, puis 3 étages en briques apparentes rouges et ocres. Modénatures à l'antique notamment sur le socle et à l'angle, soutenant des balcons. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture en zinc.



Maison faubourienne

30 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison de ville en R+1+combles, créant une pause dans cette avenue de hauts immeubles. Rez-de-chaussée en pierre meulière apparente et étage en briques ocres avec des modénatures en briques rouges. Toiture en tuile. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Certaines baies sont en arc.



Immeuble collectif

32 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+5. Maçonnerie apparente en briques ocres, et modénatures en briques rouges ou à l'antique. Rythme régulier des baies, dont certaines froment ddes arcs de plein cintre. Fronton monumental mouluré. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

33 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages courants et couronnement en maçonnerie de briques beiges et rouges dont le dessin souligne les verticales de la façade. Balcon filant en couronnement. Modénatures à l'antique. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

35 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4+combles. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages courants en briques ocres. Des modénatures en ciment soulignent les verticales. La toiture en ardoise intègre des lucarnes dans l'alignement des baies. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal.



Immeuble collectif

37 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Rez-de-chaussée intégrant du commerce, étages courants en briques rouges et quelques briques vertes et ocres formant motifs. Certains étages présentent des balcons. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture en tuiles. Le bâtiment est en angle mais son pignon n'est pas traité.



Maisons jumelles

44-46 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons accolées en miroir, en R+1. La façade est enduite mais agrémentée de modénatures en ciment et en briques rouges, qui soulignent notamment l'arc surbaissé des baies. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage parallèle à la rue. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal.



Pavillon

47-47bis avenue Anatole france

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment en R+1, en alignement sur la rue et bordé par une cour étroite. La maçonnerie de meulière, soignée, se distingue au niveau du socle par ses joints rubanés. Modénatures en briques rouges et ciment, céramique en bandeaux. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture débordante en tuiles.



Pavillon

48 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de meulière apparente. La travée de gauche est traitée en pignon et comprend un oculus en comble. Modénatures en briques rouges ou vernissées vertes, et ciment. Toiture à pans multiples en tuiles. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal.



Pavillon

49bis avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Bâtiment en R+1, en alignement sur la rue et bordé par une cour étroite. Maçonnerie apparente de pierre meulière, et socle en meulière qui fait écho aux bâtiment voisins. Modénatures en briques rouges et en ciment. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

51-51bis avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Bâtiment en R+1, en alignement sur la rue. La maçonnerie de meulière soignée se distingue au niveau du socle par ses joints rubanés. Modénatures en briques rouges, linteaux métalliques, céramique en bandeau et cabochons. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture débordante en tuiles soutenue par jambes de force en bois.



Immeuble collectif

53 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+3. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages courants et couronnement en briques de différentes nuances de beige. Modénatures à l'antique soulignant les verticles formées par les baies. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble collectif

55 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+3. Bossages au rez-de-chaussée, pierre meulière maçonnée en étages. Modénatures à l'antique. Garde-corps en fer forgé et persiennes en métal. Toiture en tuiles.



Pavillon

57 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+1, en maçonnerie de meulière apparente. Modénatures en briques ocres et rouges et céramique en cabochons. Les baies sont en arcs surbaissés. Toiture à deux pans en tuiles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.





Maisons jumelles

75-77 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Longue bâtisse en R+combles, comportant deux adresses. La maison de gauche est surmontée par deux lucarnes dans l'alignement de deux des baies. La maison de droite comporte deux travées dont l'une est traitée en pignon. La maçonnerie est en meulière apparente, avec des modénatures en briques. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

81 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+3 avec soubassement en meulière et corps de bâtiment en briques rouges apparentes. Modénatures en ciment qui soulignent les verticales, et bandeau à l'antique sous la corniche. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Maisons jumelles

87-89 avenue Anatole France

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons en miroir, constituées par une maçonnerie intéressante : Les briques rouges et crèmes dessinent des motifs mettant en valeur les trumeaux, et soulignant la symétrie de l'ensemble. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Equipement

114 avenue Anatole France

Fin XXe/début XXIe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Crèche Jean Effel.
Bâtiment en béton de style post-moderne, aux formes géométriques marquées et aux couleurs vives. Le R+1 s'ouvre sur des terrasses. Toitures en pentes. La végétation sur la parcelle mériterait également protection.



Equipement

16 rue Armand Noblet

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ecole maternelle Le Parc. La façade la plus intéressante se trouve rue Armand Noblet. A l'angle de l'avenue de la République un pavillon marque l'entrée, surmontée d'un fronton. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages avec baies verticales régulières.



Immeuble collectif

17 rue Armand Noblet

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en maçonnerie apparente de pierres meulières, avec un socle en ciment. Modénatures briques, linteaux en métal en rez-de-chaussée. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Trois des travées de la façade présentent à leur sommet une lucarne. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

4 rue Babeuf

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison à la façade symétrique, autour d'une travée centrale traitée en pignon. Maçonnerie apparente en pierre meulière, modénatures de briques ocres, rouges et bleues. La porte d'entrée est surmontée d'une marquise. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Maisons jumelles

5-7 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons jumelles en miroir. Leur style éclectique allie des références au mauresque avec les baies du rez-de-chaussée, à arc en anse de panier encadrées par des briques, et des références au chalet rustique avec ses balcons d'angle en bois. Maçonnerie apparente de pierres meulière et toiture en tuiles à large débord.



Maison de villégiature

6 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Villa à plan en L. Le pignon sur rue assume son éclectisme en jouant avec des éléments empruntés à différentes cultures, du Moyen-Orient à la Grande-Bretagne en passant par le Moyen-Age : toiture en tuiles à large débords avec épi de faîtage, large baie à arc brisé donnant sur un balcon en bois, bow-window. Maçonnerie de pierres meulières.



Pavillon

10 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en maçonnerie de pierre meulière, à la façade symétrique. Modénatures en briques avec un jeu entre différentes couleurs, du beige, du rouge et un bleu clair qu tranche avec ces tons sobres. Toiture en tuiles à deux pans. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

12 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ce pavillon en pierre meulière s'inspire des maisons bourgeoises de la fin de la fin du XIXe avec ses trois travées et son toit à quatre pans. Porte de qualité avec sa marquise, ainsi que les volets persiennés et les garde-corps en ferronnerie. Les modénatures de briques osent la couleur en ajoutant quelques briques vertes aux classiques tons ocre et rouge.



Maison de villégiature

13 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison cossue de la Belle Epoque, à plan carré. Dans l'un des angles émerge une tourelle à plan carré, présentant un fronton et une toiture en tuiles à large débords, soutenue par des jambes de force en bois. La maçonnerie apparente est en meulière, avec une partie en brique pour la tourelle. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

15 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

A la limite entre pavillon et maison de villégiature, cette maison propose un plan entre le rectangle, et le L. La travée de droite, traitée en pignon, est chapeautée d'une toiture en tuile avec demi-croupe et épi de faîtage. Maçonnerie de pierres meulières aparentes et modénatures en briques rouges. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

18 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Cette maison est à la limite entre pavillon cossu et maison de villégiature. La travée de gauche traitée en pignon présente des baies en arc, dont celle de l'étage est encadrée de briques bichromes inspirées de l'architecture maure. Maçonnerie apparente en meulière. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

22 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Cette maison à la maçonnerie enduite et à trois travées, s'inspire des maisons bourgeoises du XIXe. Modénatures de briques claires, cabochons de céramique, auvent au-dessus de la porte d'entrée. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Maisons jumelles

24-24bis rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons en miroir. Maçonnerie apparente en pierres meulière, modénatures en briques soulignant les verticales formées par les fenêtres. Toiture à deux pans en tuiles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

29 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Grand pavillon à la façade symétrique. Maçonnerie apparente en pierres meulière et modénatures de briques, en linteaux des baies et en bandeau. Baies à arc surbassé et menuiseries reprenant cet arc. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Un auvent en tuiles surmonte la porte d'entrée. Toiture en tuiles.



Maisons jumelles

35-35bis rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillons accolés, en miroir autour d'une travée centrale traitée en pignon et comportant un oculus. Maçonnerie apparente en pierre meulière. Bow-window de la travée centrale en briques apparentes. Portes accessibles par un perron en R+1 et protégées par des auvents. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

36 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie apparente en pierres meulières. Trois travées composent la façade sur rue. Linteaux en métal et modénatures en briques rouges, ocres et vertes. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

42 rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie apparente de pierres meulières. Modénatures en briques autour des baies, chaînages d'angles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Maisons jumelles

44-44bis rue Babeuf
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillons accolés en miroir. Maçonnerie apparente en pierre meulière. Appuis de baies en ciment, linteaux en métal. Modénatures en briques formant relief. Les portes d'entrée sont protégées par des marquises. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

31 avenue Charles-Jules Vaillant

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ce pavillon cossu est à la limite de la maison de villégiature, avec sa travée de gauche traitée en pignon. Maçonnerie apparente en pierres meulières, modénatures en briques et ciment. Cabochon de céramique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Un auvent protège la porte d'entrée.



Maison de villégiature

11 rue Darthe

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Grosse masure de style éclectique. L'inspiration rustique se lit au faux colombage, à l'auvent protégeant la porte et au toit à larges débords soutenus par des jambes de force en bois. Le bow-window surmonté d'un balcon en bois est un mélange de culture britanique («domestic revival»,)et de vocabulaire rural. Maçonnerie apparente en pierres meulières.



Pavillon

14 rue Darthe
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie apparente en briques crème. L'avancée du pignon crée un retrait où se niche la porte d'entrée avec sa marquise. Modénatures en briques rouges. Arcs des baies en anse de panier, oculus en comble. Toiture à pans multiples en tuiles.



Pavillon

17 rue Darthe
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en maçonnerie apparente de pierre meulière, à la façade symétrique. Linteaux métalliques réhaussés de briques rouges. La baie des combles est en arc de plein cintre, formé de briques bichromes à la mauresque. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles.



Ensemble bâti

24 à 24ter rue Darthe
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Ces trois pavillons accolés identiques forment un ensemble, avec leurs perrons menant à une entrée très surélevée. Maçonnerie apparente en pierre meulière et modénatures en briques. Bandeaux multicolore en céramique. Portes surmontées de marquises. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

41 rue Etienne Dolet
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Cette maison d'angle, à plan en L, se situe à la limite entre pavillon et maison de villégiature. Maçonnerie de meulière apparente, modénatures en briques et en ciment. La toiture forme un large débord soutenu par des jambes de force en bois. La porte est protégée par un auvent. Volets persiennés en métal. Oculus en comble.



Pavillon

43 rue Etienne Dolet - 13 rue du Four

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillon au pignon perpendiculaire à la rue. Porte surmontée d'une marquise. Maçonnerie de meulière apparente, modénatures de briques. Toiture en tuiles débordante. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

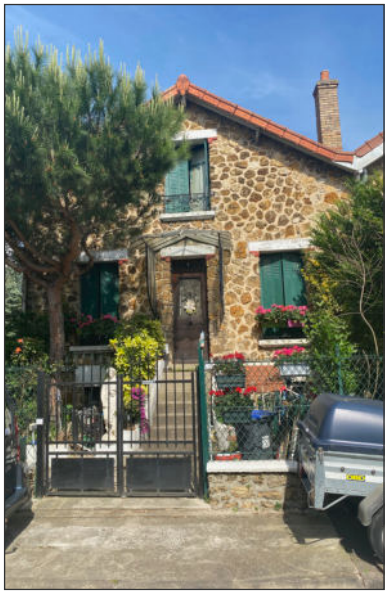
52 rue Etienne Dolet

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. Un perron mène à la porte d'entrée. Toiture en tuiles à deux pans avec demi-croupe et épi de faîtage. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.





Maisons jumelles

57-59 rue Etienne Dolet

Début XXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillons jumeaux. Celui de droite a été plus transformé avec une extension latérale, un garage sur rue et la disparition de la marquise visible sur le pavillon de gauche. Maçonnerie de pierre meulière apparente, perron menant à la porte d'entrée. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Végétation riche.



Pavillon

58 rue Etienne Dolet

Début XXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	X
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente, à la façade symétrique. Modénatures en ciment et en mosaïque multicolore de céramique. Volets persiennés en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

61 rue Etienne Dolet
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de meulière et modénatures en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Entrée via un perron. Toiture en tuile avec demi-croupe. Les deux baies de l'étage forment un ensemble uni par un même linteau.



Patrimoine industriel

50 rue du Four

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ancienne fabrique de pain d'épice Vandamme, qui s'implante en 1940 rue Spinoza, dans des bâtiments datant de 1914 en structure bois. Elle fait construire en 1947 de nouveaux bâtiments rue du Four, en ossature métallique remplissage briques, qui connaissent différentes extensions jusqu'aux années 60.



Pavillon

5 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison distinguée à trois travées et toiture à quatre pans en tuile. Maçonnerie de pierre meulière aparente avec joints rubanés, modénatures en briques et en carreaux de céramique représentant des motifs fleuris. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

7 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ressemblant à un édifice religieux, cette haute maison étire son pignon sur rue avec des modénatures accentuant la verticalité de l'alignement des baies. La baie la plus haute est en arc, surmontée d'un cabochon. Modénatures en briques et linteaux métalliques. Persiennes en métal.



Pavillon

9-11 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison massive en retrait de la rue, cachée derrière des arbres. Maçonnerie de pierre meulière apparente sur un socle en ciment, modénatures en briques et en ciment. Volets en bois et en métal. Toiture débordante en tuile.



Pavillon

10 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques et linteaux en métal. Petite fenêtre centrale sous les combles, en arc de plein cintre. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Porte surmontée par une marquise. Toiture en tuiles à deux pans.



Pavillon

15 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**

Richesse des ornementations	

Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques rouges et linteaux métalliques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Porte d'entrée surmontée par une marquise. Toiture à deux pans en tuiles, avec faîtage parallèle à la rue.



Pavillon

22 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ce pavillon cossu s'inspire du plan en L des maisons de villégiature, avec sa travée de gauche traitée en pignon. La porte est surmontée d'une marquise. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en ciment et en briques dont certaines sont vertes. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

24 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en métal. La façade sur rue comporte deux travées. Toiture en tuiles à deux pans, avec faîtage perpendiculaire à la rue.



Pavillon

30 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie en pierre meulière apparente. Façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Modénatures en briques. Linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans.



Pavillon

32 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. Façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Modénatures en briques. Linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans.



Pavillon

41 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison d'angle avec entrée par une extension. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

44 rue des Frères Reclus

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Grande maison sur une parcelle d'angle. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques rouges et en ciment, linteaux du rez-de-chaussée en métal. Un oculus éclaire les combles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles, avec demi-croupe.



Pavillon

53 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans et oculus en comble.



Pavillon

55 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison évoquant une église par la superposition, sur la travée de gauche traitée en pigon, de trois baies dont la plus haute en arc de plein cintre. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques dont certaines sont peintes en bleu. Linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

57 rue des Frères Reclus

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. La façade se structure en deux travées dont la principale est traitée en pignon. Baies cintrées dont l'arc est formé par des briques et encadré par du ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Porte d'entrée surélevée. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

1bis avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble de ville avec un commerce au rez-de-chaussée. Maçonnerie enduite, bandeaux, bossages en R+1 et R+2. Proportion étrange du 2ème étage qui paraît très bas. Volets en bois persiennés jusq'au R+2. Garde-corps en fer forgé. Corbeaux moulurés sous les garde-corps en R+3. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

3 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

En maçonnerie de moellons enduits, cet immeuble en R+2+combles adopte un langage sobre. Des bandeaux marquent les étages. Volets et garde-corps simples en métal, probablement pas d'origine. Des lucarnes s'inscrivent en prolongement des baies. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble faubourien

5 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment abîmé mais de qualité. Maçonnerie de moellons enduits. Aucune modénature ou bandeau ne vient perturber la sobriété de la façade. Volets persiennés en bois et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles. Epaisseur peu importante du bâti mais extensions en coeur d'îlot.



Immeuble faubourien



7 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble ancien, en R+2. L'enduit ajouté, non adapté à la maçonnerie de moellons, est craquelé. Rythme régulier des baies, sans volets, les garde-corps se limitent à des barres en métal. Toiture à deux pans en tuiles.





Immeuble faubourien



9 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Deux maisons anciennes, avec commerces en rez-de-chaussée, formant l'angle de rues. L'enduit ajouté, non adapté à la maçonnerie ancienne, est craquelé. Baies sans volets sur la maison de gauche, avec volets en bois sur la maison d'angle. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien



11 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en angle de rue, avec un commerce occupant tout le rez-de-chaussée. Baies régulières et très rapprochées en R+1, avec des garde-corps en ferronnerie. Toiture en tuiles et lucarnes. Une cour est formée à l'arrière par des bâtiment bas et un mur le long de la rue Ledru-Rollin.



Immeuble faubourien



13 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment abîmé mais de qualité. La façade sur rue, à peu près symétrique, s'organise autour d'une travée centrale comprenant la porte d'entrée. Maçonnerie de moellons enduits. Chaînes d'angle, encadrements de fenêtres. Volets persiennés en bois et garde-corps en métal. Toiture en tuiles avec lucarnes.



Immeuble faubourien



15 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment abîmé en R+2. La façade sur rue, à peu près symétrique, s'organise autour d'une travée centrale comprenant la porte d'entrée. Maçonnerie de moellons enduits. Pas d'ornement à part des encadrements de baies très simples, volets par endroits, pas de garde-corps. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien



17 avenue Gambetta
Fin XVIIIe/début XIXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment assez dénaturé, avec des modifications de baies, notamment la vitrine du rez-de-chaussée qui a été murée, et une extension sur la coeur d'îlot. Façade maçonnée en moellons enduits. Baies sans volets, avec garde-corps en métal. Lucarnes, toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

19-19bis avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment abîmé mais de qualité. Maçonnerie de moellons enduits et bandeaux marquant les étages. Modénatures à l'antique au niveau de la porte, des baies, de la corniche et des angles. Volets en bois et garde-corps en fer forgé. Des lucarnes s'inscrivent en prolongement des baies. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

21 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+3, avec une façade en trois travées avec des trumeaux de largeurs diverses. Maçonnerie de moellons enduits. Volets et garde-corps en métal, probablement pas d'origine. Toiture à deux pans en tuiles.



Immeuble faubourien

23 avenue Gambetta/ 1 rue Rouget de Lisle

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Parcelle d'angle en longueur, comprenant une maison en maçonnerie de meulière apparente sur l'avenue Gambetta, et le long de la rue Rouget de Lisle, une cour fermée par une aile basse et une maison enduite. Toitures en tuiles.



Immeuble faubourien

25 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+2 avec commerces en rez-de-chaussée. Rythme régulier des travées sur l'avenue, moins régulier sur la rue Rouget de Lisle. Maçonnerie enduite, pas d'ornementation mis à part un léger relief au niveau des encadrements de baies, des bandeaux et de l'angle. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

27 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+2, en maçonnerie enduite. Des extensions recouvrent le coeur d'îlot. La façade sur l'avenue, dont l'enduit est assez abimé, comporte 3 travées. Pas d'ornementations mis à part bandeaux marquant les étages et appuis de fenêtres. Volets en bois (au rez-de-chaussée) et garde-corps en métal. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

29 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble à deux travées sur rue, en R+2. Des extensions occupent le coeur d'îlot. Maçonnerie enduite. Tout le rez-de-chaussée est occupé par un commerce. Aucun ornement, les seules modénatures sont les appuis de fenêtres. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Immeuble faubourien

31 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble formant un U tourné vers le coeur d'îlot, en R+2+combles. La façade principale est organisée en symétrie autour de la porte d'entrée. Maçonnerie enduite. Le rez-de-chaussée, posé sur un socle foncé, est modénaturé. La large porte est surmontée par un fronton. Volets en bois et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles avec lucarnes.



Immeuble faubourien

33 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble formant un U tourné vers le coeur d'îlot, en R+1+combles. Maçonnerie enduite. La façade principale est organisée en travées irrégulières. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces. Les seules modénatures sont les linteaux et les appuis des baies. Volets en bois. Toit en tuiles avec lucarnes.



Immeuble faubourien

35 avenue Gambetta

Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble formant un U tourné vers le coeur d'îlot, en R+2. La façade sur l'avenue est hétérogène, avec un rez-de-chaussée occupé par des commerces, un R+1 enduit peu haut, et un R+2 en briques probablement issu d'une surélévation. Bandeaux marquant les étages. Volets persiennés en bois. Toiture en tuiles.



Maison bourgeoise

6 avenue du Général Leclerc

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison bourgeoise à trois travées et toiture en tuiles à quatre pans. Maçonnerie de moellons enduits, modénatures à l'antique. Volets en bois, garde-corps en ferronnerie.



Maison faubourienne

10 avenue du Général Leclerc

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison dont la clôture forme l'angle de l'avenue. Accès par une cour. Les façades sont sobres avec une maçonnerie enduite, et peu d'ornementation hormis un bandeau marquant l'étage. Volets en bois et garde-corps en fer forgé. Lucarnes dans le prolongement des baies et toiture en ardoise à la Mansart.



Immeuble faubourien

13 avenue du Général Leclerc

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ensemble bâti comprenant un immeuble en R+3 encadré par deux ailes basses dont la gauche s'avance vers la rue. Le tout est en maçonnerie de briques, avec modénatures à l'antique. Volets persiennés en bois, fenêtres à croisillons. Lambrequins sur rives, bas de toit et baies des ailes basses.



Maison bourgeoise

23 avenue du Général Leclerc

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie enduite. La façade, séparée de la rue par une cour, est structurée en trois travées se finissant par des lucarnes. Modénatures à l'antique et bandeaux de céramique concourent au raffinement de la façade. Toit à la Mansart, en ardoise. Fenêtres à croisillons et garde-corps en ferronnerie.



Maison bourgeoise

25 avenue du Général Leclerc

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison bourgeoise avec toiture en tuiles à quatre pans. La maçonnerie apparente est constituée de pierre meulière, à joints rubanés pour le rez-de-chaussée. Modénatures à l'antique intégrant des frises en céramique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Immeuble collectif

33 avenue de Général Leclerc

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en maçonnerie de pierre meulière apparente, en alignement sur rue. Façade principale organisée en symétrie. Porte d'entrée avec modénatures à l'antique. Modénatures en briques et frises de céramique, linteaux métalliques. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles avec lucarnes.



Pavillon

6 rue Georges Sand

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée surmontée de sa marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en ciment. Volets persiennés en métal. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue.



Pavillon

7 rue Georges Sand
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue.



Pavillon

8 rue Georges Sand
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Façade composée par deux travées dont la principale est traitée en pignon. Maçonnerie apparente en briques ocres et modénatures en briques rouges. La porte est surmontée d'une marquise. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Baie du rez-de-chaussée en arc en anse de panier. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

19 rue Guy Moquet
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec entrée en retrait sous une pergola. Façade sur rue symétrique. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures de briques rouges. Linteaux en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles, avec faîtage perpendiculaire à la rue.



Maisons jumelles

21 rue Guy Moquet/ 1 rue de l'abbé Pouchard
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillons accolées en miroir, avec entrées sur le côté, en retrait. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques rouges. Baies en arc surbaissé. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans.



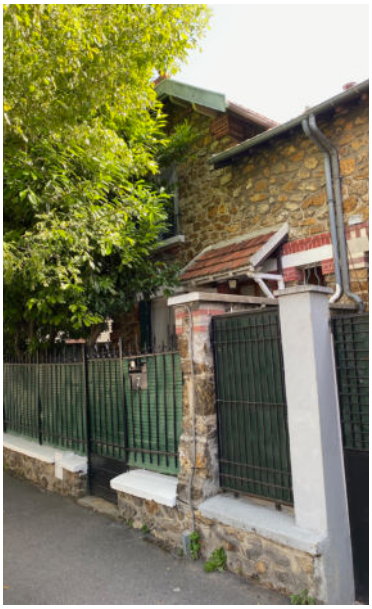
Patrimoine industriel

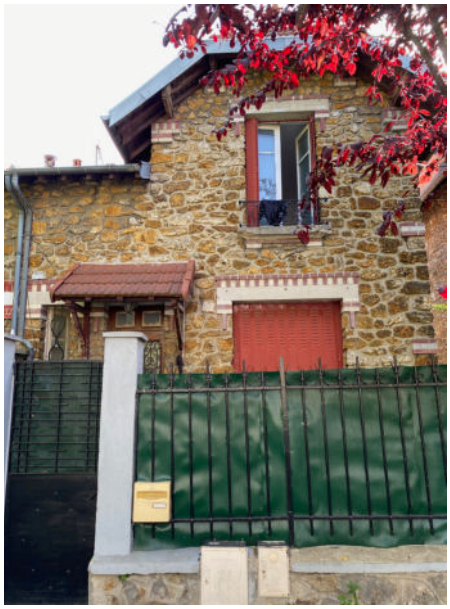


28 avenue Guynemer
Fin XIXe/début XXe

Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

L'usine Edmond Pépin l'une des plus grandes usines d'eau potable d'Europe, et la plus grande usine du SEDIF, le Syndicat des Eaux d'Île-de-France, produisant chaque jour plus de 310 000 m3 d'eau pour envriron 2 millions d'habitants. Dans les façades en briques s'ouvrent de grandes baies vitrées. Elle marque le paysage de la Seine.





Maisons jumelles

7-7bis rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons accolées en miroir, avec pour chacune une travée basse et une plus haute traitée en pignon. Maçonnerie de pierre meulière apparente, linteaux en ciment et modénatures de briques. Des auvents protègent les portes. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles avec épis de faîtage.



Maison de villégiature

9 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Villa avec travée principale traitée en pignon, avec toiture de tuiles en demi-croupe. Maçonnerie de pierre meulière et modénatures en briques. Des jeux de couleur et de texture animent la façade, entre les linteaux métalliques, les frises de céramiques aux motifs fleuris qui rappellent la végétation du jardin, et les briques vernissées vertes.



Maison de villégiature

12 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Villa de style éclectique, en maçonnerie enduite. En façade sur rue, l'une des travées se démarque par un traitement en pignon et un bow-window en rez-de-chaussée, dont le toit forme une terrasse pour le R+1. Modénatures en briques au rez-de-chaussée, faux colombage en R+1. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

15 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec maçonnerie de meulière apparente, modénatures de briques blanches et rouges formant par endroits des arcs, et porte surmontée d'une marquise et d'une lanterne. Toiture en tuiles avec faîtage parallèle à la rue. Linteaux en métal, garde-corps en fer forgé. Volets persiennés en métal.



Pavillon

17 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de briques ocres et modénatures de briques rouges. Baie centrale avec arc de plein cintre en comble. Toiture débordante en tuiles, soutenue par des équerres en bois. Un auvent protège la porte d'entrée. Une frise surmonte la baie du rez-de-chaussée. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

21 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. Modénatures en briques rouges. Linteaux et volets persiennés en métal, garde-corps en fer forgé. Encadrement des fenêtres en ciment. La porte est surmontée d'une marquise. Toiture en tuiles.



Pavillon

23 rue Jules Ferry
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en R+combles avec entrée latérale. La façade sur rue est symétrique autour d'une petite baie en arc surbaissé. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques rouges et en ciment blanc et noir, et linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans.



Pavillon

22 rue Jules Vallès
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de briques ocres, à la façade symétrique autour de la porte en bois. Modénatures en briques rouges, linteaux en ciment ou en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

44 rue Jules Vallès
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon organisé symétriquement autour d'une travée centrale comprenant la porte d'entrée. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles, avec demi-croupe.



Maisons jumelles

4-6 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillons accolés en miroir. Maçonnerie en pierre meulière apparente, qui forme un arc de cercle au-dessus des portes d'entrée. Linteaux en métal, avec modénatures en briques. Bandeau en brique au R+1. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

13 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison sur une parcelle d'angle, en maçonnerie de pierre meulière apparente. La façade principale est celle sur la rue Lamarck, avec la porte d'entrée reliée à une petite baie. Modénatures en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à quatre pans.



Pavillon

18 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. Linteaux en métal et modénatures en briques rouges formant notamment un arc entre les deux baies de l'étage, avec clé de voûte en ciment. Un auvent protège la porte. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

21 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison symétrique autour d'une travée centrale comprenant la porte d'entrée avec sa marquise. Maçonnerie de meulière apparente. Baies en arc surbaissé, modénatures en briques. Toiture en tuiles en deux pans. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

40 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue.



Pavillon

41 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de l'auvent qui la protège. En comble, ensemble de deux baies reliées par une modénature en briques. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles, croupette.



Pavillon

44 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en métal et appuis de baies en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue, croupette.



Pavillon

45 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée et de sa marquise. Maçonnerie en briques ocres apparentes et modénatures en briques rouges. Linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles à deux pans avec faîtage perpendiculaire à la rue et croupette.



Pavillon

56 rue Lamarck
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison élégante en maçonnerie de meulière apparente et modénatures en briques, dont l'appareillage est très travaillé, et en ciment. Porte centrale surmontée d'une marquise et lanterne. Cabochons de céramique bleus. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

6 rue Lavoisier
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de meulière apparente. Façade symétrique autour d'une travée centrale traitée en pignon. Porte protégée par un auvent. Modénatures en briques, baies en arc, surbaissés ou de plein cintre. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile avec pignon et charpente apparente.



Pavillon

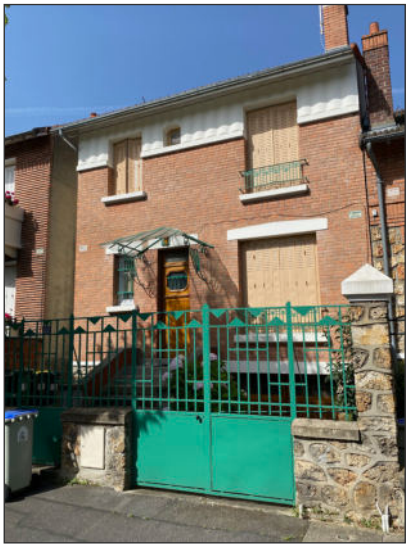
14 rue Léon Blum
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière à joints rubanés. Les trois baies sous le toit forment un ensemble. Modénatures de briques et ciment. Cabochons de céramique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.





Maisons jumelles

22-24 rue Léon Blum

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillons jumeaux accolés mais non identiques. Façades en briques dont la mise en oeuvre est différente selon le pavillon. Portes surmontées à gauche par un auvent de ciment, à droite par une marquise. A gauche balcon en ciment. Volets persiennés en métal. A gauche oculus. Toitures en tuiles.



Maison de villégiature

28 bis rue Léon Blum

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Villa de la Belle Epoque de style éclectique. Travée principale traitée en pignon avec toiture en demi-croupe, et bow-window de briques surmonté par un balcon. Travée de gauche formant porche d'entrée. Bandeau en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

2 avenue Léon Gourdault

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle. Rez-de-chaussée avec bossages, étages en briques, dont l'appareillage et les différents coloris forment motifs, bandeaux, et garde-corps ajourés. Couronnement avec balcon filant. R+2 avec balcon filant partiel. Linteaux des baies en métal, volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.







Maisons jumelles

4 et 6 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillons voisins dont la composition de façade est identique : trois travées dont la centrale est traitée en pignon, et oculus. Portes d'entrée avec marquises. Sur la maison de droite maçonnerie de meulière, frises de céramique, fenêtres à croisillons. Sur les deux, volets en bois et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Equipement

12 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Pensionnat des soeurs Saint André, de style éclectique.
Bâtiment en R+2+combles, en milieu de parcelle, peu visible depuis l'avenue car masqué par un bâtiment sur rue. Maçonnerie enduite, modénatures accentuant les verticales. Volets persiennés en bois. Toiture en tuiles avec lucarnes en zinc et clocheton.



Immeuble faubourien

14 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

La façade est décorée de bossages au rez-de-chaussée, et est enduite aux étages. Volets en bois et garde-corps en ferronnerie. Modénatures à l'antique. Lucarnes rentrantes dans le prolongement des baies. Toiture en ardoise.



Equipement

15 avenue Léon Gourdault

1937



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

La Poste.
Bâtiment avec pavillon central à fronton, encadré par deux ailes latérales. Maçonnerie décorée de bossages. En rez-de-chaussée rythme régulier de grandes baies rectangulaires, surmontées en toiture par des lucarnes avec modénatures à l'antique. Toiture à la Mansart en ardoise et zinc.







Maisons jumelles

18-20 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons faubouriennes en maçonnerie enduite. En miroir autour d'un vide central, mis à part quelques différences (arc en anse de panier des baies, frise en briques, garde-corps plus travaillés maison de gauche). Baies à croisillons et volets persiennés en métal. Toitures à la Mansart en ardoise et zinc, intégrant des lucarnes.



Immeuble faubourien

22 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Immeuble en R+1. Façade symétrique autour de la porte d'entrée, sumontée par un balcon. Maçonnerie de moellons enduits et toiture à deux pans en tuiles. Modénatures à l'antique avec corniche, chaînage d'angle, pilastres, encadrement de fenêtres. Volets persiennés, et garde-corps en ferronnerie. Toiture en tuiles.



Maison faubourienne

24 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment en R+1+combles. Maçonnerie de moellons enduite. Travées irrégulières avec celle de gauche plus large. Pas de modénatures mis à part les appuis et encadrements simples des baies. Volets persiennés en métal. Toiture en ardoise et zinc, avec lucarnes cintrées dans le prolongement des baies.



Maison faubourienne

26 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison de ville en R+1. Façade symétrique autour de la porte d'entrée. Maçonnerie de moellons enduits et toiture à deux pans en tuiles. Modénatures à l'antique avec corniche, chaînage d'angle, fronton au-dessus de la porte et encadrement de fenêtres. Volets bois persiennés, et garde-corps en ferronnerie.



Immeuble faubourien

28 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment en R+2, en maçonnerie enduite. La travée de gauche est la plus large, elle comprend la porte d'entrée, avec encadrement, une baie large en R+1 et une baie en arc au R+2. Frises ornementales crénelées. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.





Immeuble faubourien

30 avenue Léon Gourdault

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment d'angle. Maçonnerie de moellons enduits et toiture en tuiles. Modénatures à l'antique avec frontons de baies, pilastres, bandeaux, corniche... Par endroits remplissages décoratifs en briques. Volets en bois, garde-corps en fer forgé. Une extension à toit en zinc a été ajoutée rue du général Leclerc, celle-ci n'est pas protégée.



Immeuble collectif

18 rue Marc Sangnier

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+3. Maçonnerie de briques claires, modénatures en briques et en ciment, linteaux et appuis de fenêtres en ciment ou enbrique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Le pignon d'angles comporte de grandes baies. Toiture en zinc.



Pavillon

6-8 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment comportant 2 numéros sur la même porte. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en ciment, frises et bandeau de céramique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à double pans en tuiles.



Pavillon

7 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de meulière apparente. Les trois baies sous le toit forment un ensemble recoupé par des jambages en briques. Modénatures en briques et ciment. Toiture en tuile à deux pans. Volets persiennés en métal.



Pavillon

10 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de meulière apparente. Jeux de couleur entre les modénatures de briques rouges et jaunes, les frises et cabochon de céramique verts, les linteaux métalliques verts, et enfin les volets persiennés en métal et les garde-corps en fer forgé également verts. Toiture en tuile.



Pavillon

12 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Cette maison adopte un volume quasiment cubique. La façade principale se structure en trois travées, dont celle du milieu présente un balcon à balustrades au R+1. Des modénatures à l'antique ornent les baies, forment un bandeau sous la corniche, et un fronton encadrant une lucarne. Toiture en tuiles.



Pavillon

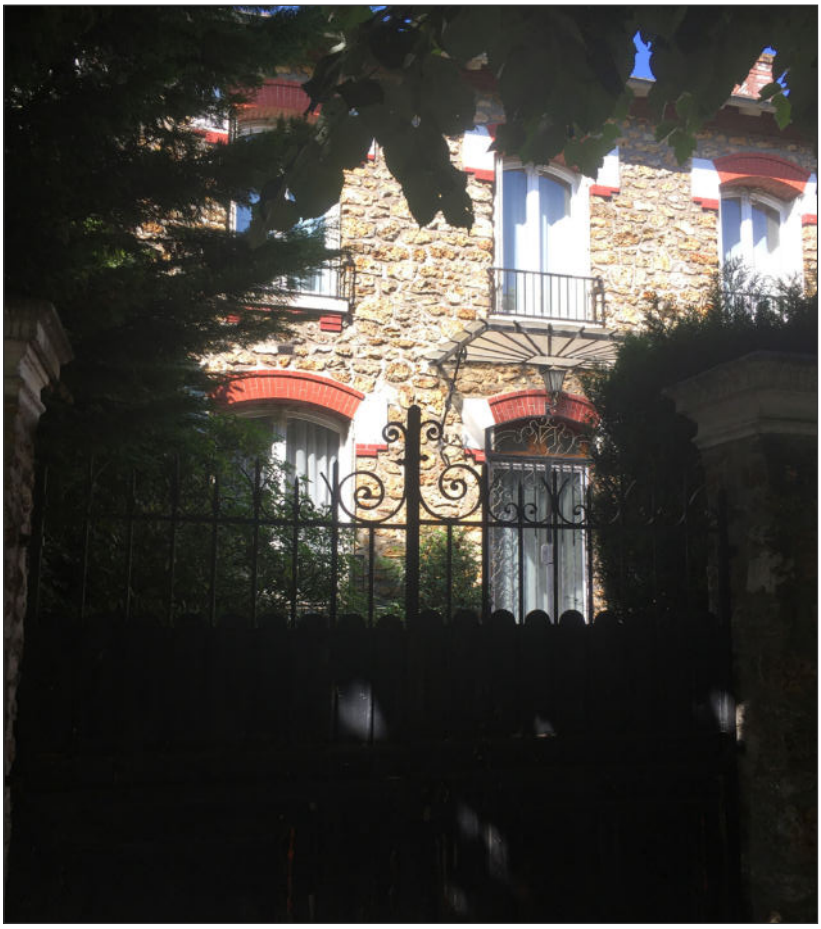
13 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon cossu en maçonnerie de meulière à joints rubanés. Entrée latérale et façade sur rue à deux travées. Linteaux en briques et ciment, toiture en tuiles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

14 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de meulière apparente. Porte surmontée d'une marquise. Modénatures en briques et en ciment, toiture en tuiles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

15 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon cossu en R+1. Maçonnerie de meulière apparente, modénatures en ciment, et en briques dont certaines sont bleues et tranchent avec les tons plus sobres de la façade. Baies en arc surbaissé. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

18 avenue Marcel David

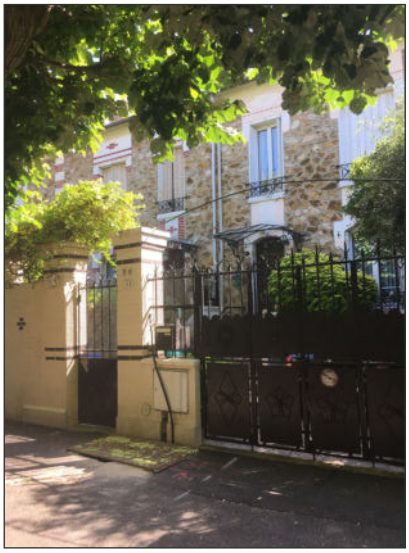
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison d'angle en R+1+combles. Maçonnerie apparente en pierre meulière. Modénatures en briques rouges et blanches. Faux colombage sur le pignon. Volets et garde-corps en bois. Toiture à deux pans en tuiles.







Ensemble bâti

21 à 35 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons jointives en R+1, de deux travées chacune. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en métal. Portes surmontées par des marquises. Les baies du rez-de-chaussée forment des arcs en anse de panier ou surbaissés. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

24 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie apparente de pierre meulière. Porte d'entrée surmontée par une marquise. Peu d'ornementations à part les linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

26 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison à deux travées dont la principale est traitée en pignon. Maçonnerie de moellons enduite, modénatures en briques. Frontons à l'antique aux fenêtres. Baie des combles en arc de plein cintre. Volets persiennés en métal et toiture en tuiles.



Pavillon

34 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en maçonnerie de pierre meulière apparente. Façade symétrique autour de la porte d'entrée surmontée d'une marquise. Modénatures en briques rouges, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à deux pans.



Maison de villégiature

37 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Villa située sur une parcelle d'angle. Plan en L et éclectisme typiques de la Belle Epoque. Faux colombage à l'étage. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à pans multiples en tuiles.



Immeuble collectif

39 avenue Marcel David

Années 20/30



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle en R+4. Rez-de-chaussée décoré de bossages, étages en maçonnerie de briques apparentes formant sous la corniche un bandeau en relief. Modénatures en ciment, garde-corps en métal.



Pavillon

46 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en alignement sur rue, avec l'entrée dans une partie en retrait. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques ocres et rouges, et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à pans multiples en tuiles.



Maison de villégiature

48 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Villa de la Belle Epoque avec plan en T de style éclectique. Toiture en tuiles à larges débords soutenus par des jambes de force en bois. Balconnet en bois en R+1. Porte protégée par un auvent. Maçonnerie en pierre meulière apparente, modénatures en briques. Garde-corps en bois et persiennes en métal.



Pavillon

49 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison d'angle avec rez-de-chaussée commercial. Maçonnerie en pierre meulière apparente, modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture débordante en tuiles.



Pavillon

50 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison dont la travée principale est traitée en pignon. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et en ciment. Baie des combles en arc de plein cintre. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile avec lucarne.



Pavillon

55 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison à l'alignement de la rue. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques et en ciment, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

60 avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. Modénatures en briques rouges et vertes, et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

67-67 bis avenue Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison cossue en alignement sur rue pour l'une des travées, en retrait pour l'autre travée. Plan en L. Maçonnerie apparente en pierre meulière et modénatures en briques et en ciment. Baies en arcs, oculus. Une surélévation a déjà eu lieu. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Pavillon

49 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en R+1+combles. La porte d'entrée dans le pli du bâtiment est surmontée d'une marquise. Maçonnerie en pierre meulière apparente. Modénatures de briques, appuis de baies en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

71 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en R+1+combles, avec travée de droite traitée en pignon. Porte d'entrée surmontée par un auvent en tuiles. Maçonnerie en pierre meulière apparente, modénatures en ciment et en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

1 rue Michelet

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. Porte d'entrée surmontée par sa marquise. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

5-7 rue Michelet
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon cossu au style éclectique. Le faux colombage évoque des inspirations normandes. Porte en arc de plein cintre surmontée par un balcon. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques. Linteaux en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Pavillon

17 rue Parmentier
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec accès latéral par une cour. Porte d'entrée surmontée par une marquise. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Immeuble collectif

26 rue Parmentier
Années 20/30



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Quoiqu'en R+4, s'intégre bien parmi les maisons voisines par son langage architectural. Façade quasiment symétrique. Rez-de-chaussée en maçonnerie appareillée, étages en moellons apparents et bow-window en briques. Couronnement marqué par un bandeau. Linteaux en ciment. Volets persiennés en métal.



Pavillon

19 rue Paul Carle
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Située sur un terrain en angle de rue, cette maison présente un pignon sur chacune des deux rues. Façade enduite, modénatures en briques et linteaux en ciment pour les baies rectangulaires. Certaines baies sont en arcs, de plein cintre ou surbaissés. Garde-corps en métal. Toiture en tuiles avec épis de toiture.



Pavillon

11 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en retrait de l'avenue, masquée par une végétation riche. Murs en maçonnerie de meulière, apparente sur la façade principale. Modénatures en briques rouges autour des baies en arc de plein cintre. Balcon et garde-corps maçonnés. Toiture débordante en tuile avec demi-croupe et crête de faîtage.



Immeuble collectif

15 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+5, avec rez-de-chaussée enduit et étages en maçonnerie de briques apparentes, dont l'alternance entre briques rouges et ocres forment des motifs et bandeaux. Linteaux des baies en métal. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

20 avenue de la République

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle, avec façade principale sur l'avenue de la République. Porte d'accès décentrée, baies doubles au rez-de-chaussée. Corniche et fronton de la porte (couverte par un auvent) moulurés. Maçonnerie enduite. Garde-corps très simples en métal. Toiture en tuiles.



Maison de villégiature

22 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison de style éclectique, avec travée de gauche traitée en pignon. Rez-de-chaussée en avancée créant un balcon pour le R+1. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. Toiture débordante en tuiles avec croupette, soutenue par un arc en bois.



Maisons jumelles

25-27 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons jumelles quasiment symétriques, si l'on omet la toiture, traitée à gauche en pignon, et comportant à droite une lucarne. Maçonnerie de meulière apparente et modénatures en briques et ciment, linteaux en métal en R+1. Marquise au-dessus des portes d'entrée, Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé.



Pavillon

26 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec travée centrale traitée en pignon. Maçonnerie de meulière apparente, modénatures en briques, linteaux en métal. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Entrée par un perron. Toiture en tuiles.



Pavillon

29 avenue de la République

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie, avec des modénatures à l'antique, assez abîmées. Sur les trois travées, celle de droite s'avance légèrement et présente en R+2 une baie en arc de plein cintre. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture terrasse.





Maison de villégiature

30 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison située sur une parcelle d'angle dont la végétation mériterait aussi protection. Maçonnerie de moellons apparents à joints rubanés, parties enduites avec faux colombage. Modénatures en briques. Balconnets en bois, persiennes en métal, marquise. Toit en tuiles.



Immeuble collectif

31 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+2. Maçonnerie décorée de bossages au rez-de-chaussée, en briques apparentes rouges et ocres aux étages. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Linteaux en métal. Fronton au-dessus de la porte d'entrée. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

35 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Immeuble en angle de rue. Le rez-de-chaussée et R+1 sont traités ensemble, en enduit. Les étages sont en maçonnerie de briques aparentes et comportent des bow-windows enduits, dont les baies du dernier étages sont en arc de plein cintre. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Linteaux en ciment. Toiture en tuiles.



Maison de villégiature

38 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en angle de rue, dont l'entrée se situe rue Babeuf, protégée par une marquise. Maçonnerie de meulière apparente, modénatures à l'antique. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Linteaux en ciment. Toiture en tuiles avec crête de faîtage.



Maison de villégiature

40 avenue de la République

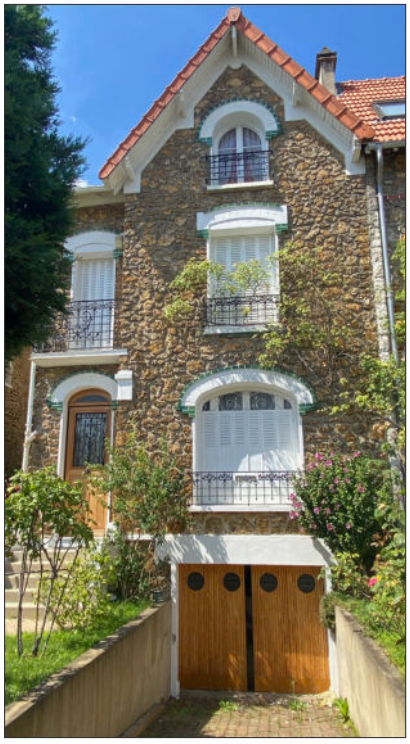
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison sur un terrain en angle de rue, formant pignon sur la rue Babeuf. Accès par une véranda formant un balcon pour le R+1. Maçonnerie de meulière apparente. Baies en arcs surbaissés ou en anse de panier et modénatures en briques et ciment. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.





Maisons jumelles

42-44 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons en miroir quoique détachées l'une de l'autre. Chacune a deux travées, l'une avec la porte d'entrée et l'autre traitée en pignon, formant l'accès garage. Maçonnerie en meulière apparente. Baies cintrées, modénatures en briques. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.



Pavillon

45 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison située sur un terrain en angle de rue. En alignement rue Parmentier, en retrait avec accès par une cour avenue de la République. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques, linteaux en métal. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.



Maison de villégiature

46 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de meulière apparente. Encadrements de baies en chaînages harpés, modénatures en briques. Lucarnes dans l'alignement des baies. Porte surmontée d'une marquise. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

47 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+3, avec commerces en rez-de-chaussée. En angle de rue mais sans traitement du pignon. Maçonnerie en briques ocres et modénatures en briques rouges et ciment. Baies du R+1 en arc. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Maison bourgeoise

48 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison située sur une parcelle d'angle. La façade rue Darthe est entièrement recouverte de lierre. La façade d'accès, avenue de la République, égalemement recouverte de lierre, laisse apparaître les baies avec leurs persiennes en métal et leurs garde-corps en fer forgé, et laisse aussi deviner des frises en céramique. Toiture à quatre pans en tuiles.



Pavillon

50 avenue de la République

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Villa du milieu du XXe. Jeux de volumes : rotonde dont le toit forme une terrasse, débords ... et jeux de textures en façade : rez-de-chaussée en pavage de pierres, faux colombage à l'étage. Un auvent continu protège le rez-de-chaussée. Volets en bois à l'étage. Toiture en tuiles avec lucarne.



Immeuble collectif

51 avenue de la République

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Petit immeuble à la façade symétrique. Avant-corps central au-dessus de la porte d'entrée. Maçonnerie de briques apparentes, ocres et rouges et formant des motifs. Baies légèrement en arcs surbaissés. Garde-corps en fer forgé et volets persiennés en métal. Toiture en tuiles.



Maisons jumelles

32-34 avenue Rondu

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillons jumeaux en maçonnerie de pierre meulière apparente. Entrées surmontées, d'un côté par une marquise, de l'autre par un auvent. Modénatures en briques, linteaux en métal. Garde-corps en métal. Toiture en tuiles.



Pavillon

40 avenue Rondu
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente. Modénatures en briques et ciment. Une marquise surmonte la porte d'entrée. Corniche marquée. Les volets sont en bois. Toiture à deux pans en tuiles avec faîtage parallèle à la rue.



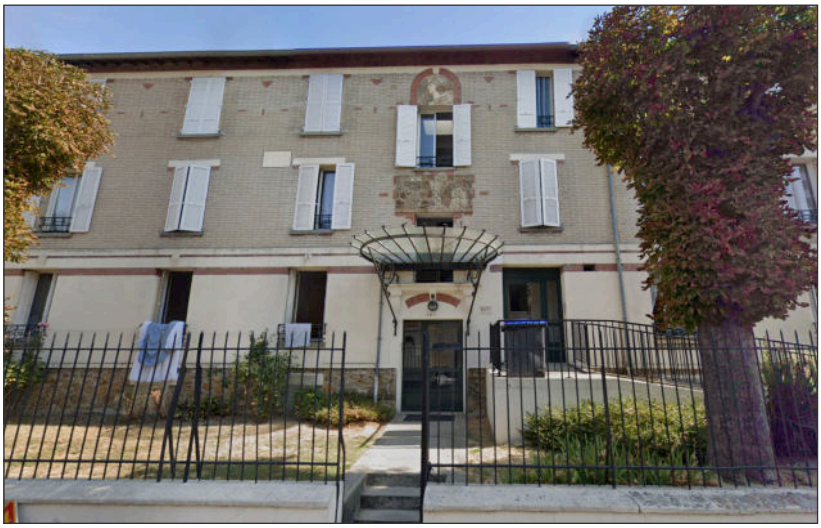
Pavillon

41 avenue Rondu
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en maçonnerie de meulière apparente. Modénatures en briques, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles avec faîtage parallèle à la rue.



Immeuble faubourien

1bis rue Rouget de Lisle

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Long immeuble en retrait de la rue, avec plusieurs accès le long de la façade. L'entrée principale est marquée par une grande marquise et surmontée de décors sculptés. Soubassement en meulière apparente, rez-de-chaussée enduit et étages en maçonnerie de briques apparentes. Volets en bois et garde-corps en métal. Toiture en tuiles.





Maison bourgeoise

3 rue Rouget de Lisle

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en retrait de la rue et masquée par une belle végétation. Façade enduite à trois travées selon un axe symétrique, et toiture à quatre pans en zinc. Un balcon surmonte la porte d'entrée.



Immeuble faubourien

4 rue
Rouget de Lisle
Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Long immeuble bas et cour à gauche. La façade s'organise en trois parties, reliées entre elles par les travées des portes d'entrée (celle de gauche a été murée). Rez-de-chaussée décorés de bossages, étages enduits. Corniche marquée et lucarnes dans la toiture en zinc. Volets en bois et garde-corps en ferronnerie.



Maison bourgeoise

5 rue
Rouget de Lisle
XIXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison cossue au fond d'une cour, avec façade symétrique à trois travées. Bandeau et corniche marqués, décors à l'antique notamment autour des baies (frontons) et lucarnes. Toiture mansardée en ardoise et zinc. Garde-corps en ferronnerie. Des extensions ont été réalisées autour du bâtiment d'origine.



Immeuble faubourien

6 rue
Rouget de Lisle
Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Long bâtiment bas où mourut Rouget de Lisle. Façade enduite, bandeau et corniche marquée. Volets persiennés en bois. Toiture en ardoise et en zinc. Modénatures de pierre encadrant la porte d'entrée. Oculus à droite. La travée de gauche a été ajoutée au bâti d'origine.



Maison faubourienne

10 rue
Rouget de Lisle
Fin XVIIIe/début XIXe



Catégorie	1
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison basse avec une partie en R+1 et une partie en rez-de-chaussée. Bandeau et corniche marquée. L'une des portes comporte un fronton, l'autre a des moucharabiehs. Toiture en tuiles à deux pans. Volets persiennés en bois. Garde-corps hétérogènes en ferronnerie.



Pavillon

2 rue Spinoza
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison sur une parcelle d'angle mais tournée vers la rue Spinoza. Façade symétrique autour de la porte d'entrée. Maçonnerie apparente en pierre meulière (enduit sur rue Etienne Dolet), modénatures en briques, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles.



Pavillon

28 rue Spinoza
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison à la façade symétrique autour de la porte d'entrée surmontée par un auvent. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures en briques et linteaux en métal. Oculus central. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles.



Pavillon

46 rue Spinoza
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon avec accès en latéral par une cour. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles.



Equipement

2 rue Waldeck Rousseau
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison cossue au volume compact avec une façade principale à trois travées, en latéral par rapport à la rue. Socle en meulière apparente, corps de bâti en brique apparente. La toiture à pans multiples en ardoise, intégrant cheminées et lucarnes, caractérise fortement le bâtiment. Volets en métal et garde-corps en fer forgé. Modénatures à l'antique.



Pavillon

3 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison cossue en R+1+combles, à l'alignement de la rue avec une cour latérale d'accès. La façade sur rue présente un socle en meulière, un corps de bâti en briques séparé en deux travées dont l'une s'érige en haut pignon aigu. Modénatures, garde-corps à balustrades ou en fer forgé, volets en métal.



Equipement

4 rue Waldeck Rousseau

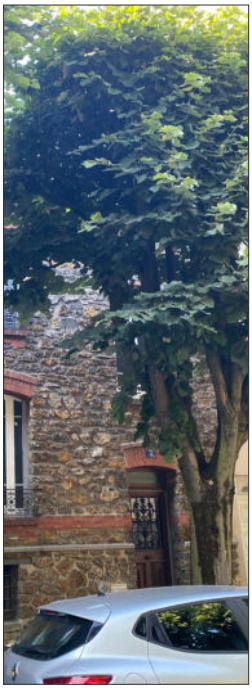
1850



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Ancienne maison bourgeoise puis Mairie. Aujourd'hui salle des mariages. Le plan en H ménage deux entrées en creux accessibles par des escaliers monumentaux. Maçonnerie en pierre massive, bandeau et corniche marqués, toiture en ardoise. Décors à l'antique. Lucarnes dont celles au-dessus des entrées comportent des horloges.





Maisons jumelles

5-7 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maisons jumelles dont celle de gauche (le 5) a été surélevée. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures de briques. Des soupiraux sont visibles en soubassement. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

9 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	2
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+5. Rez-de-chaussée en pierre meulière apparente, étages en briques apparentes ocres et modénatures en briques rouges. Décors en sgraffite sur le couronnement et entre les espacements verticaux des baies. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en zinc.



Pavillon

10 rue Waldeck Rousseau

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en rez-de-chaussée plus combles. Symétrie de la façade autour de la porte, qui est surmontée d'un balcon à balustrade soutenu par des colonnes. Décors à l'antique (bandeau, chaînages d'angles...) et briques rouges. Toiture en ardoise avec lucarnes en oculi.



Immeuble collectif

11 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+4. Maçonnerie de pierres meulières apparentes, modénatures en briques ocres et rouges. Par endroits, décors à l'antique. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles, avec débord soutenu par jambes de force en bois. Certaines baies sont en arcs surbaissés.



Immeuble collectif

13 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Soubassement décoré de bossages. Etages en maçonnerie de briques apparentes ocres, modénatures en briques rouges et ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Balconnets avec consoles en R+4. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

15 rue Waldeck Rousseau /3 av. Marcel David

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Immeuble dont la cour forme l'angle entre les rues Waldeck Rousseau et Marcel David. Rez-de-chaussée enduit, étages en maçonnerie de briques apparentes. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Balconnets avec consoles en R+4. Toiture en tuiles.



Immeuble collectif

16 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en maçonnerie de pierre meulière appparente. Rez-de-chaussée enduit en bossage et décors à l'antique. Modénatures en briques ocres et rouges, linteaux en métal. Volets métalliques. Toiture à deux pans en tuiles.



Maison de villégiature

17 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Villa de la Belle Epoque, de style éclectique. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et ciment. La travée de gauche est traitée en pignon avec toit en demi-croupe. La porte d'entrée est surmontée par un auvent en tuiles. Volets persiennés en métal et garde-corps de style néo-rural en bois.



Immeuble collectif

18 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble d'angle donnant sur l'avenue de la République. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques et en ciment. Frontons au-dessus des baies du R+2. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

19 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison présentant une façade à deux travées. Symétrie sauf au niveau de la porte, qui est surmontée d'une marquise et voisine avec une fenêtre «hors travée». Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et en ciment. Volets pleins en bois et garde-corps en fer forgé.



Maison faubourienne

21-23 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en alignement sur rue avec cour latérale à gauche. Symétrie de la façade autour de la porte d'entrée. Maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Equipement

27 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Gendarmerie nationale.
Façade en maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques et en ciment, linteaux en briques ou en métal selon les baies. Porte d'entrée mise en valeur par encadrement de briques et fronton. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Maison faubourienne

29 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Façade en maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en ciment, et en briques formant des motifs en relief. Porte d'entrée mise en valeur par encadrement de briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Baies du rez-de-chaussée avec arc en anse de panier. Toiture en tuiles.



Maison faubourienne

31 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison en alignement sur rue avec cour latérale qui mène à la porte d'entrée. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures en briques, linteaux en métal. Garde-corps maçonnés. Toiture en tuiles. Portail d'accès en bois.



Maison faubourienne

33 rue Waldeck Rousseau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison située sur une parcelle d'angle. Un jardin occupe l'angle. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures à l'antique (encadrement des baies avec frontons, chaînage harpé aux angles...). Balcon côté jardin. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toit à quatre pans en tuiles.



Pavillon

3 rue Yves Léger

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon avec façade découpée en trois travées. Sur celle du milieu on peut voir la porte d'entrée et sa marquise. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toit en tuiles avec demi-croupe.



Pavillon

4 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente et modénatures en ciment. Un auvent en ciment protège la porte d'entrée, accessible par un perron. Garage semi-enterré. Toiture à deux pans en tuiles avec croupette en débord.



Pavillon

7 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en retrait de la rue avec entrée latérale par la cour. Un auvent protège la porte d'entrée. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques et en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Faux colombage au sommet du pignon sur rue. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

9 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon avec pignon sur rue, et son garage surmonté d'un toit terrasse accessible. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques. Pavillon principal organisé symétriquement autour de la porte d'entrée surmontée de sa marquise. Toiture en tuiles avec croupette.



Pavillon

10 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon avec façade symétrique autour de la porte d'entrée, surmontée de sa marquise. Sous le toit les trois baies des combles forment un ensemble. Maçonnerie de pierre meulière apparente, encadrements des baies en briques, linteaux épais en ciment. Volets persiennés en métal. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

12 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison dont le pignon sur rue est traité comme une grande lucarne. Les différentes façades mélangent des maçonneries de pierre meulière et de briques apparentes, et sur rue un grand décor en sgraffite. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles, avec croupettes et épis de faîtage. Entrée latérale.



Pavillon

14 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillon dont la façade s'organise en symétrie autour de la porte d'entrée surmontée d'une marquise. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques, linteaux en métal. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

21 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon dont la façade s'organise en symétrie autour de la porte d'entrée surmontée de sa marquise. Maçonnerie de pierre meulière apparente, modénatures en briques, linteaux en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles avec croupette.



Pavillon

36 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Le bâtiment protégé est le pavillon en R+1 à gauche, et non l'annexe à droite. Maçonnerie en pierre meulière apparente et modénatures en briques. Baies en arcs surbaissés. Bandeaux de céramique multicolore. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture à deux pans en tuiles.



Pavillon

41 rue Yves Léger
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison avec façade symétrique autour de la porte d'entrée, surmontée par un auvent en tuiles et accessible par un perron. Maçonnerie de briques ocres apparentes, modénatures en briques rouges, et cabochons de céramique. Linteaux en métal. Pignons latéraux en meulière. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé.

Gondoles Nord



Pavillon

21 rue Bernard Palissy

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillon en rez-de-chaussée+ combles, en retrait de la rue. Toiture à 2 pans avec faîtage perpendiculaire à la rue. Maçonnerie en pierre meulière et modénatures en briques. Symétrie de la façade, baies larges occultées par volets persiennés métalliques, garde-corps en fer forgé.



Maisons jumelles

27-29 rue Brongniart

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons jumelles, en R+1, avec garage semi-enterré. La symétrie confère à ces maisons leur charme spécifique. Maçonnerie en briques claires et modénatures en briques rouges. Volets persiennés et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile.



Maisons jumelles

2-4 rue des Chalets
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons jumelles avec un équilibre entre les deux maisons sans toutefois de symétrie stricte. De style néo-rural avec murs maçonnés en pierre meulière, toitures hautes et débordantes à pans multiples, et par endroit croupette, lucarnes et cheminées. Baies parfois en arc, volets en bois.



Maison de villégiature

3 avenue des Chalets
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Grande maison proche du pont de Choisy. Située en fond de parcelle, en surplomb du quai Pompadour. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, linteaux en ciment. Porte d'entrée avec marquise. Volets persiennés et garde-corps en fer forgé. Toiture à pans multiples en tuiles.



Maison de villégiature

7 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Située proche de la Seine et de l'entrée du quartier des Gondoles. Villa éclectique de la Belle époque. Façade quasi-symétrique autour d'une travée centrale, comportant une entrée surélevée avec marquise et un cabochon en céramique. Baies en arc en anse de panier. En retrait de la rue, jardin à l'arrière.



Pavillon

9 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Grande maison située en fond de parcelle, en surplomb du quai Pompadour. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, encadrements de baies en ciment et cabochons en céramique. Un oculus figure sous les combles. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles.



Maisons jumelles

10-12 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Villas jumelles de la Belle Epoque, de style éclectique. Un volume en retrait surmonté d'une balustrade abrite les deux entrées. Linteaux métalliques, modénatures en brique et ciment. Murs en meulière et toits en tuile à pans multiples. Garde-corps en ferronnerie.



Maison de villégiature

11 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison située en fond de parcelle, en surplomb du quai Pompadour. A peine visible depuis l'avenue des Chalets. Maçonnerie en pierres meulières apparentes, modénatures en briques et linteaux en métal. Des lucarnes s'inscrivent dans le prolongement des baies, dans la toiture mansardée en ardoise et zinc.





Maison de villégiature

13 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Demeure bourgeoise située en fond de parcelle, en surplomb du quai Pompadour. La riche végétation du jardin mérite d'être protégée. Meulière apparente, modénatures en briques et linteaux épais en ciment. Faux colombage côté Pompadour. Volets persiennés en métal. La toiture en ardoise est également intéressante avec sa crête de faîtage.



Maison de villégiature

17 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Grosse demeure cossue en fond de parcelle avec vue sur la Seine, en R+1+combles. De style éclectique, elle adopte un volume complexe mélangeant bow-windows, donjon, terrasses, toitures hautes aux charpentes débordantes. Girouette sur la toiture en tuile. Façades en faux colombage, pierre, enduit..



Maison de villégiature

23 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en R+1 surélevée, en retrait par rapport à la rue. La toiture en tuile est intéressante avec des épis de faîtage. Maçonnerie meulière apparente avec joints rubanés, modénatures briques et ciment. Marquise au-dessus de l'entrée.



Pavillon

43 avenue des Chalets

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison à l'angle de l'avenue des Chalets et de la rue de l'Est. La clôture est très intéressante : elle sert d'appui à un escalier d'entrée, avec un garde-corps en balustrade. Maçonnerie meulière apparente et modénatures briques et ciment. Garde-corps en ferronnerie.



Pavillon

3-5 villa des Cyprins
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment en longueur, en R+1. En retrait par rapport à la rue. Un auvent à la structure métallique abrite le rez-de-chaussée. La façade est en pierre meulière. Toiture en zinc.



Pavillon

43 avenue du Docteur Charcot
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en retrait de la rue, en meulière apparente et modénatures de façade en briques rouge et ciment. Garde-corps des baies en fer forgé, et persiennes métalliques à l'étage. Toiture à pans multiples en tuiles.



Pavillon

66 avenue du Docteur Charcot

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en front bâti sur rue, avec un perron très intéressant à préserver. La matérialité est très soignée : pierre meulière à joints rubanés, modénatures briques bichromes, garde-corps en fer forgé et volets en métal, socle décoré de bossages, céramique au-dessus des baies aux linteaux cintrés. Toiture en tuile à pans mutliples.



Pavillon

35 rue de l'Epargne

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Pavillon en maçonnerie de meulière apparente, linteaux en ciment et bandeau en briques rouge foncé. Garde-corps en fer forgé et volets métalliques. Une marquise surmonte l'entrée. Toiture en tuiles.



Maison bourgeoise

15 rue Lucie
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maison à quatre travées, dont la symétrie participe grandement à son identité. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé. Façade enduite avec modénatures en briques rouges et blanches formant des motifs. Toiture à quatre pans en tuiles.



Pavillon

4 rue Marcelin Berthelot
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Grand pavillon cossu à plan en L. Maçonnerie en pierre meulière apparente. Garde-corps en fer forgé. Modénatures en briques. L'entrée forme un perron avec balustrade et auvent maçonné. Les façades latérales, enduites, sont moins intéressantes. Toiture à pans multiples en tuiles.



Pavillon

12 avenue Marguerite

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Grande maison en R+1+combles avec balcon filant au R+1 coupant la façade à mi-hauteur. Maçonnerie en pierre meulière traitée de deux façons : joint rubané en soubassement, et rocaillage sur le reste. Modénatures moulurées. Frises en céramique. Garde-corps en fer forgé et volets en métal. Toiture en tuiles.



Petit collectif

15 avenue Marguerite

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Bâtiment en maçonnerie de pierre meulière apparente en R+3+combles. En façade, travées régulières soulignées par des modénatures de brique en chaînage harpé. Volets en métal et garde-corps en fer forgé. La riche végétation devant le bâtiment mérite également protection. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

7 rue Salvetat
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Pavillon en retrait de la rue, présentant une symétrie de la façade sur rue. A l'étage 3 baies regroupées forment un ensemble. Modénatures en brique et en linteaux en ciment. Volets persiennés en métal et garde-corps en fer forgé, porte surmontée d'une marquise. Toiture en tuile avec croupette et épi de faîtage.



Pavillon

12 rue Salvetat
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maison en maçonnerie de pierre meulière apparente (enduit sur les façades latérales). Façade sur rue organisée symétriquement autour de la porte d'entrée avec sa marquise. Modénatures en briques et ciment, baies en arcs surbaissés. Volets en métal et garde-corps en fer forgé. Toiture en tuiles avec croupette.



Pavillon

17 rue Salvetat
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Pavillon en maçonnerie de pierre meulière apparente. La symétrie de la façade, poussée jusqu'aux cheminées, donne son identité au bâtiment. Volets en métal, garde-corps en fer forgé. Porte surmontée par une marquise. Toiture en tuile avec croupette et épi de faîtage.



Equipement

37 avenue Victor Hugo
Fin XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Ecole élémentaire et maternelle Victor Hugo. Datant de 1897, anciennement appelée « Ecole des Gondoles ». A été agrandie en 1907 et 1911. Elle est constituée d'un pavillon en R+1 encadré par deux ailes basses, dont une plus longue que l'autre. Murs en briques formant des bandes, modénatures à l'antique, frises en céramique. Clocheton.



Pavillon

41 avenue Victor Hugo

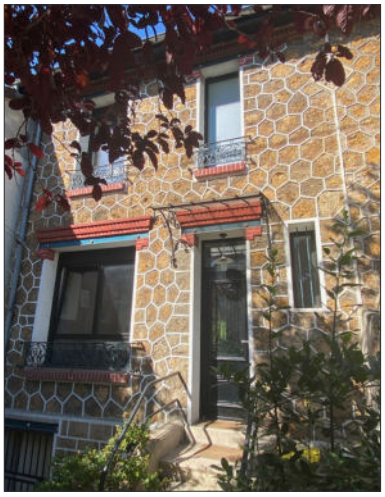
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Immeuble en R+1, en angle de rue. Modénatures assez riches en briques, notamment sous la corniche. Maçonnerie apparente en meulière. Persiennes en métal et garde-corps en fer forgé. Linteaux métalliques. Toiture à deux pans en tuiles.

Gondoles Sud







Maisons jumelles

12-14 rue d'Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons jumelles mitoyennes en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, appuis des fenêtres en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé, marquises. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

40 rue d'Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, appuis des fenêtres et frise en brique. Persiennes métalliques. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

64 rue d'Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres décorés en brique, appuis des fenêtres et frise en brique. Marquise au dessus de l'entrée. Toiture en tuile à double pan avec lambrequin.



Pavillon

66 rue Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, appuis et encadrements des fenêtres et de la porte d'entrée en brique. Entrée surmontée d'une marquise. Toiture en tuile à double pan.



Maisons jumelles

76-78 rue Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons jumelles en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, jambages des fenêtres en brique. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

96 rue Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents à joints rubanés. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, appuis et jambages des fenêtres en brique. Entrée surmontée d'une marquise. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

98 rue Alsace Lorraine

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en ciment, appuis en brique. Entrée surmontée d'une marquise. Toiture en tuile à double pan.



Pavillon

3 rue Charles

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en métal et décorés en brique, encadrement des fenêtres en brique. Garde-corps en bois. Toiture en tuile à double pan. Auvent surmontant la porte d'entrée.



Immeuble collectif

9 rue Charles
2e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Bâtiment d'après guerre avec une façade en brique et des encadrement de fenêtre en béton. Largeur des fenêtres de plus en plus fines vers l'axe central de la façade. Volets en bois à projection. Toiture débordante à pan unique incliné.



Pavillon

7 rue de la Chasse
Première moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique. Garde-corps en fer forgé et persiennes métalliques. Toiture en tuile à double pan.





Maisons jumelles

20-22 rue de la Chasse

Première moitié XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons au plan en « L ». Façades en brique et en faux pan de bois en partie haute (ciment peint), appuis de fenêtres en briques, chaînages d'angles en brique. Marquises surmontant l'entrée. Toiture en tuile à pans multiples.



Pavillon

7 rue Chevreul

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, et partie haute enduite. Frises et décors en brique sur la façade. Garde-corps en brique avec ajourements au rez-de-chaussée, balustrade à l'étage. Auvent avec charpente bois apparente. Toiture débordante en tuile à pans multiples, oculus en combles.



Maison bourgeoise

13 rue Chevreul
Fin XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, et couronnement enduit avec traitements d'enduits différents. Linteaux des fenêtres cintrés décorés en brique et avec frise de céramique au 1er niveau, encadrements moulurés au rez-de-chaussée. Toiture en tuile à 4 pans. Marquise, garde-corps et clôture en fer forgé. Persiennes métalliques.



Immeuble collectif

14 rue Chevreul
Fin XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie enduite. Façade ornée par un socle en bossage. Bandeaux, linteaux et jambages des percements moulurés et balconnets en saillie sur des corbeaux. Frise en céramique en partie haute. Balcon filant au 1er niveau, garde-corps en fer forgé. Volets en bois. Toiture à 2 pans en tuile.



Immeuble collectif

28 rue Chevreul
XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite. Linteaux et encadrements décorés avec moulures, frises et cabochons en céramique. Garde-corps en fer forgé. Persiennes métalliques au rez-de-chaussée, volets persiennés en bois au 1er étage. Toiture à 2 pans en tuile, lucarne centrale. Balconnet surplombant la porte cochère d'entrée.



Maison bourgeoise

30 rue Chevreul
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en briques. Linteaux et encadrements décorés avec moulures. Garde-corps en fer forgé. Volets battants en bois. Chaînage d'angle. Fronton de porte d'entrée, bandeau mouluré et corniche. Lucarnes de toiture cintrées en zinc. Toiture à 4 pans en tuile.



Pavillon

11 rue du Docteur Calmette

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux des fenêtres en ciment décorés en brique. Modénature en brique avec cabochon en céramique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Toiture en tuile à double pan avec croupette et épi de faitage en terre cuite. Marquise surplombant l'entrée.



Ensemble bâti

14 au 40 rue du Docteur Calmette

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ensemble de pavillons mitoyens aux proportions identiques formant un front bâti cohérent sur la rue. Maconnerie de moellons de meulière apparents ou maçonnerie de brique. Toiture en tuile à double pan, parfois avec croupette.



Immeuble collectif

20 avenue Henri Corvol

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de briques. Linteaux et appuis de fenêtres en ciment ornementé, garde-corps en fer forgé. Persiennes métalliques. Corniche et toiture à double pan en tuile.



Pavillon

48 avenue Henri Corvol

Fin XIXe - début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques et décors en brique, frises décoratives en brique. Garde-corps en fer forgé. Marquise. Toiture à deux pans en tuile, débordante avec charpente apparente.



Maison bourgeoise

81 avenue Henri Corvol

Fin XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Style classique. Maçonnerie ancienne sous un enduit beige. Chaînages d'angles et encadrement des baies, auvent d'entrée. Corniche, toiture à 4 pans en tuile avec épis de faitage et chéneau décoré en zinc. Garde-corps en fer forgé. Persiennes métalliques.







Equipement

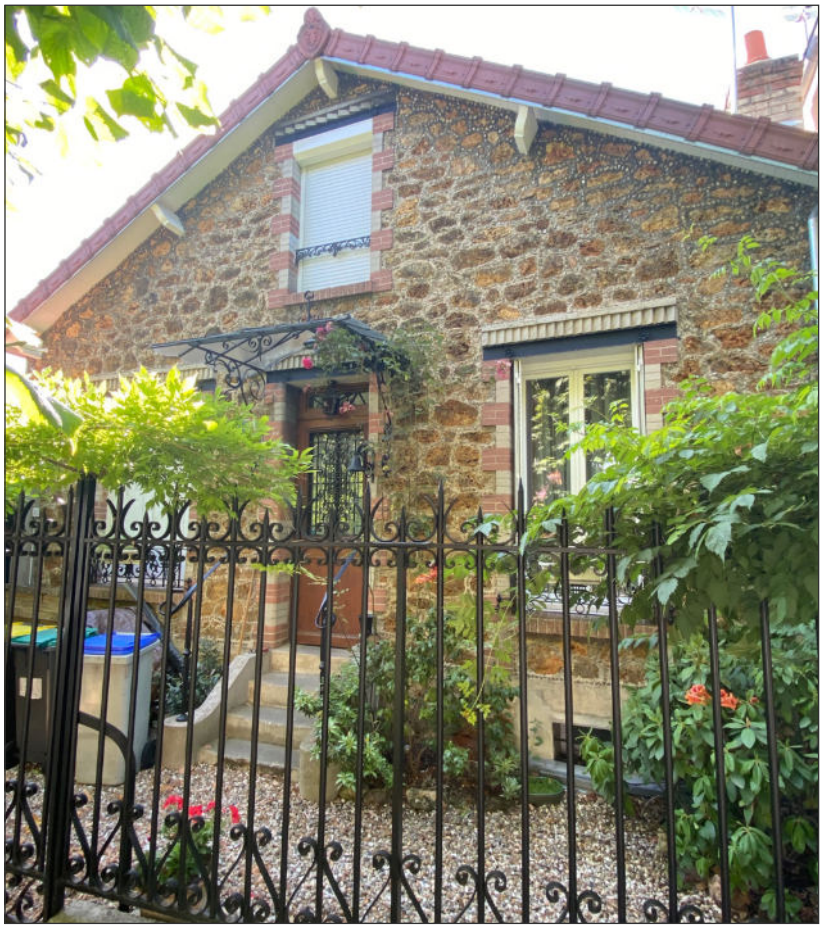
90 avenue Henri Corvol

2e moitié XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Centre de loisirs « Calypso » construit en 1993 par l'architecte Laurent-Bernard Simounet. Composition de baies vitrées, formes géométriques et toitures arrondies de différentes couleurs, constituant une architecture singulière d'inspiration paquebot.



Pavillon

12 rue Jean Baudin

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux de fenêtres métal et brique, encadrement et appui en brique. Persiennes métalliques en rez-de-chaussée. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à double pans. Marquise surplombant l'entrée.



Immeuble collectif

12 avenue Jean Bouin

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux cintrés en briques, frises décoratives en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surlombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile.



Ensemble bâti

19-21-23 avenue Jean Bouin

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maisons accolées mitoyennes aux proportions identiques. Linteaux décorés avec frises de céramiques. Marquises surplombant les entrées respectives, et toiture à double pan en tuile.,Certains garde-coprs en fer forgé, et persiennes métalliques.
Harmonie de l'ensemble à valoriser.



Pavillon

31 avenue Jean Bouin

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques avec décors en briques. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

1 rue Mirabeau

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en briques rouge et ocre calepinées pour former un motif régulier sur tous les éléments de façade. Garde-corps en fer forgé. Marquise surplombant l'entrée latérale. Toiture à trois pans en tuile.



Pavillon

3 rue Mirabeau
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie enduite au rez-de-chaussée, en briques au 1er niveau et toiture mansardée. Bandeau et encadrements moulurés au rez-de-chaussée. Corniche, lucarnes de toiture cintrées et moulurées en zinc. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise suurplombant l'entrée.



Pavillon

4 rue Mirabeau
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux cintrés en briques, bandeau en brique. Porche d'entrée en « creux ». Garde-corps en fer forgé et persiennes métalliques. Toiture à deux pans en tuile.



Pavillon

5 rue Mirabeau
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents au rez-de-chaussée, en briques calepinées couleurs rouge et ocre au 1er niveau. Linteaux métalliques et bandeau en brique au rez-de-chaussée. Cabochons en céramique. Linteaux cintrés en brique au 1er niveau et corniche en brique. Garde-corps en fer forgé et prsiennes métalliques. Toiture à double pan en tuile.



Ensemble bâti

12 au 26 rue Mirabeau
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Long front bâti de maisons mitoyennes aux proportions identiques, en maçonnerie enduite. Des décors sont présents sur certaines façades : encadrements de baies en brique ou en enduit, linteaux en brique. Marquises. Garde-corps en fer forgé, volets battants en bois ou persiennes métalliques. Toitures en tuile à double pan.






Ensemble bâti

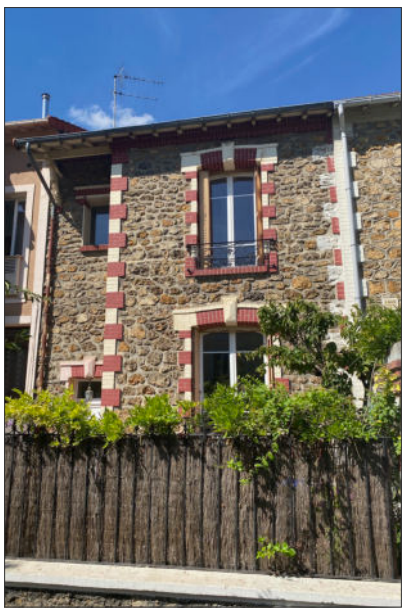
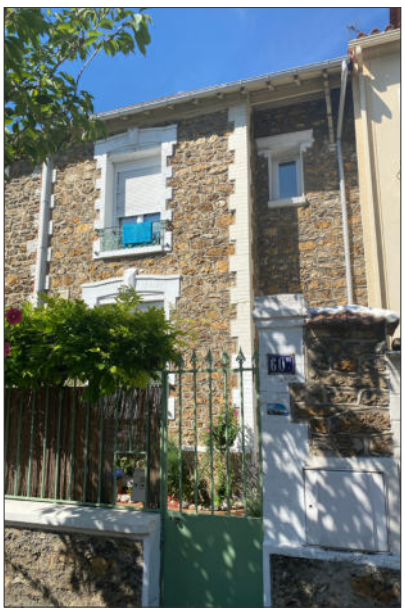
21 au 27 rue Mirabeau

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Front bâti de maisons mitoyennes aux proportions identiques, en maçonnerie enduite. Des décors sont présents sur certaines façades : encadrements de baies en brique ou en enduit. Marquises. Volets battants en bois sur certaines façades. Certains garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan tuile.

Maisons jumelles

60 bis-62 rue Mirabeau

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons mitoyennes symétriques en moellons de meulière apparents. Encadrements et chaînages d'angle en briques, linteaux cintrés en brique et en ciment et appuis des fenêtres en brique. Toiture à double pan tuile. Gardes-corps en fer forgé, certaines baies avec persiennes métalliques.



Pavillon

61 rue Mirabeau
Première moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux béton et frise décorative en brique. Balconnet en bois. Persiennes métalliques. Toiture à double pan en tuile avec croupette et épi de faîtage.



Pavillon

64-64 bis rue Mirabeau
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Encadrements et bandeaux enduits, chaînage d'angle, linteaux décorés de frise en céramique, cabochon. Marquise surplombant l'entrée. Persiennes métalliques et garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile.






Ensemble urbain

65-67-69-71 rue Mirabeau

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maisons mitoyennes formant une symétrie, en enduit peint et tourelles en brique rouge et ocre. Encadrements en enduit, cabochons en céramique. Lucarnes de toiture, toiture à pans multiples en tuile. Volets persiennés en bois ou en métal. certains garde-corps en fer forgé.



Pavillon

72 rue Mirabeau

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques, appuis et chaînages d'angle en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à pans multiples en tuile, croupette et girouette.



Pavillon

97 rue Noël
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques, appuis en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile.



Lieu de culte

5 rue de la Paix
XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, décors en briques et en émail. Toiture en ardoise avec clocheton.



Pavillon

6 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux cintrés en briques. Bandeaux et appuis décorés enduits. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan avec croupette en tuile.



Pavillon

27 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Bandeau décoratif en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant la porte d'entrée. Toiture à double pan avec croupette en tuile.



Pavillon

39 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique, encadrements décoratifs en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture débordante à double pan en tuile.



Pavillon

52 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, soubassement en moellons de meulière à joint rubané. Linteaux métalliques et décorations cintrées en brique. Garde-corps en fer forgé. Persiennes métalliques. Marquise en latérale surplombant l'entrée. Toiture à pans multiples en tuile.



Pavillon

56 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en brique. Linteaux métalliques et décorations en brique, appuis en brique. Bandeau en brique. Gardes-corps en fer forgé. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile.



Maison bourgeoise

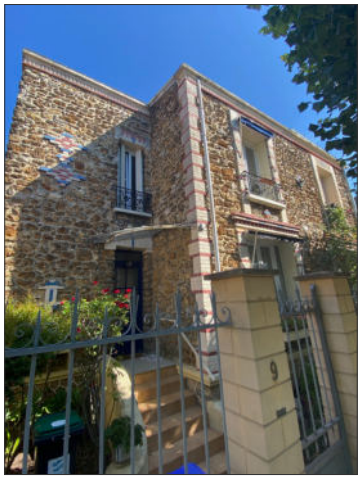
58 rue de la Paix
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison bourgeoise en maçonnerie ancienne enduite. Linteaux métalliques. Cabochons en céramique, persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Toiture en tuile à 4 pans avec jambes de force apparentes.





Pavillon

60 rue de la Paix/ 7-9-11 rue Boulenger Delbarre

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques et décors en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée, corniche en brique. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

70 rue de la Paix

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en brique. Chaînages d'angle en brique. Linteaux métalliques et décorations en brique, appuis en brique. Bandeau mouluré et corniche en brique. Garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile avec jambes de force apparentes.



Pavillon

5 rue Pasteur
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux, appuis et encadrements de fenêtres en brique. Décors en brique : bandeau, chaînage. Garde-corps en fer forgé. Marquisesurplombant l'entrée et persiennes métalliques. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

6 rue Pasteur
XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents au rez-de-chaussée et en brique au 1er niveau. Linteaux décorés de frises en céramique, appuis et encadrements de fenêtres enduits, chaînages d'angle. Persiennes métalliques. Corniche et lucarnes en zinc. Marquise surplombant l'entrée.



Pavillon

18 rue Pasteur
XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie enduite. Linteaux, appuis et encadrements de fenêtres, chaînages d'angle. Corniche et toiture à double pan en tuile avec épi de faitage. Persiennes métalliques. Lucarne cintrée en zinc. Marquise surplombant l'entrée.



Pavillon

20 rue Pasteur
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux décorés de frise en céramique, appuis en brique et encadrements de fenêtres enduits. Charpente de toit apparente, toiture à pans multiples en tuile. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé. Marquise surplombant l'entrée.



Pavillon

34 rue Pasteur
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie ancienne enduite. Linteaux décorés de cabochons en céramique. Chaînage d'angle. Volets battants en bois. Garde-corps en fer forgé. Marquise en verre et métal. Toiture à pans multiples en ardoise avec épis de faîtage et girouette.



Pavillon

42 rue Pasteur
XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en brique. Chaînage d'angle. Linteaux et corniche décorés de diablotins. Bandeau intermédiaire mouluré. Persiennes métalliques et marquise. Toiture à double pan en tuile et toiture de tourelle octogonale en zinc.







Ensemble bâti

57-59-61 rue Pasteur

Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maisons mitoyennes en moellons de meulière apparents. Encadrements et chaînages d'angle en briques. Frise décorative en céramique et cabochons, bandeau mouluré. Volets battants en bois. Marquise. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

2 rue Pompadour

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, couronnement en enduit gratté. Linteaux métalliques décorés en briques, appuis en brique et frises décoratives en brique. Persiennes métalliques. Toiture à double pan en tuile.



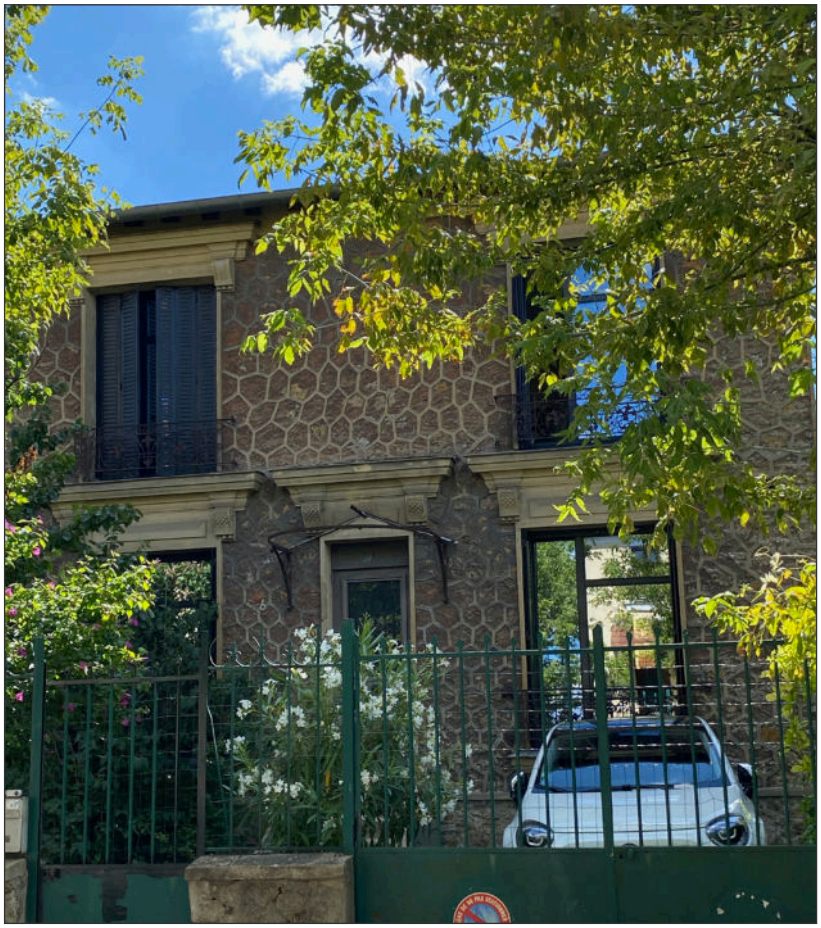
Maison bourgeoise

4 rue Pompadour
Fin XIXe - début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en moellons de meulière apparents à joints rubanés. Linteaux classiques moulurés. Persiennes métalliques. Toiture à quatre pans en tuile.



Maison bourgeoise

6 rue Pompadour
Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en moellons de meulière apparents à joints rubanés. Linteaux classiques moulurés enduits. Persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à quatre pans en tuile.



Maisons jumelles

16-18 rue Pompadour

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maisons mitoyennes formant une symétrie, en maçonnerie de briques rouges et grises. Linteaux métalliques, encadrements en brique. Façades décorées avec un grand fronton mouluré en partie haute. Large marquise continue au dessus des entrées. Garde-corps en fer forgé et persiennes métalliques. Toiture à pans multiples en tuile.



Pavillon

21 rue Pompadour

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Trois baies sous combles formant un ensemble. Linteaux ciment décorés en briques. Persiennes métalliques au rez-de-chaussée. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile avec croupette.



Pavillon

23 rue Pompadour
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques, encadrements et appuis en brique. Persiennes métalliques. Marquise surplombant l'entrée. Toiture débordante à double pan en tuile.



Pavillon

44 rue Pompadour
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques et appuis en brique. Persiennes métalliques, garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

49 rue Pompadour
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques, encadrements et appuis en brique. Persiennes métalliques, garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile. Marquise surplombant l'entrée.



Pavillon

9 rue Théophile Ducloux
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux béton et frise décorative en brique. Persiennes métalliques, garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile avec croupette.



Pavillon

11 rue Traversière
Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	**X**

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en briques, cabochon. Chaînage d'angle en brique et frise en brique. Persiennes métalliques. Garde-corps en fer forgé.Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

10 avenue Victor Hugo
Début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maison surélevée en maçonnerie de briques rouges et enduit, soubassement en pierre. Linteaux moulurés enduits. Escalier en pierre pour accéder à l'entrée avec balustrade. Garde-corps courbes en fer forgé. Toiture à double pan en tuile avec lucarnes.



Pavillon

12 avenue Victor Hugo

XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maison en maçonnerie enduite. Linteaux cintrés moulurés. Socle enduit en bossage, fronton d'entrée et large lucarne de toiture moulurée. Garde-corps en fer forgé, volets battants en bois cintrés. Corniche. Toiture type Mansart.



Immeuble collectif

32 avenue Victor Hugo

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en brique. Façade enduite en soubassement en bossage continu. Aux étages, linteaux cintrés et jambages en brique, balconnets en saillie sur des corbeaux. Persiennes métalliques. Couronnement marqué par un balcon filant en saillie. Garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile.



Immeuble collectif

34 avenue Victor Hugo

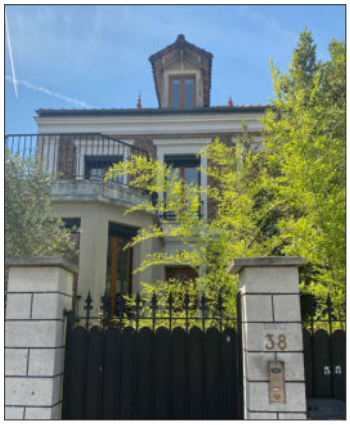
XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie enduite. Linteaux décorés avec frises en céramique et cartouche au premier niveau. Appuis et jambages enduits. Chaînages d'angle. Toiture type Mansart avec lucarnes à fronton.





Maisons jumelles

36-38 avenue Victor Hugo

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Encadrements des baies moulurés enduits. Garde-corps en fer forgé et persiennes métalliques au 36. Corniche, toiture à quatre pans en tuile, lucarne centrale en tuile.



Pavillon

46 avenue Victor Hugo

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique, jambages en brique. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à double pan en tuile, lucarne en tuile.



Pavillon

102-102 bis avenue Victor Hugo

Début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique, appuis en brique. Bandeau décoratif en brique au 1er niveau. Marquise surplombant l'entrée. Toiture à pans multiples en tuile. Deux cheminées en brique.



Pavillon

9 avenue Villeneuve-Saint-Georges

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique, appuis en brique. Frise décorative en céramique au 1er niveau. Certains garde-corps en fer forgé. Toiture à double pan en tuile avec charpente apparente.



Pavillon

28 avenue Villeneuve-Saint-Georges

2e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Structure en béton et maçonnerie en brique. Bow-window d'angle. Corniche et toiture en tuile à 4 pans avec épis de faitage.



Pavillon

33 avenue Villeneuve-Saint-Georges

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques et bandeau décoratif en brique au 1er niveau. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Corniche en brique. Balconnet. Toiture à double pan en tuile.



Pavillon

40 avenue Villeneuve-Saint-Georges

Fin XIXe/début XXe



Catégorie	**1**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique, jambages continus en brique. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Chaînages d'angle en brique. Toiture à pans multiples en ardoise. Charpente en bois débordante.



Pavillon

55-55 bis avenue Villeneuve-Saint-Georges

1e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	**X**

Expressions de façade multiples (inspirations néo-normande, art-déco, modernisme années 30) et matériaux multiples : maçonnerie en moellons de meulière apparents, enduit, brique, faux pans de bois en ciment. Toiture à pans multiples en tuile.



Pavillon

96 avenue Villeneuve-Saint-Georges

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Maçonnerie ancienne enduite. Encadrement des fenêtres enduit. Porte d'entrée avec fronton mouluré. Garde-corps en fer forgé, persiennes métalliques. Chaînage d'angle. Toiture à double pan en tuile, avec lucarne en tuile et oeil de boeuf en zinc.



Pavillon

109 avenue Villeneuve-Saint-Georges

2e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	**X**
Qualité de la clôture	

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Linteaux métalliques décorés en brique. Persiennes métalliques. Chaînages d'angle. Toiture à 3 pans en tuile.



Immeuble collectif

116 avenue Villeneuve-Saint-Georges

2e moitié XXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Immeuble collectif en structure béton et panneaux de béton préfabriqué en façade. Balconnets avec portes-fenêtres sur la partie droite. Persiennes métalliques. Baie verticale en pavés de verre, auvent béton surplombant l'entrée. Toit terrasse.





Patrimoine industriel

140 avenue Villeneuve-Saint-Georges

XIXe



Catégorie	**2**
Richesse des ornementations	
Qualité de la clôture	

Ancienne usine Renault.

Façade principale entièrement végétalisée.

Seuls les pignons sont à conserver

Liste des meulières supplémentaires

Catégorie 2
«Bâtiments intéressants»

CHOISY NORD

12	avenue Raymond Poincaré
28	avenue Raymond Poincaré
38	avenue Raymond Poincaré

CHOISY SUD

8	rue de l'Abbé Pouchard
7	rue Adolphe Sannier
13	rue Adolphe Sannier
15	rue Adolphe Sannier
22	rue Adolphe Sannier
23	rue Adolphe Sannier
24	rue Adolphe Sannier
27	rue Adolphe Sannier
26, 28	rue Adolphe Sannier
41	rue Adolphe Sannier
55	rue Adolphe Sannier
56	rue Adolphe Sannier
8	rue Alphonse Brault
14	rue Alphonse Brault
18	rue Alphonse Brault
52	avenue Anatole France
61	avenue Anatole France
79	avenue Anatole France
83	avenue Anatole France
10	rue André Chénier
4	rue Armand Noblet
7	rue Armand Noblet
9	rue Armand Noblet
19	rue Armand Noblet
21	rue Armand Noblet
31	rue Armand Noblet
21	rue Babeuf
26	rue Babeuf
40	rue Babeuf
16 bis	rue des Bleuets
10	rue Darthe
15	rue Darthe
21	rue Darthe
27	rue Darthe
28	rue Darthe
29	rue Darthe
41	rue Darthe
3	villa Elisée Reclus
11	rue Etienne Dolet
18	rue Etienne Dolet
50	rue Etienne Dolet
53	rue Etienne Dolet
54	rue Etienne Dolet
19	rue du Four
29	rue du Four
1	rue Guy Moquet
13	rue Guy Moquet
3	rue Jules Ferry
5	rue Jules Ferry
22	rue Jules Ferry
24	rue Jules Ferry
27	rue Jules Ferry
27 bis	rue Jules Ferry
12	rue Jules Vallès
31	rue Jules Vallès
34	rue Jules Vallès
36	rue Jules Vallès
43	rue Jules Vallès
27	rue Lamarck
50	rue Lamarck
51	rue Lamarck
18	rue Léon Blum
20	rue Léon Blum
34	rue des Liserons
14	rue Marc Sangnier
9	avenue Marcel David
30	avenue Marcel David
41	avenue Marcel David
46	avenue Marcel David
52	avenue Marcel David
53	avenue Marcel David
67	avenue Marcel David
17	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
19	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
53	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
59	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
63, 65	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
67, 69	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
83	rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
12	rue des Ormeaux
5	rue Parmentier
6	rue Parmentier
18	rue Parmentier
29	rue Parmentier
1	rue Paul Carle
16	rue Paul Carle
24	rue Paul Carle
3	avenue de la République
7 bis	avenue de la République
9	avenue de la République
32-34	avenue de la République
51 bis	avenue de la République
55	avenue de la République
76	avenue de la République
18	avenue Rondu
33	avenue Rondu
35	avenue Rondu
36	avenue Rondu
37	avenue Rondu
45	avenue Rondu
12	rue Spinoza
11	rue Yves Léger
15	rue Yves Léger
17	rue Yves Léger
18	rue Yves Léger
20	rue Yves Léger
22	rue Yves Léger
27	rue Yves Léger
31	rue Yves Léger
38	rue Yves Léger

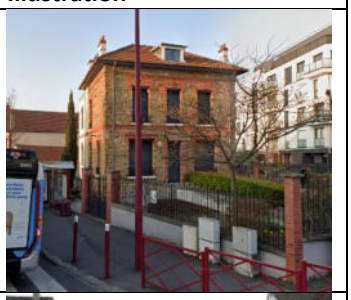
GONDOLES NORD

20	avenue d'Alfortville
10	rue Bernard Palissy
9, 11	rue Bernard Palissy
8	rue Brongniart
13	rue Brongniart
5	avenue des Chalets
40	avenue des Chalets
42	avenue des Chalets
7	villa des Cyprins
9	villa des Cyprins
11	rue Defforge
29	avenue du Docteur Charcot
15	rue de l'Epargne
17	rue de l'Epargne
48	rue Labbé
12	avenue des Marronniers
3	rue Médéric
49	quai Pompadour
19	rue Salvetat
30	rue Salvetat

GONDOLES SUD

4	rue d'Alsace Lorraine
18	rue d'Alsace Lorraine
46	rue d'Alsace Lorraine
52	rue d'Alsace Lorraine
53	rue d'Alsace Lorraine
57	rue d'Alsace Lorraine
80	rue d'Alsace Lorraine
82	rue d'Alsace Lorraine
98	rue d'Alsace Lorraine
109	rue d'Alsace Lorraine
21	rue Bel-air
28	rue Camille Desmoulins
7	rue de la Chasse
8	rue du Docteur Calmette
27	rue du Docteur Calmette
41	rue du Docteur Calmette
42 bis	rue du Docteur Calmette
85	avenue Henri Corvol
29	avenue Jean Bouin
61	rue Mirabeau
79, 79 bis	rue Mirabeau
23	rue Noël
97	rue Noël
108	rue Noël
13	rue de la Paix
23	allée Pichon des Prés
31	allée Pichon des Prés
35	allée Pichon des Prés
21	rue Pompadour
23	rue Pompadour
26	rue Pompadour
34	rue Pompadour
49	rue Pompadour
55	rue Pompadour
9	rue Théophile Ducloux
17	rue Théophile Ducloux
29	avenue Villeneuve Saint Georges
31	avenue Villeneuve Saint Georges
39	avenue Villeneuve Saint Georges
48	avenue Villeneuve Saint Georges
113	avenue Villeneuve Saint Georges

Fresnes

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
1	2 avenue de la République	Maison de ville datant de 1905 caractérisée par ses façades en pierre meulière et ses encadrements de fenêtres en brique. Elle fût la maison de Maurice Ténine, dans les années 1930	
2	30 rue Maurice Ténine	Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine. Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie. La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue. Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs. Les toits sont en ardoise, à deux versants.	

1) L'EGLISE SAINT-ELOI

L'église Saint- Eloi est située à l'intersection de la place Pierre et Marie Curie et de la rue du DocteurMaurice Ténine.



Vue de l'église Saint-Eloi de la rue du docteur Maurice Ténine



Vue du transept et de la nef del'église Saint-Eloi



Vue du portail de l'égliseSaint-Eloi

De style roman, l'église a été construite au XIIe siècle et elle a été restaurée au XIXe siècle. L'édifice est de plan carré, en croix latine, comprenant une nef et un transept. Ce dernier forme une croix avecle corps longitudinal (la nef).
Le portail d'entrée est composé d'une porte rectangulaire, d'un oculus et d'une plaque en arc-plein cintre. Il est adossé à une tour carrée de trois niveaux.
Les murs sont recouverts de pierre de meulière qui est le matériau de construction de la région. Ils sont soutenus par de larges contreforts en pierre et sont percés par des baies en arcs plein-cintre de forme simple, jumelées ou triplées.
Un sculpteur contemporain a décoré l'ensemble en installant des sculptures aux motifs floraux surles percées et en inscrivant une scène de la bible sur une plaque.
Le couvrement de l'église est en ardoise et de deux pentes pour la nef et le transept. Le toit de latour carrée est quant à lui de quatre versants.

Préconisation :

- L'aspect des façades doit être conservé dans son état actuel.
- La forme des toits de (deux à quatre pentes) et leurs recouvrements en ardoise seront maintenus.
- Des travaux, visant à améliorer l'esthétique et le fonctionnement du bâtiment, pourront êtredéclarés obligatoires par l'autorité municipale.
- Les bâtiments modernes construits autour du monument ne devront pas gêner laperspective vers l'église de la rue du Docteur Maurice Ténine.
- Les espaces publics autour de l'édifice pourraient être aménagés : pavage au sol,aménagements paysagers, installations de panneaux indicatifs,….

2) LA MAIRIE

Située à proximité de l'église Saint-Eloi ce bâtiment est une ancienne école qui abrite aujourd'hui lamairie.



Vue de la mairie de la place de l'église

L'édifice constitue une forme de «T » à l'envers, soit de deux corps de bâtiments rectangulaires. Lepremier est parallèle à la place de l'Eglise et le deuxième est accolé derrière, perpendiculairement.
Le bâtiment est imposant, réparti sur trois niveaux d'élévation et divisé en trois travées avec uneavancée centrale où se situe l'entrée.



Détails de la façade principale dela mairie



Détail de l'horloge de la mairie

La façade principale est recouverte en pierre de meulière et le toit à la Mansarde est en tuile.
Le décor architectural est élaboré avec des linteaux de brique au-dessus des baies et des chaînagesd'angles aux extrémités des murs du bâtiment central.
L'ensemble est surplombé par une horloge.

Préconisations :

- Les extensions ou modifications du bâtiment pourront intervenir dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- Le recouvrement de la façade principale en pierre de meulière, en brique et en pierre devraêtre préservé.
- Le toit à la Mansarde et le recouvrement en tuile sera conservé.
- La forme des fenêtres à croisillons surmontées d'un arc en plein-cintre sera maintenue ainsi que les éléments de décorations : linteaux de brique et de pierre, corniche…

3) LES MAISONS DE VILLE

Maison de ville au N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine

Grande maison bourgeoise située en retrait de la voie et clôturée par un grand mur de pierre.
Le bâtiment est très imposant, composé d'un corps rectangulaire de trois niveaux d'élévation avec unattique et réparti sur six travées.
La façade est élégante, recouverte d'un enduit de teinte claire et les fenêtres rectangulairespossèdent des volets battants de couleur beige et celles des étages des garde-corps en fer forgé.
L'entrée de la maison est marquée par la présence d'un auvent en fer forgé au-dessus de la porte principale.
Le toit est en ardoise.



Façade principale de la maison bourgeoise



Détails de la porte d'entrée et du auvent de la maison



Détails de l'entrée de la maison

Maison de ville : N°22 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison située à l'alignement de la rue du Docteur Maurice Ténine et mitoyenne.
Elle est composée de trois corps de bâtiments avec un corps central moins large et plus haut que les deux autres.
Le bâtiment est réparti sur deux niveaux d'élévation, le rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments a été transformé en garage et en commerce.

L'enseigne de la boutique ne s'intègre pas avec la façade qui a été enduite de peinture de couleurocre et blanche.
Le toit est à deux versants en tuile.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et des toits en tuile de la maison

Maison de ville : N°30 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine.
Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petitecour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.
La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de lacour et le deuxième est latéral avec façade sur rue.
Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs.Les toits sont en ardoise, à deux versants.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et du toit en ardoise de lamaison



Détails du portail d'entrée de la maison

Préconisations concernant les maisons de ville :

- L'implantation des maisons en retrait ou à l'alignement sera préservée ainsi que les clôturessur voie.
- La hauteur des maisons sera maintenue.
- Les éléments d'architecture traditionnelle seront conservés et restaurés :
  - murs d'enceintes et les portails marqués par des piliers ;
  - la forme des toits et la couverture en tuile ou en ardoise ;
  - les fenêtres rectangulaires (plus hautes que larges) et les garde-corps ;
  - la couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade ;
  - les matériaux de recouvrement des murs ;
  - la couleur des enduits ;
  - l'enseigne commerciale (maison N°22 rue du Docteur Maurice Ténine) devra s'intégrer avec le reste de la façade.
- L'aspect entre les extensions et les parties de bâti plus anciennes devra respecter unecertaine homogénéité.

4) LA FERME DE COTTINVILLE

La ferme de Cottinville est située rue du Docteur Maurice Ténine et a été construite au XVIIIe siècle.



Façade principale de la ferme de Cottinville



Cour intérieure de la ferme de Cottinville

Le bâtiment a été radicalement encastré par la construction d'immeuble tout autour et accueille aujourd'hui une école nationale de musique et un écomusée.
La ferme est composée de trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour carrée non fermée. La volumétrie des constructions est variable, d'un à deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Elle correspond aux différentes fonctions de la ferme : espace habitable, grange, écurie.
La façade donnant sur la rue du Docteur Maurice Ténine est dégradée mais les bâtiments à l'intérieursont en bon état.
Les murs des façades sont en pierre. Ils sont percés par des fenêtres rectangulaires, comprenant pourcertaines d'entrées-elles des volets battants de couleur marron et des garde-corps en fer forgé.
Les toits sont à deux versants en tuile et on note la présence de lucarnes engagées à fronton.

Préconisations :

- Préserver l'implantation à l'alignement sur rue.Les toits à pentes et en tuile seront maintenus.
- Les façades pourraient être restaurées en respectant l'aspect originel.
- Les extensions (même contemporaines) seront possibles dans la mesure où elless'intégreront au bâti existant.
- La cour intérieure et son pavement seront préservés.
- L'entrée de la ferme pourrait être aménagée : traitement des espaces publics (pavage au sol, trottoirs), aménagements paysagers, panneaux d'affichages indiquant l'entrée de l'édifice et rappelant l'histoire du bâtiment.
- Il faudra veiller à ce que les futures extensions ne viennent pas rompre l'homogénéité architectural

Gentilly

Ci-dessous la liste du bâti patrimonial protégé au titre du L.151-19

SOMMAIRE

I.	Les immeubles	p. 237
II.	Les maison	p. 272
III.	Les équipements	p. 287
IV.	Le bâti industriel	p. 295

GENTILLY - Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

I – IMMEUBLES

- 2, rue d'Arcueil
- 4, rue Auguste Blanqui
- 47, rue Benoît Malon
- 53, rue Benoît Malon
- 57, rue Benoît Malon
- 58, rue Benoît Malon
- 32 Bis, rue des Champs Elysées
- 7-9 rue Dedouvre
- 49, rue de la Div. du Général Leclerc
- 23, rue Henri Kleynhoff / 28 rue Romain Rolland
- 12, avenue Jean Jaurès
- 9, rue Julien Bonnot
- 35, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 37, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 65 Bis, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 75, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 79, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 81, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 95, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 127, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 153, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 155, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 14, rue Pierre Marcel
- 32, rue Pierre Marcel
- 20, rue du Président Wilson
- 22, rue du Président Wilson
- 26-26 Bis, rue du Président Wilson
- 43, rue du Président Wilson
- 19, avenue Raspail
- 39, avenue Raspail
- 40, rue Raymond Lefebvre
- 105, rue Raymond Lefebvre
- 28, rue Romain Rolland
- 38, rue Romain Rolland

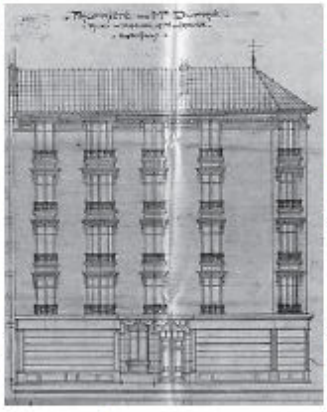
2 RUE D'ARCUEIL

Datation : 1913 (base Mérimée)
Architecte : Mégarès (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000280





Façade sur la rue d'Arcueil et pan coupé



Permis de construire, A.M. Gentilly



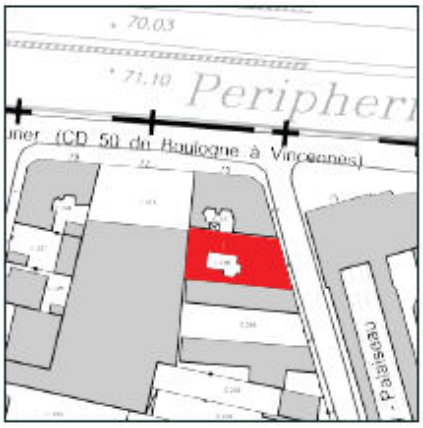
Fenêtre du dernier étage qui enjambre la corniche

Immeuble en brique R+4, un des cinq immeubles connus et non détruits construit par l'architecte Mégarès à Gentilly. Les façades sont organisées par des fortes lignes horizontales en briques rouges qui ressortent sur un fond uni en brique silico-calcaire. L'ensemble des ouvertures présente des linteaux métalliques et des appuis en brique rouge. Malheureusement, les dispositions du rez-de-chaussée ont été modifiées avec des éléments aux proportions à aux matériaux inadaptés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades intérieures peut être étudiée.

4 RUE AUGUSTE BLANQUI

Datation : 1914 (inscription sur façade)
Architecte : Mégarès (inscription sur façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Détail de la console sculptée au dessus de la porte d'entrée



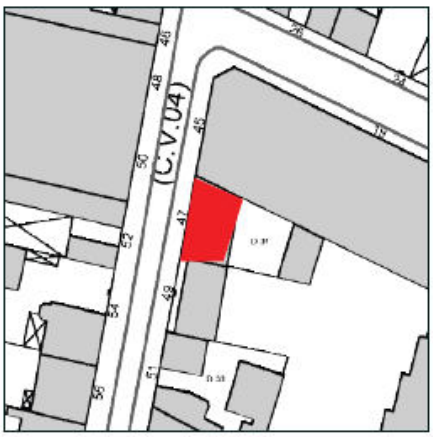
Détail de la voussure sculptée qui soutient la corniche de l'attique

Elégant immeuble de rapport en brique et pierre comprenant un rez-de-chaussée commercial, un entresol, quatre étages courants et un niveau d'attique. Les combles ont probablement été aménagés postérieurement pour augmenter la surface habitable. La façade est animée par le balcon filant et la corniche en forte saillie de l'attique. Les éléments décoratifs en pierre sont particulièrement soignés. La construction constitue une des réalisation de promotion privée de standing du début du XXe siècle.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades autres que sur rue peut être étudiée.

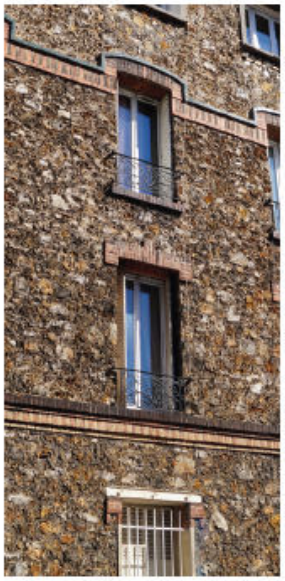
47 RUE BENOIT MALON

Datation : 1911/1913 (AM)
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /

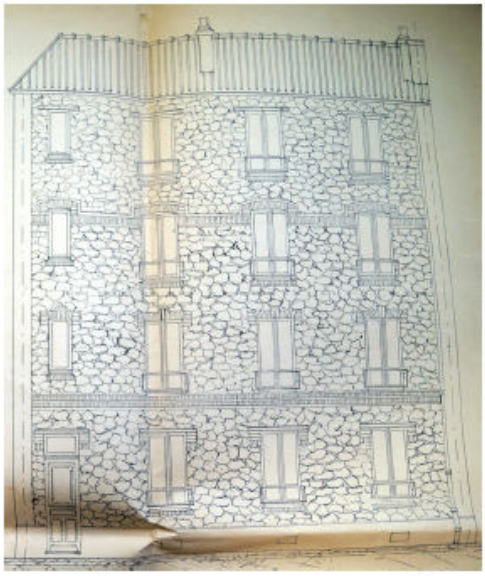




Façade sur rue : les modifications des derniers niveaux restent peu visibles



Variations dans les encadrements des baies



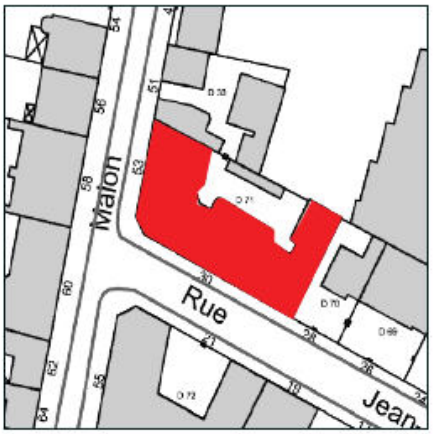
Permis de construire, A.M. Gentilly

Immeuble appartenant au groupe relativement atypique des logements collectifs présentant un parement entièrement en meulière. Seuls les bandeaux, appuis et arcs de fenêtre sont réalisés en brique. Le dernier niveau et les combles ont subi des modifications dont les traces montrent la difficulté d'intervenir sur des parements de ce type.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades autres que sur rue peut être étudiée.

53 RUE BENOIT MALON

Datation : 1914 (base Mérimée)
Architecte : François Leclerc (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000282





Vue à l'angle de rue



Détail de la porte d'entrée



Détail de l'élévation, permis de construire, A.D. 94

« Immeuble de quatre étages comportant à chaque étage cinq appartements de trois pièces plus cuisine et un de deux pièces desservis par deux cages d'escalier. » (Base Mérimée). Il s'agit d'un ensemble de logements collectifs HBM (voir détail porte d'entrée) qui marque le démarrage des initiatives pour le logement ouvrier à Gentilly. Malgré les contraintes budgétaires, la façade est soignée et présente des éléments décoratifs marquants (rez-de-chaussée à bossage, bow-windows) intégrant des parements en pierre.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.

57 RUE BENOIT MALON

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée :





Vue à l'angle entre la rue B. Malon et R. Anjolvy

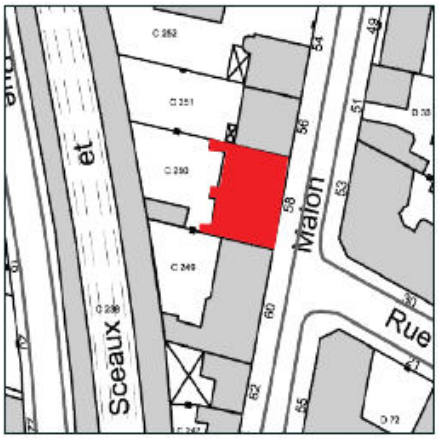


Détail de la façade : incrustation émaillée

Immeuble appartenant au groupe relativement atypique des logements collectifs présentant un parement entièrement en meulière. Ici, la pose à joints rubannés fait ressortir l'irrégularité des blocs, tandis que les encadrements en brique bicolore et les incrustations émaillées enrichissent discrètement les façades. Les travées d'angle du rez-de-chaussée ont vraisemblablement été réaménagées après la suppression d'un commerce.

58 RUE BENOIT MALON

Datation : 1912
Architecte : Goudard L.
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000283





Façade sur rue



Détail du linteau au dessus e la porte d'entrée



Permis de construire, AD94

Exemple intéressant d'immeuble réalisé selon des dispositions différentes par rapport à la demande déposée. L'aménagement des combles ne figure pas dans l'élévation conservée aux Archives départementales, cependant ces aménagement semblent avoir été réalisés lors de la construction intiale. Malgré les dimensions réduites, des grandes ouvertures exploitent l'avancée des bow-windows. Un niveau intermédiaire (entresol ayant une hauteur d'étage courant) est traité à bandeaux alternés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

32 BIS RUE DES CHAMPS-ELYSÉES



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Vue à l'angle des rues montrant l'avancé du pan coupé



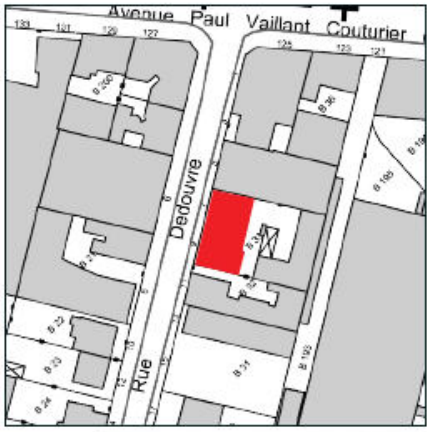
Détail de la façade et de l'avancée des toitures soutenue par les consoles en bois

Petit immeuble d'angle en parement de briques silico-calcaires. Les façades sont animées par des bandeaux en briques rouges, et par l'avancée des deuxième et troisième étages au dessus du pan coupé. Le débord des toitures est soutenu par des consoles en bois, intéressants éléments régionalistes dans un immeuble par ailleurs très sobre. Les ouvertures du rez-de-chaussée commercial semblent avoir été partiellement transformées.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

7-9 RUE DEDOUVRE

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /

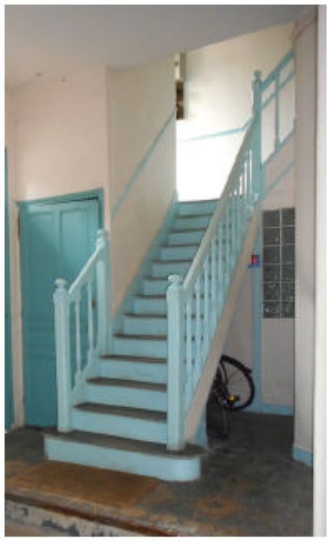




Façade sur rue et entrée du n°7



Façade sur rue et entrée du n°9



Escalier intérieur du n°7

Rare typologie de petit immeuble de rapport desservi par deux portes cochères. Le rez-de-chaussée présente un parement enduit avec une finition à bossages continus. Au dessus, la façade est en enduit simple. Cependant, le bandeau et les linteaux en brique laissent imaginer un parement en brique recouverts lors d'un ravalement. Les passages d'entrée et les escaliers ont gardés leurs matériaux d'origine : pavés, carrelage, garde-corps et marches en bois. La possibilité de visiter les parties communes a permis d'observer la permanence d'éléments de second d'oeuvre vraisemblablement d'origine.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.

49 AVENUE DE LA DIVISION DU GÉNÉRAL-LECLERC



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Pan coupé depuis la rue Gabriel Péri



Détail du couronnement : oriels, menuiseries d'origine, alternance des bandeaux en enduit clair et en brique

Véritable repère urbain à l'entrée de ville et dans l'axe de l'hôtel de ville, cet immeuble R+7+combles marque l'angle avec deux oriels arrondis en forte saillie. La verticalité du volume est compensée par une alternance de hauts bandeaux en brique ou en enduit blanc. La préservation d'une grande partie des élégantes menuiseries d'origine permet d'apprécier la composition d'ensemble. Il s'agit d'un exemple significatif de la diffusion des modèles modernistes dans l'habitat collectif en première couronne parisienne.

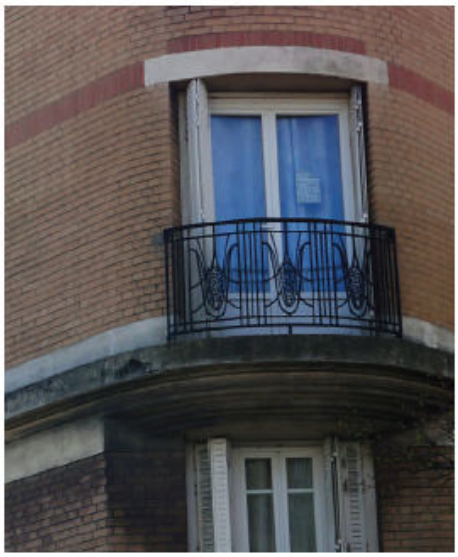
23 RUE HENRI KLEYNOFF

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue, aux angles de la rue Henri Kleynoff et de la rue Romain Roland



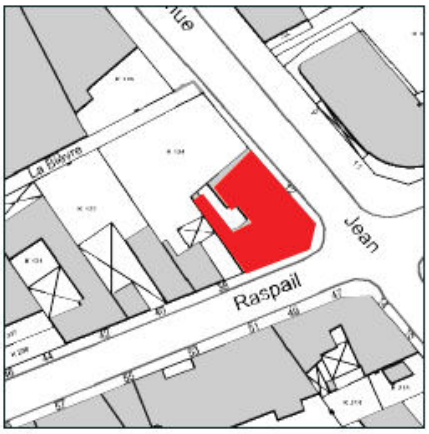
Détail de la façade : corniche, différences de couleurs entre les briques

Immeuble d'angle en brique dont les façades, assez sobres, sont animées par les linteaux ton pierre (pierre ou enduit sur béton). Une haute corniche est située entre le premier et le deuxième étage formant un haut soubassement. L'avancée arrondie au dessus du pan coupé valorise la pièce d'angle.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.

12 AVENUE JEAN-JAURÈS

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Vue du large pan coupé qui marque l'angle entre Jean-Jaurès et Raspail



Détail du couronnement

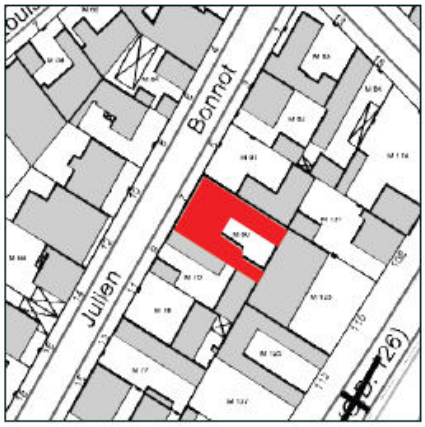


Devanture ancienne préservée

Immeuble d'angle en brique silico-calcaire qui contribue à structurer le carrefour. La simplicité des élévations est réhausée par la corniche décorée au dessous du débord de toiture. Le niveau du rez-de-chaussée a été partiellement transformé avec des dispositions qui affaiblissent la cohérence d'ensemble. Une boutique avec devanture ancienne témoigne de l'organisation initiale des espaces commerciaux. L'état des parements révèle un niveau d'entretien insuffisant.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.

9 RUE JULIEN-BONNOT



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : L. Forestier (inscription en façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue



Détail du couronnement en briques polychromes

Petit immeuble en brique silico-calcaire situé sur le coteau ouest de Gentilly dans un secteur principalement pavillonnaire. L'architecte apporte un soin particulier à l'arc qui couvre l'entrée et au couronnement de la façade.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

35 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur PVC

Bâtiment d'angle ayant récemment fait l'objet d'un ravalement qui a permis de mettre en valeur l'alternance des encadrements des ouvertures en enduit clair et les parements en brique. La préservation des volets et la mise en peinture des éléments métalliques contribuent à la valorisation du bâti. Cet immeuble et celui situé en face, au 37 PVC, structurent l'entrée de la rue Lecoq.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades intérieures peut être étudiée.

37 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /







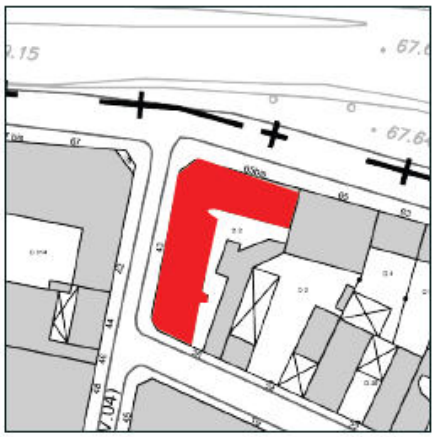
Détail du traitement de l'angle du couronnement

Immeuble d'angle qui répond à celui du 35 PVC. Ici les formes architecturales s'inspirent d'une tradition classique qui demanderaient un meilleur niveau d'entretien. Le pan coupé est souligné par un habillage en pierre et des bossages aux angles.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.

65BIS AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : fin XIXe
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur la rue Benoit Malon



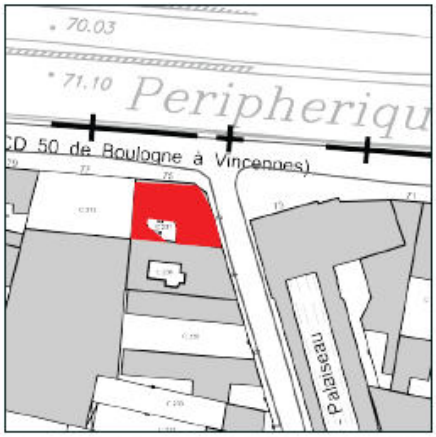
Plan de la commune de Gentilly, extrait de l'Atlas communal du département de la Seine, 1/5000, 1900, AD94, 1Fi/Gentilly 6

Bâtiment d'angle apparu au cours de la seconde moitié du XIXe s., le long de l'avenue de Montrouge (actuelle avenue PVC). Il s'agit d'une typologie intermédiaire entre la maison de bourg et l'immeuble de rapport. En densifiant un angle de rue, la construction démarre l'urbanisation du secteur autour de la gare (ouverte en 1891). L'ancienneté de ce bâti est aujourd'hui difficilement perceptible à la suite des ravalements successifs et de la modification des matériaux. Ces interventions, néanmoins, n'ont pas modifiés les proportions et l'organisation très sobre des façades.

Conservation des proportions et de l'organisation sobre des façades.

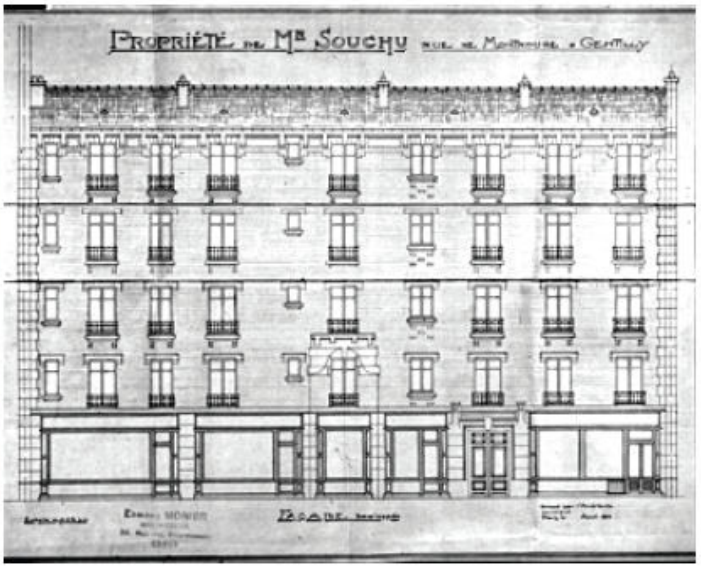
75 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : 1913
Architecte : Edmond Monier (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000281





Vue au croisement entre PVC et Auguste Blanqui

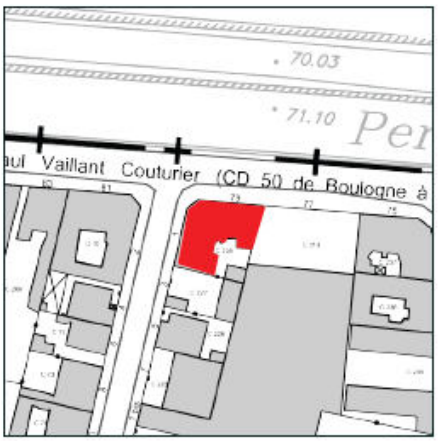


Plan en élévation (Archives Départementales du Val de Marne, ©Base Mérimée)

Immeuble d'angle en brique claire couronné par une corniche à modillons arrondis qui soutiennent l'avancée de la toiture. La porte d'entrée est soulignée par un encadrement en pierre. Briques rouges et éléments émaillés ponctuent un parement par ailleurs assez uniforme. L'arrondi saillant au dessus du pan coupé est soutenu par une voussure en pierre. Les plans du permis de construire montrent l'attention portée à l'organisation du rez-de-chaussée commercial. L'ensemble présente un bon état de conservation malgré la transformation des devantures.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et des façades intérieures peut être étudiée.

79 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER



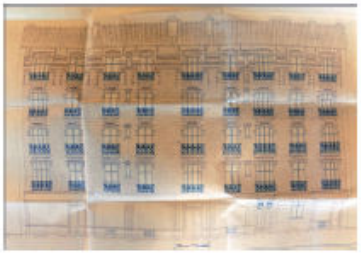
Datation : 1912 (AM)
Architecte : /
Permis de construire : P.C. 23 du 10/07/1912(AM)
Fiche base Mérimée : /



Vue au croisement entre PVC et la rue des Champs-Elysées



Détail de la façade



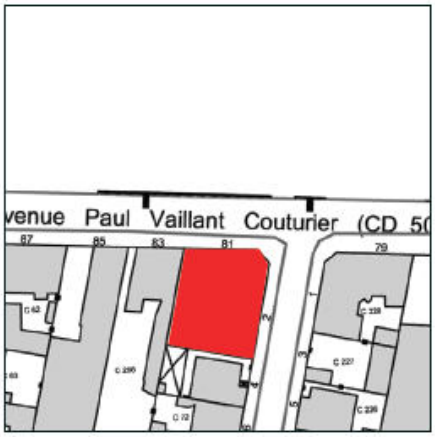
Permis de construire (Archives Municipales)

Malgré la modification lourde des devantures commerciales, le bâtiment structure l'angle de rue avec une façade caractérisée par des décors en briques polychromes. L'encadrement des fenêtres varie selon les étages en alternant linteaux métalliques et arcs surbaissés. La variété des matériaux est accentuée par les consoles en bois qui soutiennent l'avancée du toit. Les parements en briques silico-calcaires sont dégradés par endroit. L'ensemble nécessiterait des travaux d'entretien.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et des façades intérieures peut être étudiée.

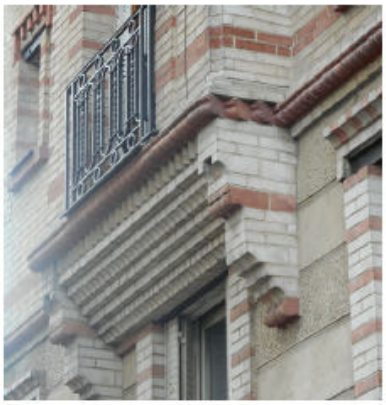
81 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue

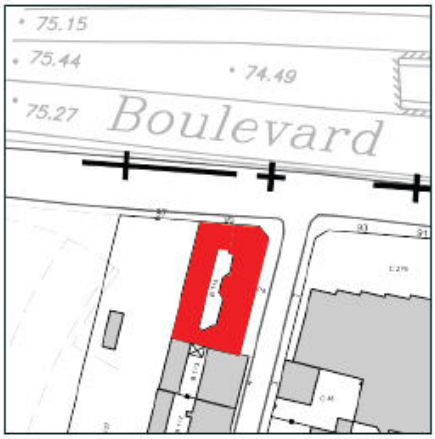


Détail de la façade : ressaut et console

Petit immeuble d'angle dont la façade est animée par des oriels en légère avancée portés par des consoles et des ressauts en brique silico-calcaire. Le parement enduit du premier étage, imitant un bossage en pierre, est en contraste avec la décoration plus moderne utilisant uniquement des briques dans les étages supérieurs. La hauteur de la devanture masque aujourd'hui la corniche qui couronnait le rez-de-chaussée en modifiant les proportions des façades.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades intérieures peut être étudiée.

95 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /

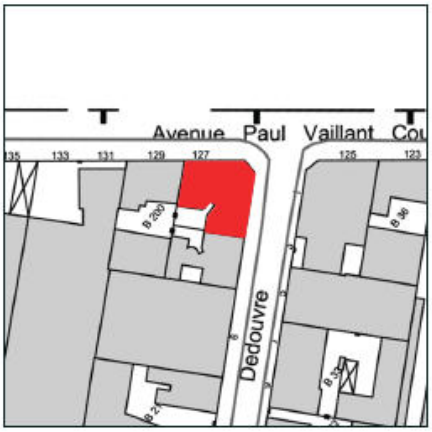


Façade sur rue

Immeuble de rapport aux façades très sobres en brique silico-calcaire rythmées uniquement par les bandeaux qui marquent les planchers, et une simple corniche à décor géométrique. Le rez-de-chaussée enduit alterne fenêtres et devantures commerciales (sur l'avenue PVC). La régularité des travées et des niveaux confèrent une certaine monotonie à l'ensemble.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles peut être étudiée, à l'exception du pignon en pierres de parement.

127 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /

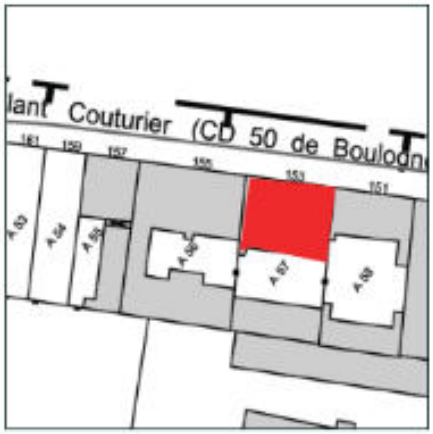


Vue à l'angle entre PVC et Dedouvre

Petit immeuble en brique silico-calcaire présentant deux niveaux de logements sur un rez-de-chaussée commercial. Les lignes horizontales sont soulignées par bandeaux et corniches en brique rouges. L'ensemble des baies est surmonté par des linteaux métalliques.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

153 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte :/
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : /



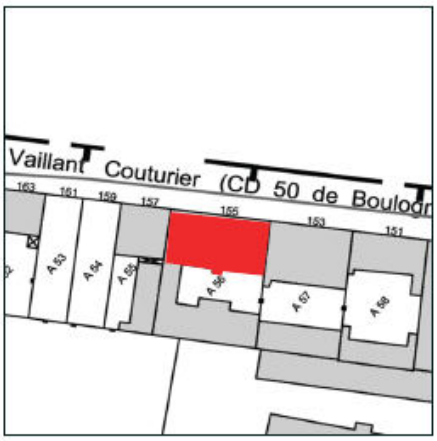
Façade sur rue

Immeuble à façade très simple en brique silico-calcaire animée par des décors en briques rouges. Au dessus d'un rez-de-chaussée enduit, la hauteur de la façade est visuellement réduite par les bandeaux de briques rouges du premier étage et une corniche séparant un niveau d'attique.
Malgré l'aspect grisâtre conféré par le vieillissement de la brique silico-calcaire, l'ensemble présente un assez bon état de conservation.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.

155 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : entre 1900 e 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /







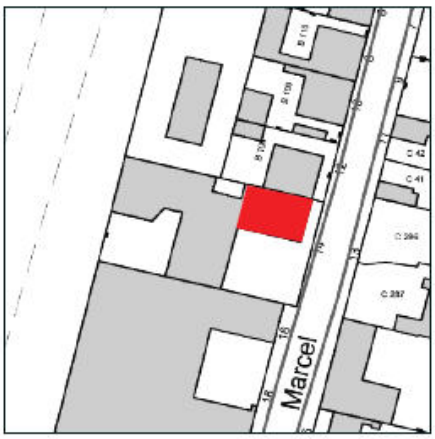
Façade sur rue

Intéressant immeuble de rapport alternant des pans en brique et des pans en parement enduit. Chaque étage comporte vraisemblablement quatre logements. Les ouvertures côté rue montrent au centre le regroupement des pièces de service (cuisine, salle de bain), souligné par le traitement en enduit. Solution rare à Gentilly dans l'entre-deux-guerres, le bâtiment est couvert par une toiture terrasse.
En fond de parcelle trouve place un immeuble de dimensions plus réduites.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.

14 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



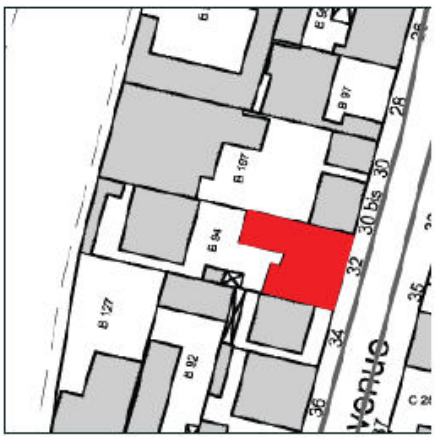
Détail du couronnement et du retrait

Parcelle mixte qui associe une maison à un immeuble. Ce petit immeuble fait référence au courant art déco et présentant uniquement deux travées sur rue. Au dessus du rez-de-chaussée, la surface est agrandie par deux bow-windows qui occupent toute la largeur de la façade. Dans cette rue résidentielle, le rez-de-chaussée est partiellement occupé par des surfaces de stationnement.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons peut être étudiée.

32 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



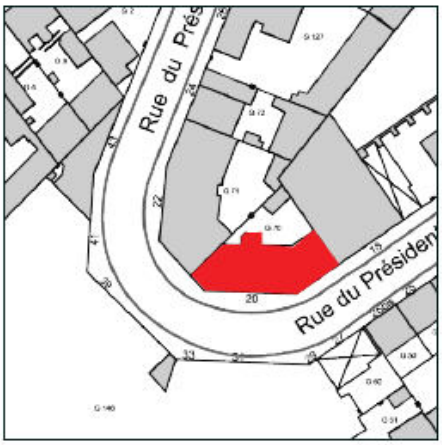
Détail des briques en attente en arrachement

Immeuble en brique R+3 dont le dernier étage présente un traitement différencié (trumeaux enduits) au dessus d'un bandeau saillant. La façade se termine de chaque côté par des briques posées en arrachement, prévues pour se raccorder à des immeubles voisins qui n'ont jamais été réalisés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.

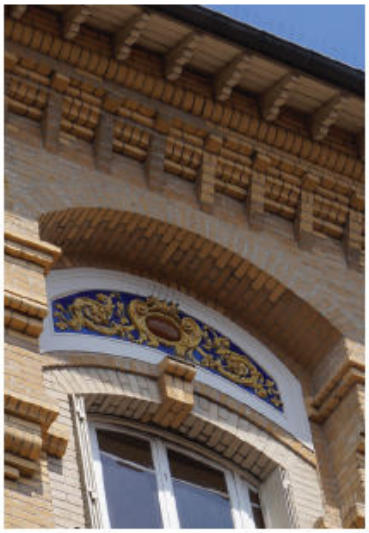
20 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



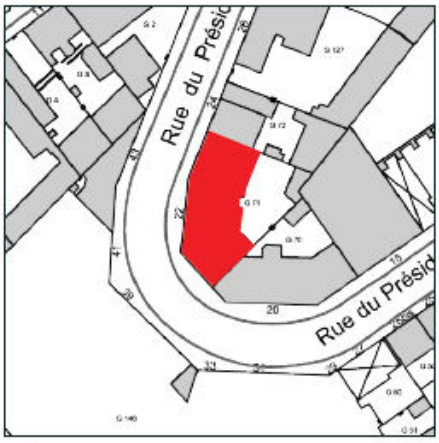
Détail de la façade : tympan

Un des immeubles cossus réalisés à Gentilly au début du XXe siècle. Son très bon niveau d'entretien a permis de préserver l'ensemble des éléments décoratifs. La haute façade est animée par deux bow-windows qui se prolongent en toiture. La mise en oeuvre d'une riche décoration réalisée en brique et réhausssée par une polychromie faiblement contrastée fait ressortir les couleurs bleue et or des tympans à décor émaillé.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.

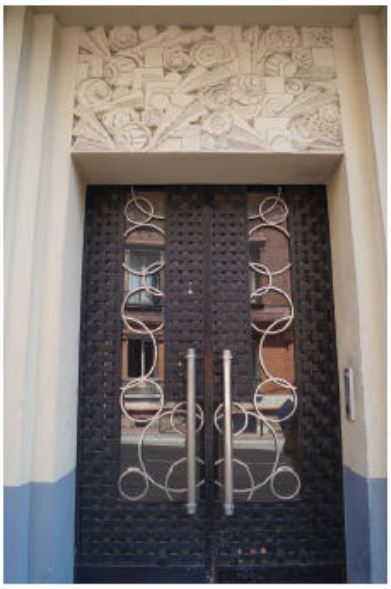
22 RUE DU PRÉSIDENT WILSON

Datation : 1930 (base Mérimée/Inscription)
Architecte : Pierre Prunet (base Mérimée/ Inscription sur la façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000286





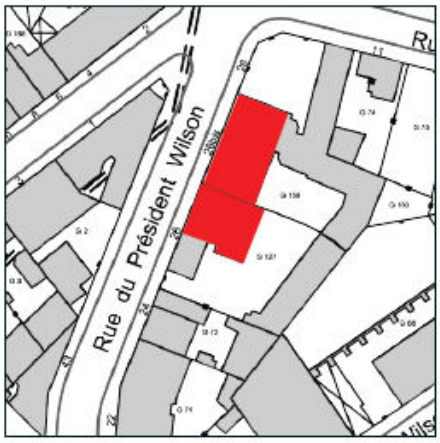
Façade sur rue



Remarquable porte art déco, le décor du tympan est repris dans les consoles des bow-windows

Immeuble construit au début du XXe siècle par un architecte actif également à Sceaux et Anthony. « Pierre Prunet [...] avait son agence dans l'actuelle rue Albert-Guilpin. Il édifia à Gentilly durant l'entre-deux-guerres plusieurs maisons et immeubles. Pour cet immeuble construit en 1930, il a su habilement tirer parti des contraintes de la parcelle, située dans une courbe imposée par le relief. L'impression de verticalité est accentuée par sa position dominante au-dessus de la vallée de la Bièvre., ainsi que par les colonnes des loggias du sixième étage.» (*En Val de Bièvre, 2002*).

26-26BIS RUE DU PRÉSIDENT WILSON



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Façade sur rue du 26bis



Détail de l'appui de fenêtre et du décor émaillé



Porte d'entrée du 26 bis, façade du 26

Typologie insolite comprenant un immeuble R+4 associé à une petite construction R+1 présentant les mêmes parements. Une seule entrée sur rue dessert l'ensemble qui occupe aujourd'hui deux parcelles séparées. La façade est animée par l'alternance des briques foncées et des éléments en pierre. Les linteaux métalliques sont surmontés au rez-de-chaussée et au deuxième étage par des décors en céramique émaillée. La qualité constructive mériterait un meilleur niveau d'entretien. Le portail d'entrée et la deventure commerciale ont été préservés.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

43 RUE DU PRÉSIDENT WILSON



Datation : 1909 (base Mérimée/inscription)
Architecte : Mégarès (base Mérimée/inscription sur la façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000287



Façade sur rue



Détail du bow-window



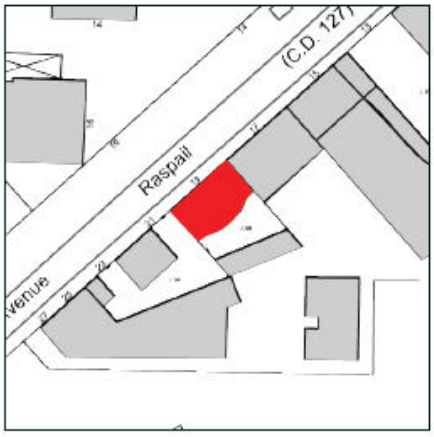
Porte d'entrée surmontée dun tympan en brique

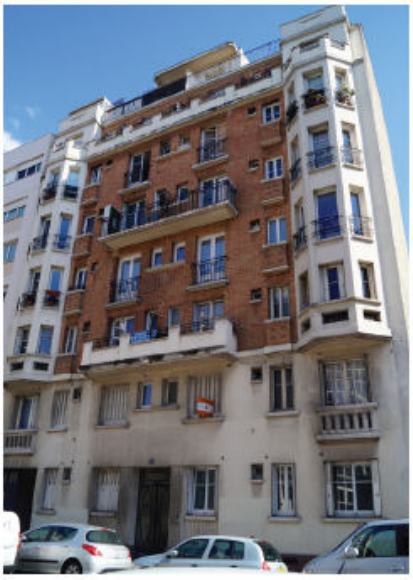
La relative régularité de la façade masque une parcelle triangulaire difficile à exploiter. Les plans conservés aux archives départementales montrent la distribution intérieure avec deux logements par étage. La composition de la façade entièrement en brique se base sur l'utilisation de deux tonalités qui font ressortir les bow-windows et les encadrements des fenêtres. La peinture qui recouvre aujourd'hui le niveau du rez-de-chaussée masque le parement intial en brique.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.

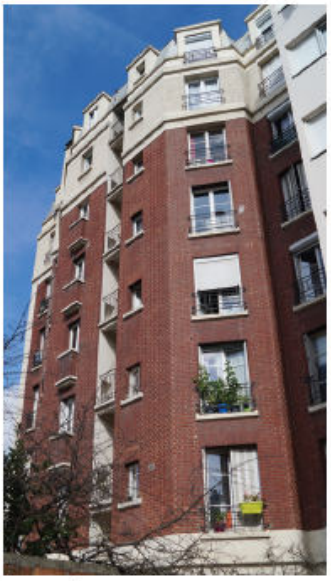
19 AVENUE RASPAIL

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Façade intérieure



Haut immeuble (R+7) de l'entre-deux-guerres où les derniers étages sont valorisés par des retraits successifs. Au dessus d'un soubassement enduit de deux niveaux de logements, la façade en brique est encadrée par deux oriels polygonaux. Sur les parements en brique, les planchers sont marqués par des bandeaux de briques posées à la verticale. Pour sa typologie et son expression architecturale, le bâtiment fait écho à l'immeuble du 49 rue de la Division du Général Leclerc.

39 AVENUE RASPAIL

Datation : Entre 1845 et 1900
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Détail de la façade

Immeuble de rapport en briques polychromes qui témoigne d'une première densification autour de l'ancien bourg. Le niveau du rez-de-chaussée a malheureusement été dénaturé par un habillage inadapté.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière peut être étudiée.

40 RUE RAYMOND LEFEBVRE

Datation : Entre 1845 et 1900
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Consoles à volute et feuillage, 1 rue René Anjolvy

Typologie intermédiaire entre la maison de bourg et le petit immeuble de rapport. Malgré les ravalements successifs, des éléments décoratifs, relativement rares sur le territoire de la commune, témoignent de son ancienneté. Les modifications au niveau du rez-de-chaussée ne permettent pas d'imaginer les dispositions d'origine d'un éventuel commerce. Le pan coupé est souligné par un balcon au deuxième étage.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur du pignon aveugle et de la façade arrière peut être étudiée.

105 RUE RAYMOND LEFEBVRE



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



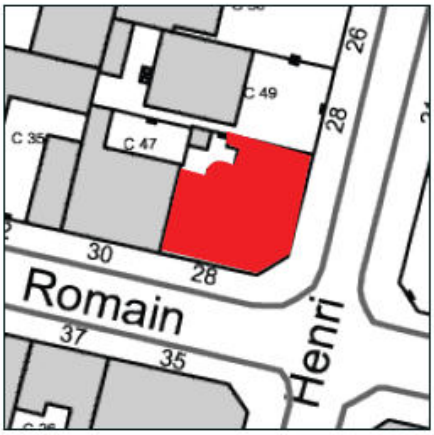
Façade à l'alignement dont le débord de toit est repris par la maison du 107



Détail de la corniche et de l'ede l'encadrement des baies

Petit immeuble au traitement étonnament pittoresque marqué par une riche polychromie. L'avancé de la toiture se démarque des bâtiments situés sur le même front bâti et est reprise par la maison voisine.

28 RUE ROMAIN ROLLAND

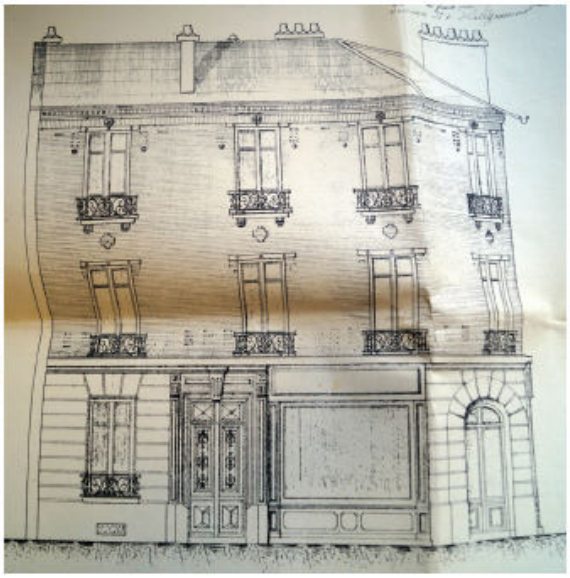


Datation : 1911 (A.M. Gentilly)

Architecte : P. Rigaudy (A.M. Gentilly)
Permis de construire : P.C. 73 du 30/05/1913
Fiche base Mérimée : /



Vue de la façade au croisement entre la rue Romain Rolland et la rue Henri Kleynoff



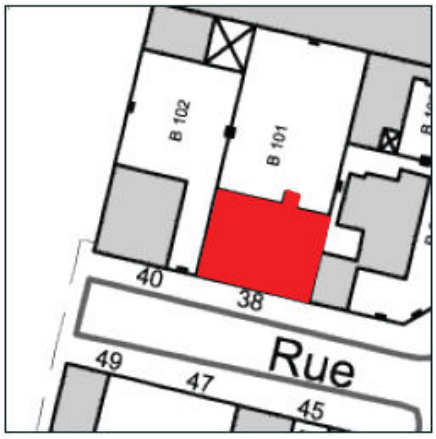
Permis de construire R+2 avec devanture commerciale (AM)

Petit immeuble d'angle qui comportait initialement deux étages en brique silico-calcaire au dessus d'un rez-de-chaussée enduit avec une finition à bossage continu. Un étage supplémentaire a été rajouté en brique rouge. Cette surélévation semble rélativement proche de la costruction initiale puisque le modèle des garde-corps est identique à celui des étages inférieurs.

L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.

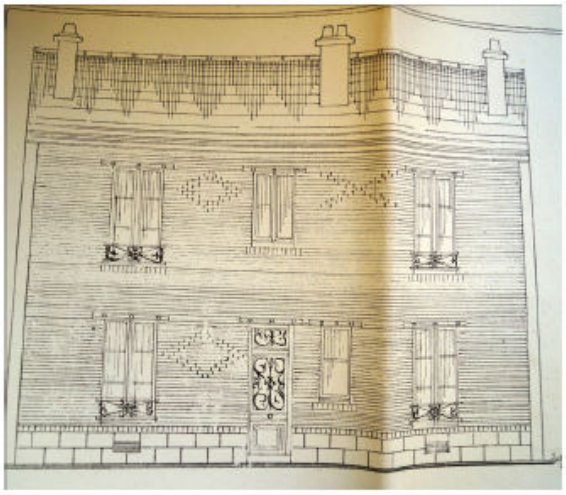
38 RUE ROMAIN ROLLAND

Datation : 1914 (A.M. Gentilly)
Architecte : /
Permis de construire : P.C. 124 du 20/07/1914
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Permis de construire, R+1, AM

Exemple de maison transformée, vraisemblablement, en petit immeuble par l'ajout d'un étage supplémentaire. La maison construite en 1914 présente un décor en brique rouge qui n'est pas reconduit dans la partie surélevée. Le bâtiment d'une grande simplicité est valorisé par des matériaux pérennes et un bon niveau d'entretien qui fait ressortir la polychromie des matériaux et des finitions.

L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et de la façade arrière peut être étudiée.

GENTILLY - Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

II – MAISONS

- 34 Bis, rue d'Arcueil
- 32-34, rue Auguste Blanqui
- 43, rue des Champs-Elysées
- 45, rue des Champs-Elysées
- 4, impasse Joséphine
- 20, rue Lafouge
- 4, rue Louis Gaillet
- 11, rue Louis Gaillet
- 33, rue Louis Gaillet
- 57, avenue Paul Vaillant-Couturier
- 8-10, rue Pierre Marcel
- 7-9, rue de la Poste / 10-12, rue du Président Wilson
- 75, rue Raymond Lefebvre
- 85 Bis, rue Raymond Lefebvre

34BIS RUE D'ARCUEIL



Datation : Entre 1934 et 1958
Architecte : Ed. Bailloux (inscription sur façade)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



Vue depuis la rue d'Arcueil



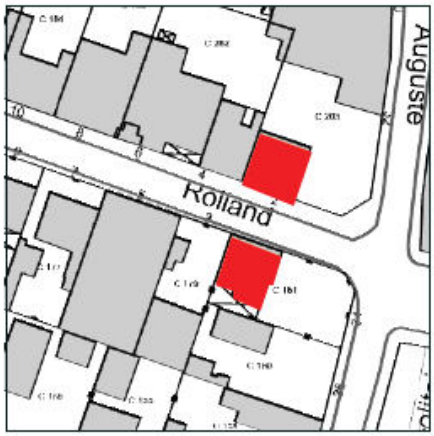
Façade donnant sur l'impasse Bouverny

Exemple bien entretenu de maison individuelle, vraisemblablement des années 40, signé par un architecte gentilléen. Le soubassement en meulière est surmonté par des parements en brique posés grâce à un calpinage qui souligne l'horizontalité. L'intérêt du bâtiment réside également dans la préservation de l'entrée et des aménagements extérieurs (escalier, clôture, marquise).

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

32-34 RUE AUGUSTE BLANQUI

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





N°32, façade sur rue



N°34, façade sur rue

Par la similitude de leurs caractéristiques architecturales (matériaux, volumétrie, emplacement sur la parcelle), les deux maisons marquent l'entrée de la rue Romain Rolland. C'est notamment l'effet de contraste entre chainages d'angles et bandeaux en pierre (ou ton pierre) et les parements unis en brique qui confère une parenté aux deux maisons.
Dans la parcelle n°32, la surface actuellement libre apparait comme presque entièrement construite sur le plan de 1934. Au n°34, la marquise est surmontée par un panneau en céramique qui fait fonction d'appui de fenêtre.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

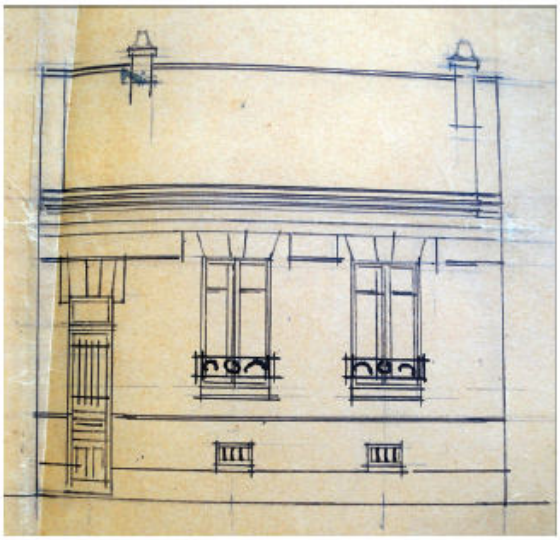
43 RUE DES CHAMPS-ELYSÉES

Datation : Entre 1906 et 1919 (AM)
Architecte : /
Permis de construire : (AM)
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Permis de construire,AM

Etonnante petite maison dont la façade sur rue est entièrement en pierre de taille. L'utilisation de la pierre semble incongrue pour une maison de dimensions si réduites. Le plan de façade conservé aux Archives municipales montre des modifications mises en oeuvre en cours de réalisation. L'aménagement des combles, postérieur à la construction, dénature partiellement les proportions initiales.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

45 RUE DES CHAMPS-ELYSÉES



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



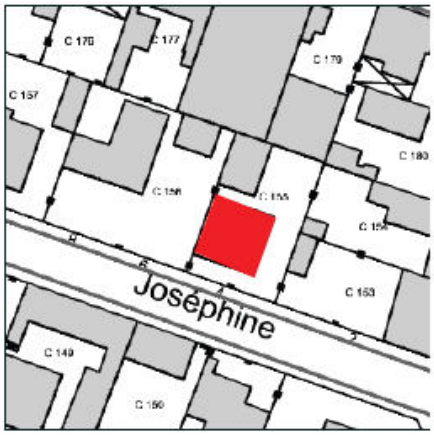
Façade sur rue

Maison en brique et meulière partiellement en retrait. La façade à l'alignement sur rue est traitée entièrement en meulière avec chainage et encadrements en brique. Une brique plus foncée est utilisée pour le volume en retrait.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

4 IMPASSE JOSÉPHINE

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /







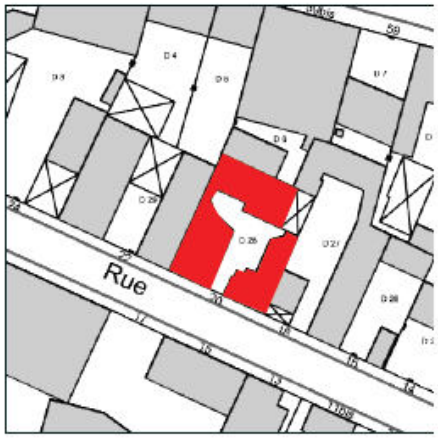
Façade sur rue

La qualité principale de la maison réside dans la préservation des parements en meulière, y compris de la clôture, ce qui apporte une veritable cohérence à l'ensemble. Les façades de la maison sont animées par le contraste entre la maçonnerie en meulière et des parements enduits et autres éléments décoratifs polychromes.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

20 RUE LAFOUGE

Datation :Entre 1845 et 1900
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000272





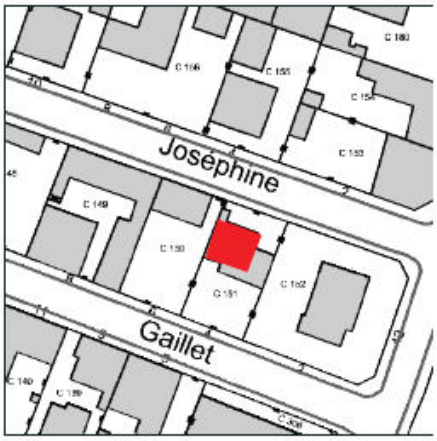
Vue à travers le portail



Seul les couronnements sont visibles

« La maison a été édifiée avant 1900 dans une rue ouverte sur d'anciennes carrières de pierre. Une travée a été ajoutée à l'ouest dans le premier quart du XXe siècle. En bordure de la rue, des ateliers couverts d'une toiture en shed témoignent d'une ancienne activité artisanale.» (base Mérimée)
La parcelle présente une étonnante mixité de fonctions. Devant un bâtiment qui reprend les codes des maisons de villégiautre, des ateliers occupent les surfaces prévues pour le jardin. Ces ajouts n'ont pas empêché une bonne préservation des éléments décoratifs du bâtiment principal et de la clôture (voir notamment la frise sous le débord de toiture).

4 RUE LOUIS GAILLET



Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue

Dans cette maison proche des maisons de villégiature, la forte pente des pans de toiture et le traitement en pignon de l'avancée souligne le découpage des volumes. Le parement en meulière est encadré par des bandeaux en brique et des filets peints en blanc.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

11 RUE LOUIS GAILLET



Datation :Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



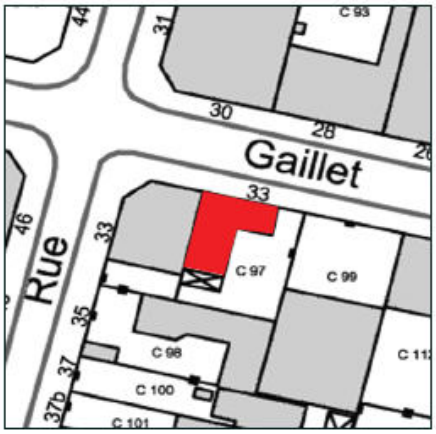
Façade sur rue

Maison du début du XXe siècle qui reprend, dans une version simplifiée, les motifs des maisons bourgeoises du XIXe siècle. Les éléments décoratifs sont réinterprétés et permettent l'intégration de larges baies au niveau du rez-de-chaussée. Les travaux de rénovation (isolation de la toiture, ravalement de la façade) n'ont pas effacés ces décors qui témoignent de la variété des options dans l'habitat individuel du début du XXe siècle.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades et pignons autres que la façade sur rue peut être étudiée.

33 RUE LOUIS GAILLET

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



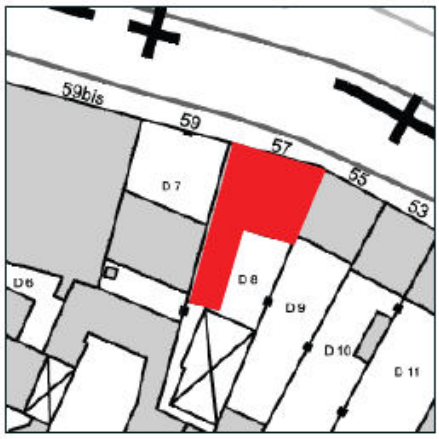
Détail de la façade

Atipyque maison à tourelle. Cet élément confère une certaine originalité à une maison en brique par ailleurs assez simple. Les parements en brique peuvent avoir été peints après la construction.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des façades arrière peut être étudiée.

57 AVENUE PAUL-VAILLANT-COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : /





Façade sur rue



Détail de la façade

Exemple de bâtiment vraisemblablement mixte logement-activité. Malgré les dimensions réduites, la façade est particulièrement soignée avec un rez-de-chaussée à bossage et un premier étage en briques polychromes. Le bâtiment souffre d'un entretien insuffisant. La lucarne en bois semble avoir gardé ses dispositions initiales.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur de certaines façades arrière peut être étudiée.

8-10 RUE PIERRE MARCEL

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /



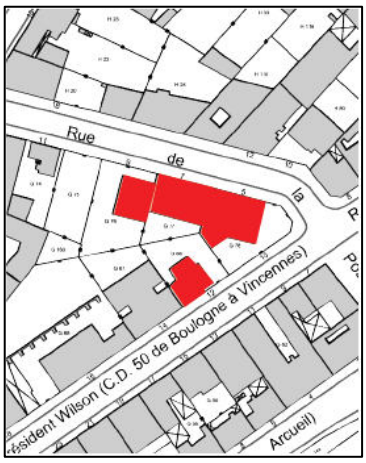


Façades sur rue

Maisons très simples qui présentent la même implantation à l'alignement sur rue et entrée sur le côté, depuis le passage vers le jadin situé à l'arrière. Les deux façades sont différenciées par des variations de modénatures et de tonalités qui soulignent les trumeaux ou les percements.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
L'isolation thermique par l'extérieur des pignons aveugles et des façades arrière peut être étudiée.

7-9 RUE DE LA POSTE
10-12 RUE DU PRÉSIDENT WILSON



Datation : Entre 1900 et 1934
N°12 : 1909
Architecte : N°10 : P. Prunet
N°12 : G. Danger
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : N°10 : IA94000274
N°12 : IA94000275


N°10 Rue du Président Wilson


N°12 rue du Président Wilson


N°7 rue de la Poste


N°9 rue de la Poste

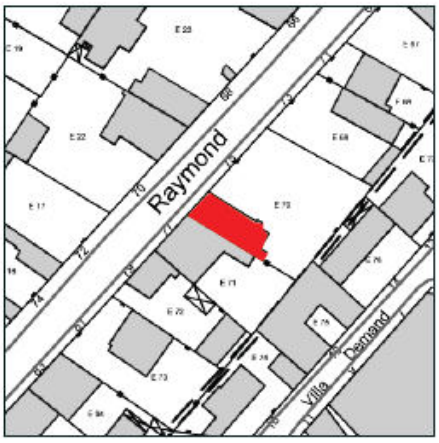

Plan cadastre, vers 1934, AD94, 452W 343

L'ensemble de la séquence réunit des typologies représentatives de la spécificité du tissu urbain de Gentilly à proximité de l'ancien bourg. La série d'images montre des formes d'habitat de plus en plus modestes qui expriment une diversité de typologies d'habitat répondant à la mixité sociale du début du XXe siècle. L'angle entre la rue de la Poste et la rue du Président Wilson est signalé par une des rares villas de la commune. La forte présence des parements en meulière qui caractérisent la maison et les clôtures unifie l'ensemble. Malgré le retrait du bâti, l'angle des rues est tenu par la forte présence de la cloture et la densité de la végétation.

N° 9 : Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

75 RUE RAYMOND LEFÈBVRE

Datation : Entre 1845 et 1900
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





Façade principale perpendiculaire à la rue



Détail des aisseliers en bois qui soutiennent le débord de toiture

Petite villa de la fin du XIXe qui profite d'une vue dégagée. Les modénatures en plâtre, la charpente qui soutient le débord de toiture et la variété des matériaux ont été soigneusement préservées. Ce type d'habitat, très peu représenté sur le territoire de la commune, mêle des éléments issus des codes classiques à un traitement pittoresque de la toiture, qui caractérise les maisons de villégiature.

Surélévation et isolation thermique par l'extérieur non-exclues sur l'excroissance accolée à la partie principale, sous réserve d'étude d'insertion particulière.

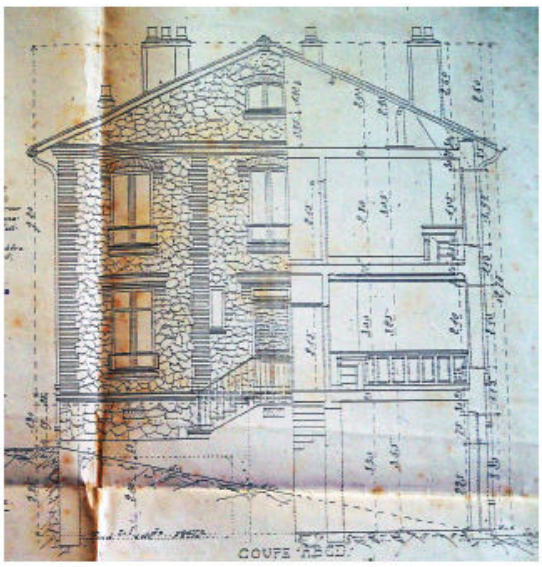
85 BIS RUE RAYMOND LEFÈBVRE

Datation : 1907 (base Mérimée)
Architecte : Bihin V. (base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : AI94000277





Façade prinicipale perpendiculaire à la rue



Détail du permis, façade/coupe, (AD94)

Bâtiment modeste bien documenté par le permis conservé aux Archives départementales. Les façades en meulière sont encadrées par des chainages en brique. La pente du terrain a permis d'aménager un atelier ouvrant à l'arrière au dessous des niveaux habités. Comme pour le 75 de la même rue, l'emplacement de la façade perpendiculaire à la rue permet de dégager des vues vers la vallées. A noter, le bon entretien de la charpente bois dont les pannes soutiennent le débord de toiture.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

GENTILLY - Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

III – EQUIPEMENTS

- Groupe scolaire Lamartine
- Gare de Gentilly (RER B)
- Ancienne gendarmerie (logements collectifs) – 16 rue du Président Wilson
- Maison Doisneau – 1, rue de la Division du Général Leclerc
- Crèche familiale municipale – 66, avenue Raspail

GROUPE SCOLAIRE LAMARTINE

22-24 rue des Champs-Elysées, 13 à 21 rue Henri Kleynoff



Datation : 1922 (Base Mérimée)
Architecte : Barbier Julien, Morice George (Base Mérimée)
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000258

Les plans de l'école sont réalisés dès 1914 mais la décision de la construction n'est finalement prise qu'en 1922. L'implantation de l'école au coeur du quartier du plateau est l'une des conséquences de l'ouverture de la gare sur la ligne de Sceaux en 1891 et de la croissance de l'urbanisation qui lui est liée.
Dans l'aile principale le long de la rue des Champs-Elysées trouvaient place l'école des filles et des garçons. Un corps de bâtiments plus modeste accueillant l'école maternelle est situé le long de la rue Henri-Kleynoff et complète le groupe scolaire. Les bâtiments sont d'une grande sobriété. Les façades en brique sont rythmées par les épais linteaux des baies rectangulaires; des grandes baies en plein cintre et inscriptions signalent les entrées principales.
Les photos d'époque montrent des menuiseries à guillotine aux profilés étroits qui favorisaient un bon niveau d'éclairement.
Le groupe scolaire à fait recemment l'objet d'une réhabilitaiton pour répondre aux nouveaux besoins.



Entrée rue Henri Kleynoff



Vue à l'angle des la rue des Champs Elysées et de la rue Romain Rolland



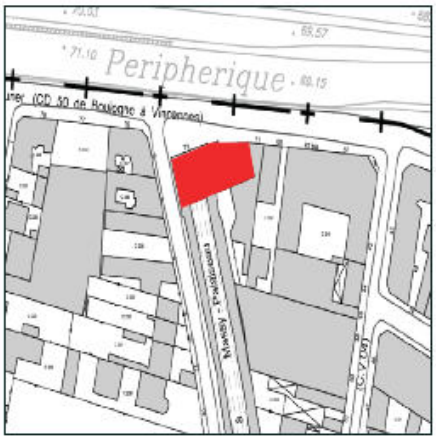
Entrée rue des Champs-Elysées, en face de la rue Gabrielle



Carte postale montrant les menuiseries à guillotine foncées et à montant étroits

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.

GARE DE GENTILLY



Datation : 1933 (Base Mérimée)

Architecte : Louis Brachet (Base Mérimée)
Permis de construire :/
Fiche base Mérimée : IA94000289

L'ouverture de la gare de Gentilly sur la ligne de Sceaux date de 1891. La portion de la ligne située entre la Cité universitaire et Gentilly est enterrée à la fin des années 30, entrainant le remplacement des gares. «Deux nouvelles gares s'élèvent au-dessus des têtes du tunnel, posant de difficiles problèmes techniques : celle de Sceaux-ceinture (aujourd'hui Cité universitaire) et celle de Gentilly. Construites en 1932, elles sont l'oeuvre de Louis Brachet, architecte travaillant pour la compagne Paris-Orléans (à laquelle la ligne de Sceaux fut rattachée en 1857), qui réalise également plus tard la gare de Massy-Palaiseau. Brachet qui est architecte et décorateur, souhaite inventer un nouveau modèle de gare pour ces banlieues désormais très urbanisées. Il conçoit un bâtiment en béton armé et brique chevauchant les voies situées en contre-bas, un peu à la manière d'un arc triomphal. La plastique architecturale, les motifs décoratifs, les toits plats, les verrières métalliques ou le constraste coloré du ciment blanc et du rouge de la brique inscrivent cet édifice dans le courant Art déco ». (*En Val de Bièvre*, L'inventaire du Patrimoine)
L'intérêt du bâtiment réside également dans sa cohérence avec la gare parisienne et d'autres gares de l'ancienne ligne de Sceaux créant une continuité urbaine entre Paris et les communes des environs.

François Caron, «La ligne de Sceaux, Laboratoire de la «science ferroviaire»», *Revue d'histoire des chemins de fer*, n°38, 2008, p.166-189.
Stéphane Laurent, «Une réponse engagée de style Art Déco, les gares de l'architecte Louis Brachet sur la de Sceaux '1932-1938, in *Revue d'histoire des chemins de fer*, n°10-11, p.237-251.



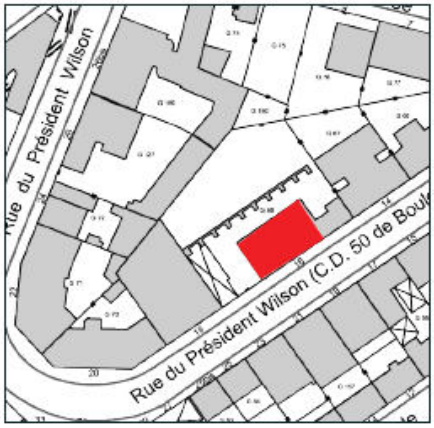
Entrée de la gare avenue Paul Vaillant Couturier



Arrière de la gare, vue depuis la rue Auguste Blanqui

Interventions lourdes non-exclues sur la partie « locaux techniques » accolée au bâtiment-voyageurs principal, selon étude architecturale. Surélévation ponctuelle soumise à étude d'insertion architecturale.
Accord préalable de l'architecte des bâtiments de France nécessaire.

GENDARMERIE
16 rue du Président Wilson



Datation :1er quart du XXe siècle
Architecte : /
Permis de construire :
Fiche base Mérimée : IA94000263

L'ancienne gendarmerie constitue un exemple d'utilisation de la meulière dans les équipements de la fin XIXe-début XXe. Dans les dispositions initiales, la meulière était également utilisée pour les murs de clôture sur rue. Le bâtiment, R+2+comble, présente un simple volume parallépipède couvert par une toiture à large débord.
Le bâtiment, a été réhabilité par le Conseil départemental pour accueilir les logements de fonction affectés au collège Rosa parks. Le chantier, achêvé en 2009 (http://architopik.lemoniteur.fr/index.php/realisation-architecture/restructuration_et_extension_de_la_gendarmerie_de_gentilly_en_logements/1906), a comporté la création d'une extension sur jardin et la mise en place de persiennes, clôture et habillages en tôle perforée. La finition rouillée des ces éléments métalliques souligne et met en valeur les tonalités des pierres et de la brique.
Cette réhabilitation, qui exprime une approche contemporainte respectueuse du bâtiment préexistant, est un exemple intéressant de préservation et réutilisation du bâti issu de la fin XIXe-début XXe.



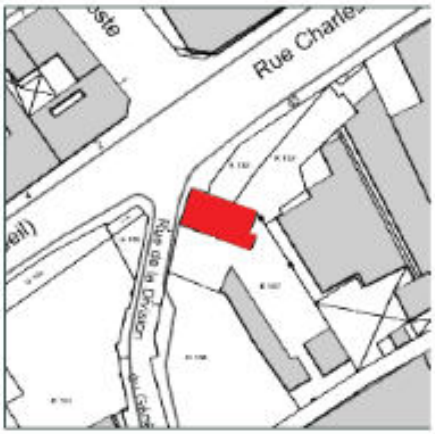
La façade principale en meulière est aujourd'hui valorisée par les nouvelles menuiseries métalliques



Les reprises du parement en meulière du pignon sont très visibles et soulignent les difficultés rencontrées dans la restitution de ce type de parement

MAISON DOISNEAU
1 rue de la Division du Général Leclerc

Datation : 17e s. (?), 18e s. (?) Base Mérimée
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000269





Vue du pignon et de la façade principale depuis le passage piéton (rue de la Div. du Général Leclerc)

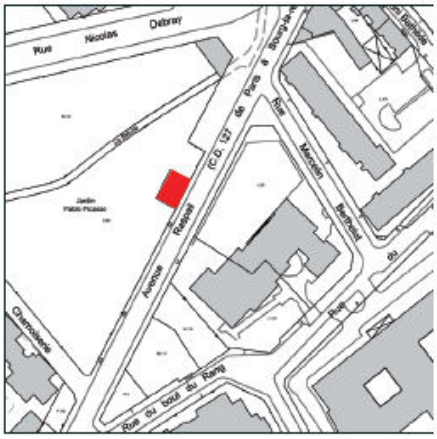


Vue de la maison et de la médiathèque depuis la rue Charles Frérot

« Cette maison est sans doute la plus ancienne de la commune ; la date 1750 se lit sur le linteau d'une baie obturée du pignon, mais il pourrait ne s'agir que d'une restauration, car le gros oeuvre semble plus ancien. [...] Les aménagements intérieurs anciens ont disparu». (Base Mérimée). Le bâtiment accueille la *maison de la photographie Robert Doisneau* depuis 1996.
Située dans un secteur en mutation, la maison est aujourd'hui isolée et sa visibilité est réduite par l'échelle des constructions qui l'entourent.

CHÈCHE FAMILIALE MUNICIPALE
66 avenue raspail

Datation : dernier quart du 19e (Base Mérimée)
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : IA94000276







Plan 1900, AD94, la maison si situe sur une parcelle donnant sur la Bièvre.

«Maison bourgeoise (...) construite après l'ouverture de l'avenue Raspail, dans le 4e quart du 19e siècle : sur les montants en pierre de taille du portail, la lettre C est sans doute l'initiale du propriétaire (...)» (base Mérimée)
Cette construction est aujourd'hui perçue comme faisant partie du parc Pablo Picasso. La parc est un aménagement paysager relativement récent (début années 1980), réalisé dans un processus de réqualification du fond de vallée, après le départ d'une partie de l'activité industrielle. Le bon niveau d'entretien de l'édifice et sa réhabilitation pour un équipement public démontrent le potentiel du bâti ancien.

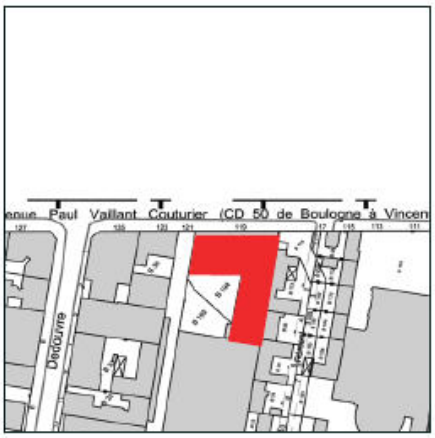
GENTILLY - Bâti patrimonial à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

IV – BATI INDUSTRIEL

- 119 , avenue Paul Vaillant-Couturier

119 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER

Datation : Entre 1900 et 1934
Architecte : /
Permis de construire : /
Fiche base Mérimée : /





La vue montre le pignon en brique ordinaire destiné à être masqué par un bâtiment adjacent



Les élégantes ferronneries ont été préservées

Le bâtiment sur rue de cette parcelle industrielle présente un exemple de façade d'immeuble commercial utilisant les codes du modernisme classique de l'entre-deux-guerre. La composition tripartite organise deux entrées carrossables aux extrémités et une entrée piétonne au centre. Cette dernière est encadrée par un haut portique en légère saillie, soutenu par deux piliers. Le parement de cette façade est en brique de qualité dont le calpinage souligne l'horizontalité. Les élégantes ferroneries prolongent les lignes du calpinage.

Surélévation non-exclue sous réserve d'étude d'insertion particulière.
Accord préalable de l'architecte des bâtiments de France nécessaire.

Ivry-sur-Seine

Liste des bâtiments à préserver :

- Centre-Ville
  - 2 au 10 rue Jean-Baptiste Clément
  - 1 rue Jean-Baptiste Clément/8 rue Raspail
  - 1 place Marcel Cachin
  - 79 au 81 avenue Danielle Casanova
  - 118 avenue Danielle Casanova
  - 26 au 30 rue Marat
  - 1 rue Gaston Cornavin/2 rue Robespierre
  - 4 rue Descartes
  - 5 rue Descartes
  - 8 rue Francisco Ferrer
  - 5 rue Francisco Ferrer
  - 87 rue Jean le Galleu/9 place de l'Eglise (enceinte cimetière)
  - 85 au 97 avenue Georges Gosnat
  - 70 avenue Georges Gosnat
  - Esplanade Georges Marrane
  - 6 au 16 rue d'Estienne d'Orves
  - 19 rue Gabriel Péri
  - 7 rue Raspail
  - 12 rue Raspail/1/1bis, rue Blanqui
  - 3 rue Auguste Blanqui
  - 10 rue Raspail
  - 9 au 13 rue Raspail
  - 209 et 211 avenue Maurice Thorez
  - 15 rue Saint-Just
  - 24 rue Saint-Just
  - 5 avenue Spinoza
  - 27 avenue Spinoza
  - 3 rue Louis Rousseau
  - 3 place de la République
  - 9 Allée du Parc –école Einstein
  - 1 place de l'église (presbytère)
  - 17 rue Raspail/30 bis, rue Saint-Just
  - 4 rue Raspail (les 2 tours)
- Ivry-Port
  - 3 boulevard de Brandebourg
  - 29 boulevard de Brandebourg
  - 88 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais 2 rue Pierre Galais/1 rue Edmée Guillou
  - 39 rue Jean-Jacques Rousseau/11-13 rue Edmée Guillou /4-6-8 place de l'Insurrection/ 20-22 rue Pierre Galais
  - 50 rue Lénine
  - 64 rue Molière
  - 84 rue Molière/42 rue Westermeyer
  - 103/105 rue Molière
  - 1/3 rue Jean Mazet
  - 28/30 rue Pierre Rigaud
  - 7 et 8 place Léon Gambetta
  - 26 rue Westermeyer

    - 1bis, rue Pierre Rigaud
    - 34bis rue de l'Eclateur
- Parmentier / Marat
    - 1 avenue de la République et 47 rue Raspail (entrée,
    - porche et puit)
    - 2 avenue de la République/1 rue Jean Bonnefoix
    - 22 et 26 passage du Lion d'Or
    - 2 bis, rue Fouilloux
    - 2 rue Kléber /11/13/15 rue Robespierre/40/42/44 rue Marat
    - 76/78 rue Marat
    - 4 et 6 place Parmentier
- Louis Bertrand/ Mirabeau/Sémard
    - 65/67 rue Gabriel Péri
    - 26 rue Louis Bertrand
    - 42 rue Louis Bertrand
    - 60 rue Louis Bertrand/ 50 rue René Villars
    - 23 rue Pierre Brossolette/1 rue Pierre Moulie
    - 28 rue René Villars
    - 48 avenue Pierre Sémard
    - 56 avenue Pierre Sémard
    - 27 bis, rue Marceau
    - 25 rue Christophe Colomb
    - 107 rue Victor Hugo/39 avenue Danielle Casanova
    - 82 rue Victor Hugo
- Petit-Ivry
    - 13 rue Paul Bert (église)
    - 2 rue Maurice Berteaux/6 avenue de Verdun
    - 10 au 16 rue Maurice Berteaux
    - 33 rue Maurice Berteaux
    - 35 rue Maurice Berteaux
    - 37 rue Maurice Berteaux
    - 39 rue Maurice Berteaux
    - 41 rue Maurice Berteaux
    - 5 rue Louis Marchal
    - 9 rue Louis Marchal
    - 11 rue Louis Marchal
    - 1 rue Albert Meunier
    - 3 rue Albert Meunier
    - 4 rue Albert Meunier
    - 5 rue Albert Meunier
    - 7 et 9 rue Albert Meunier
    - 10 rue Albert Meunier
    - 11 rue Albert Meunier
    - 22 rue de Châteaudun
    - 1 bis, rue Pierre et Marie Curie
    - 2 rue Jean-Marie Poulmarch / 58 ter, avenue Maurice Thorez
    - 1 rue Jean-Marie Poulmarch/60 avenue Maurice Thorez
    - 2 bis rue Jean-Marie Poulmarch
    - 2bis au 4 avenue de Verdun)
    - 68 avenue Maurice Thorez
    - 103 avenue Maurice Thorez
    - 121 avenue Maurice Thorez
    - 9 rue Célestino Alfonso

    - 2 avenue du Général Leclerc (carrières Delacroix)
- Plateau/Monmousseau
    - 2 au 16 rue du professeur Calmette (caserne Lenfant)
    - 109 rue Marcel Hartmann
    - 204 rue Marcel Hartmann
    - 37 rue Amédée Huon/218 au 230 rue Marcel
    - Hartmann (école Paul Langevin)
    - 14 avenue Henri Barbusse / 8 6 au 8 bis, rue Alexis
    - Chaussinand / 5- au 9 rue Georgette Rostaing/ 1 au 3 rue Eugène Duchauffour (école Henri Barbusse)
    - 4bis rue Georgette Rostaing
    - Route du Fort / remparts Fort d'Ivry
    - 54 rue Vérollot
    - 140/142 boulevard de Stalingrad

Liste des façades à préserver :

- Centre-Ville
    - 7 rue Auguste Blanqui
    - 13 rue Jean-Baptiste clément
    - 3 rue Jean-Baptiste Clément
    - 2 bis, rue Descartes
    - 7 rue Descartes
    - 11/13 rue Descartes
    - 21 rue Descartes
    - 24 rue Descartes
    - 25 rue Descartes
    - 29/31 rue Descartes
    - 1, 5, 7, 9, 11 place de la République
    - 14 rue Raspail
    - 9 avenue Spinoza
    - 9 rue Gabriel Péri
    - 13 rue Gabriel Péri
    - 25/27/29 rue Gabriel Péri
    - 39 rue Gabriel Péri / 1 rue d'Estiennes d'Orves
    - 41/43 rue Gabriel Péri/ 2 rue d'Estiennes d'Orves
    - 1/1 bis, rue Louis Rousseau
    - 4 rue Louis Rousseau
    - 24 rue Descartes
    - 3 rue Georges Jehenne
    - 2 Place Marcel Cachin
- Ivry-Port
    - 60/61 quai Auguste Deshaies -1/3 rue Galilée (le
    - Saint-Raphaël)
    - 3 rue Maurice Grandcoing
    - 5 au 13 boulevard de Brandebourg
    - 75 au 79 boulevard de Brandebourg
    - 35 boulevard de Brandebourg
    - 15 rue Maurice Couderchet
    - 8/10 rue Maurice Gunsbourg/21/25 boulevard du colonel Fabien/9/11 rue Jean Mazet/ 1/2 place Hubert Beuvé Mery
    - 58 bis, boulevard du colonel Fabien

    - 62 boulevard du colonel Fabien
    - 51 boulevard Paul Vaillant-Couturier/3 rue Lénine
    - 65/67 boulevard Paul Vaillant-Couturier
    - 77 boulevard Paul Vaillant-Couturier
    - 86 boulevard Paul Vaillant-Couturier
    - 90 boulevard Paul Vaillant-Couturier
    - 126 boulevard Paul Vaillant-Couturier
    - 12/16 rue Pierre Galais
    - 14 rue Edmée Guillou
    - 62 rue Maurice Gunsbourg
    - 3 rue de la Gare
    - 4 avenue Jean Jaurès
    - 20 avenue Jean Jaurès
    - 24 avenue Jean Jaurès
    - 32 avenue Jean Jaurès
    - 33 avenue Jean Jaurès
    - 35 avenue Jean Jaurès
    - 52 avenue Jean Jaurès
    - 16 rue de la Révolution
    - 7 rue Lénine
    - 11 rue Lénine
    - 33 rue Lénine /56 rue Jean-Jacques Rousseau
    - 38 rue Lénine/27 bis, rue Jean-Jacques Rousseau
    - 48 rue Lénine
    - 22 rue Pierre Rigaud
    - 23 rue Pierre Rigaud
    - 7 rue des petits hôtels
    - 11 rue des petits hôtels
    - 46 rue Jean-Jacques Rousseau
    - 58 au 60 rue Jean-Jacques Rousseau
    - 39 rue Jules Vanzuppe
    - 43 au 45 rue Jules Vanzuppe
    - 49 rue Jules Vanzuppe
    - 33 bis rue Westermeyer
    - 45 rue Westermeyer
    - 13 quai Henri Pourchasse
    - 3/3 bis, rue Ernest Renan
    - 1 rue Maurice Gunsbourg / 1 quai Henri Pourchasse
    - 18 rue Pierre Galais
    - 17 rue Galilée
    - 19 rue Galilée
    - 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
    - 14 bis, rue Jean-Jacques Rousseau
    - 16 rue Jean-Jacques Rousseau
    - 18 rue Jean-Jacques Rousseau
    - Place Gambetta
- Parmentier/Marat
    - 37 rue Raspail/2 villa Bac
    - 31/33 rue Saint-Just/24-30 rue Raspail (mur)
    - 2 au 10 rue du Quartier Parisien/80 avenue de Verdun
- Louis Bertrand/Mirabeau/Sémard
    - 8/10 rue Christophe Colomb
    - 31/33 rue Christophe Colomb/43 avenue Danielle Casanova

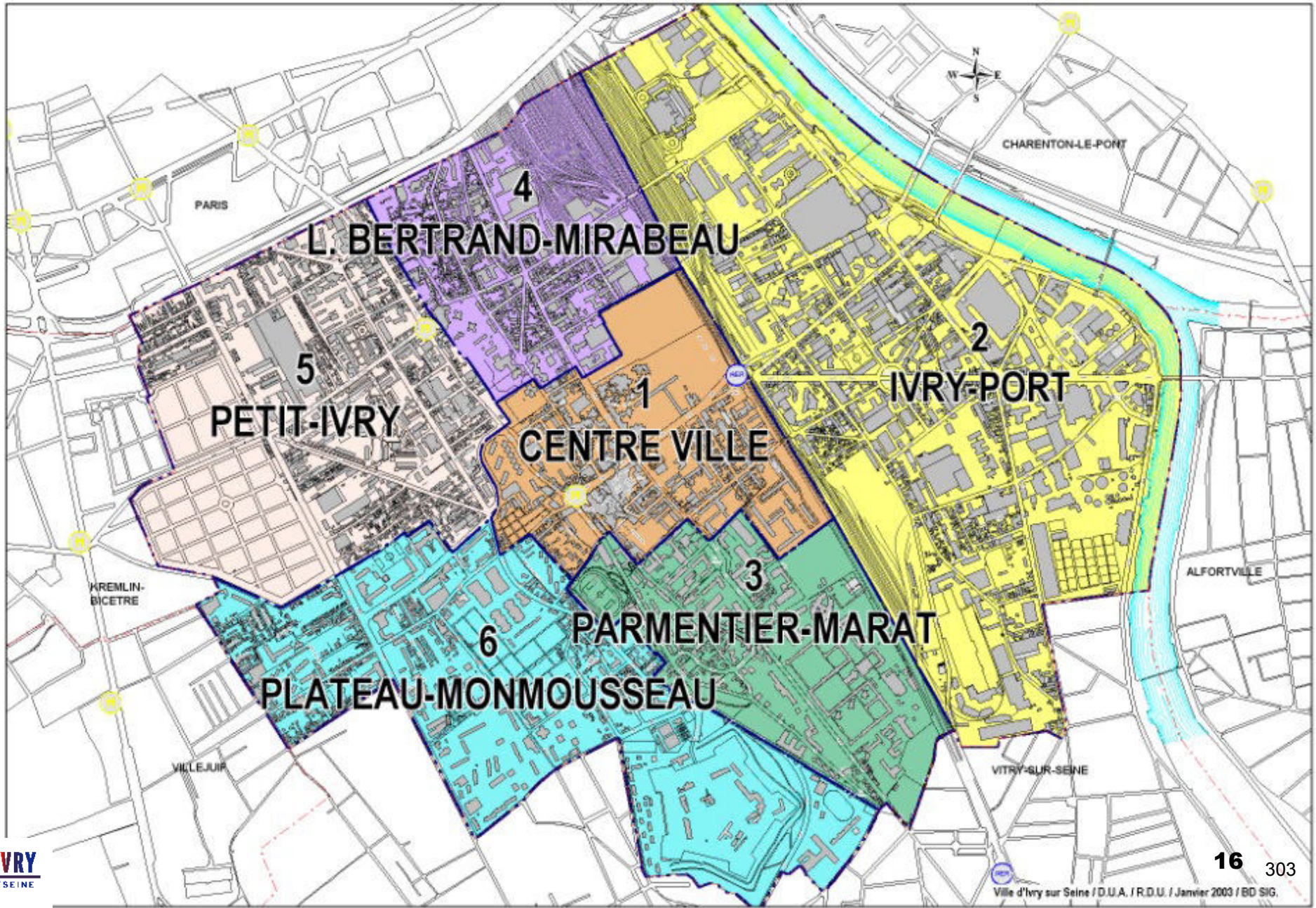
  - 1 rue Pierre Brossolette/64 rue Gabriel Péri
  - 2 rue Pierre Brossolette/1 rue Ledru Rollin/4 place Danton
  - 11/13 rue Pierre Brossolette
  - 88 au 92 avenue Danielle Casanova
  - 108/110 avenue Danielle Casanova/12 rue Ledru Rollin
  - 120 avenue Danielle Casanova
  - 98 rue Victor Hugo
  - 83 rue Victor Hugo/2 rue Paul Mazy
  - 99/101 rue Victor Hugo
  - 24 rue Paul Mazy/39 rue Ledru Rollin
  - 30 Rue Pasteur
  - 4 rue Pierre Moulie
  - 11 rue Pierre Moulie
  - 13 rue Pierre Moulie
  - 15 rue Pierre Moulie
  - 17 rue Pierre Moulie
  - 15 rue Ledru Rollin
  - 6 avenue Pierre Sémard / 78 rue Marceau
  - 24/26 avenue Pierre Sémard
  - 34 avenue Pierre Sémard
  - 102 rue Victor Hugo/37 avenue Pierre Sémard
  - 58/60 avenue Pierre Sémard
  - 74 avenue Pierre Sémard
  - 61 bis/63 rue Louis Bertrand
  - 20 rue Marceau
  - 35 rue Marceau
  - 22 rue Mirabeau
  - 32/34 rue Mirabeau
  - 37/39 rue Mirabeau
  - 46 rue Mirabeau
  - 51 rue Mirabeau
  - 54 au 56 rue Mirabeau
  - 65/67 rue Mirabeau
  - 89 rue Mirabeau
- Petit-Ivry
  - 17/19 rue Barbès
  - 2 rue Baudin
  - 27 rue Baudin
  - 4 rue Maurice Berteaux
  - 6 rue Maurice Berteaux
  - 5/7 rue Maurice Berteaux
  - 8 rue Maurice Berteaux
  - 9 rue Maurice Berteaux
  - 11 rue Maurice Berteaux
  - 15 rue Maurice Berteaux
  - 17 rue Maurice Berteaux
  - 18 rue Maurice Berteaux/13 rue Albert Meunier
  - 20 rue Maurice Berteaux/12 rue Albert Meunier
  - 22 rue Maurice Berteaux
  - 24 rue Maurice Berteaux
  - 26 rue Maurice Berteaux
  - 27 rue Maurice Berteaux
  - 28 rue Maurice Berteaux

- 45 rue Maurice Berteaux
- 47 et 49 rue Maurice Berteaux
- 7 rue des Châlets
- 9 rue des Châlets
- 11 rue des Châlets
- 13 rue des Châlets/40 rue Maurice Berteaux
- 8 rue Albert Meunier
- 7 rue Louis Marchal
- 14 rue Louis Marchal/36 rue Maurice Berteaux
- 5 rue de Châteaudun
- 7 rue de Châteaudun
- 8 au 10 rue de Châteaudun
- 11 au 27 rue de Châteaudun
- 18 au 34 rue de Châteaudun (pour le 22 rue de Châteaudun, façade du bâtiment derrière la véranda sur rue)
- 35 rue de Châteaudun
- 47 au 51 rue de Châteaudun
- 60 au 66 rue Jean Le Galleu
- 4 au 6 rue Jean-Marie Poulmarch
- 17 rue Jean-Marie Poulmarch/25 rue Baudin
- 8 au 96 rue Jules Ferry
- 48 avenue Maurice Thorez
- 46 bis avenue Maurice Thorez
- 6 rue Pierre et Marie Curie
- 23 rue Pierre et Marie Curie
- 36 rue Pierre et Marie Curie
- 10 avenue de Verdun

Liste des bâtiments ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR) :

- Cité Maurice Thorez, 70 avenue Georges Gosnat
- Centre Jeanne Hachette, 85 au 97 avenue Georges Gosnat
- Bâtiment du Liégat, 5 promenée du Liégat

Plan des quartiers d'Ivry-sur-Seine



BATIMENTS

2 AU 10 RUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT







Le 8 : Maison de ville R+1+combles, briques grises avec briques vernissées.

- **Reversa**, Architecte 1911

Le 10

- **Louis Chevallier**, Architecte 1910





Le 6 : Immeuble R+4, briques deux couleurs, briques vernissées, pierres et décors céramiques.

- **Louis Chevallier**, Architecte 1910



1 RUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT/8 RUE RASPAIL



1 PLACE MARCEL CACHIN



La **gare d'Ivry** fut ouverte le 8 juin 1900 sous le nom de gare du Chevaleret. Son ouverture répondait au développement industriel et commercial de la commune. La situation géographique d'Ivry, au confluent de la Seine et de la Marne a contribué à l'implantation de cette gare de voyageurs et de marchandises.



79 AU 81 AVENUE DANIELLE CASANOVA



Immeuble Danielle Casanova

- **Jean Renaudie**, Architecte 1970-1972



118 AVENUE DANIELLE CASANOVA

Maison du Docteur Perrault
(pavillon R+1+ combles)

- **Louis Chevallier**, Architecte 1912

26 AU 30 RUE MARAT



1 RUE GASTON CORNAVIN/ 2 RUE ROBESPIERRE



Ancienne école professionnelle, puis LEP, puis salles "le Robespierre". Plans de E. Durand, architecte communal, pour la formation de menuisiers et mécaniciens, 1936-37.



4 RUE DESCARTES

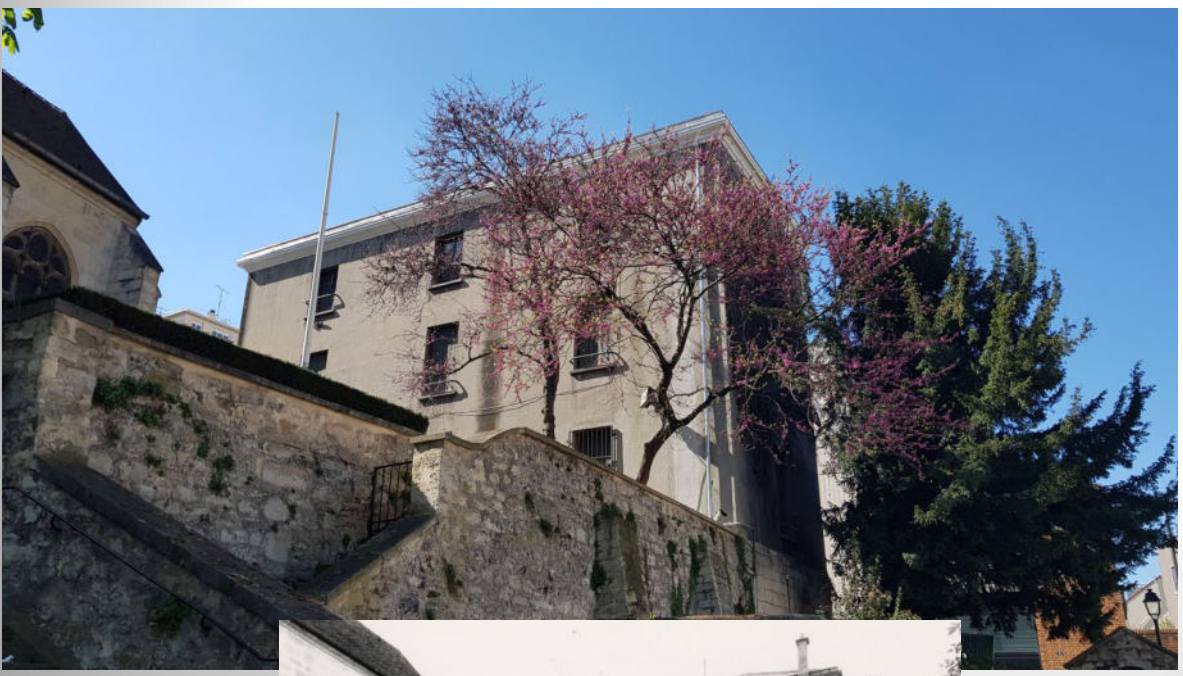


Second quart du XXème siècle

5 RUE DESCARTES



- **Bourniquel**, Architecte 1908





« Presbytère ancien » Actuelle *Maison des combattants*

Datant du 17e siècle, réaménagée au 19e, l'actuelle maison des combattants est l'un des plus vieux bâtiments ivryens. Il a joué un rôle important dans la ville. Ce bâtiment a servi de presbytère avant d'accueillir des services publics au début du 20e siècle puis des locaux d'organisations politiques. Dans les années 1980, il est devenu la maison des combattants accueillant des associations de mémoire.

Maison des Combattants dans les années 80

8 RUE FRANCISCO FERRER



Immeuble

- **Emile Chaise**, Architecte 1895

5 RUE FRANCISCO FERRER



Maison de ville R + 1 + combles,
En enduit, pierre et briques peintes.

- **Emile Chaise**, Architecte 1905

87 RUE JEAN LE GALLEU / 9 PLACE DE L'EGLISE

(enceinte du cimetière)



Porte rue Jean le Galleu



Mur côté rue Bernard Palissy

Cimetière ancien, probablement contemporain

Murs de clôtures : 1874



Porte côté église St Pierre-St Paul



Mur côté rue Jean le Galleu

85 au 97 avenue Georges Gosnat

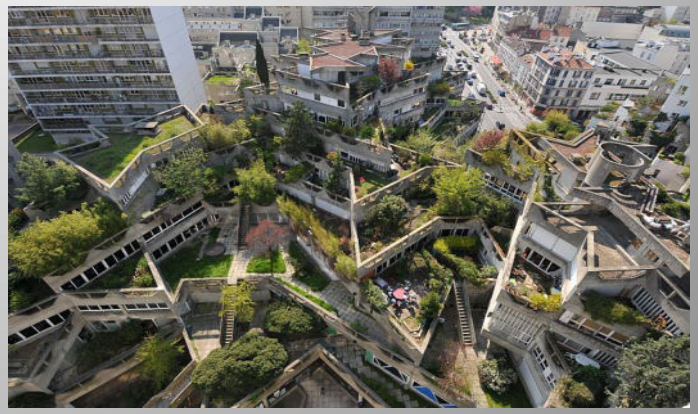
Les ensembles architecturaux de Renaudie

Jean Renaudie a débuté une série d'opérations singulières sur le principe d'architecture en « étoiles » dès les années 1970. Ivry-sur-Seine, Givors dans le Rhône et Saint-Martin-d'Hères dans l'Isère ont pu en bénéficier. La « Cité des Etoiles » de Givors a notamment reçu le label « Patrimoine du XXème siècle » en 2003.



Correspond à la rénovation du centre-ville réalisée en deux phases entre 1970 et 1980, de part et d'autre de l'avenue Georges Gosnat. Cette opération visait à redonner un caractère résidentiel au centre-ville, tout en l'accompagnant de bureaux, commerces et d'équipements collectifs.

L'ensemble a obtenu le label patrimoine du XXème siècle.



L'architecture de cet ensemble est qualifiée de « brutaliste » à cause des façades modestes, simples et sans modénatures, développant des formes pyramidales visant à favoriser la création de terrasses et leur ensoleillement.

- **Jean Renaudie**, *Architecte* 1970-1980

70 AVENUE GEORGES GOSNAT



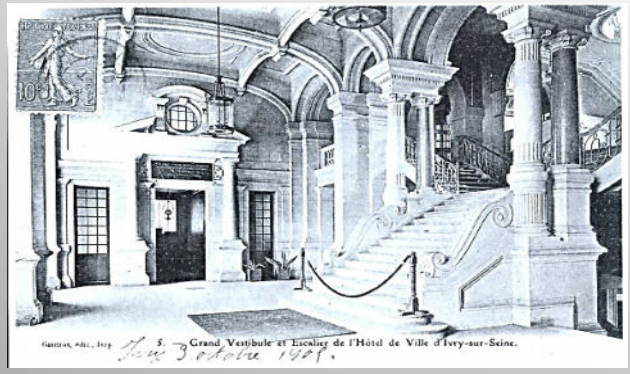
- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes 1953

La cité a obtenu le label patrimoine du XXème siècle.

ESPLANADE GEORGES MARRANE

Hôtel de Ville, inauguré le 19/04/1896

- **Adrien Chancel,** Architecte



L'intérieur est composé de structures de marbre, paysages d'Ivry (début XXème siècle) et fresques de Fernand Léger (1953, classées monuments historiques).



Il déploie une belle façade sculptée illustrant le passé industriel de la commune.

6 AU 16 RUE D'ESTIENNE D'ORVES





6 à 8 et 14 à 16 rue d'Estienne d'Orves

Maisons construites dans le dernier quart du XIXème siècle pour l'entrepôt d'Ivry

19 RUE GABRIEL PÉRI







Maison d'architecte
Surélevée d'un étage après 1906

- **Louis Chevallier**, Architecte 1884

7 RUE RASPAIL

Dernier quart du XIXème siècle





Maison R+1+combles

En meulières, enduit simulant la pierre et céramique au dessus des linteaux.

12 RUE RASPAIL/1,1BIS, RUE BLANQUI

- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes 1930



Immeuble en pierre

En pierre de taille, sculpture ornement végétal, femme, colombe.





3 RUE AUGUSTE BLANQUI

Second quart du XXème siècle

Immeuble R+4

Enduit au rez-de-chaussée, briques claires, pierres, voussures briques 2 couleurs, briques vernissées et pierres sur baies sauf quelques baies avec linteau droit enduit, bandeau d'entablement, bande double de briques rouges en frise, appuis.



- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes 1930



10 RUE RASPAIL

Immeuble R+ 5

Briques, enduit partiel, meulières, moellons, ornement : feuilles et fruit de marronnier. Même sujet dans le vestibule du n° 10 sur carreaux de céramique.



- **Louis Chevallier**, Architecte 1911

9 AU 13 RUE RASPAIL







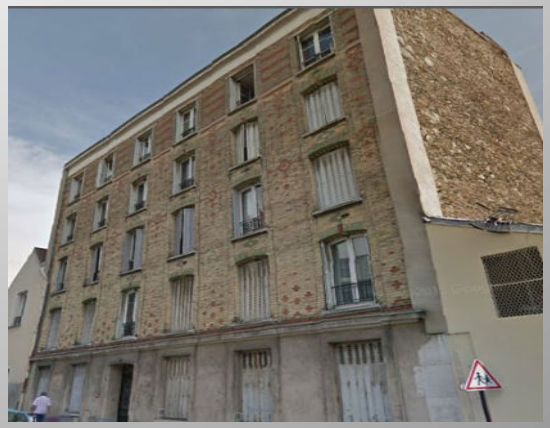


Le 11 rue Raspail
Maison de Madeleine Delbrêl
Militante catholique
Elle s'y installa en 1933.

209 ET 211 AVENUE MAURICE THOREZ



Seconde moitié du XVIIème siècle
Presbytère
Ancienne maison de maître



15 RUE SAINT-JUST



HBM de la société « le Progrès »

- **Louis Chevallier**, Architecte 1912

24 RUE SAINT-JUST



Cité HBM Denis Papin puis HLM (125 logements)

- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes 1930



5 AVENUE SPINOZA

- **Rebersat**, Architecte 1922

27 AVENUE SPINOZA

Premier quart du XXème siècle

- **Louis Chevallier**, Architecte



3 RUE LOUIS ROUSSEAU



XVII° siècle

Un des derniers restes de l'ancien village d'Ivry

TOUR RASPAIL – 4 RUE RASPAIL

Cet ensemble de 18 étages fait partie d'une série de 4 doubles tours du même type (tours Raspail, Lénine, Casanova et Jeanne Hachette) implantées entre 1963 et 1975 dans le cadre des importantes opérations de rénovation du centre-ville.

La **tour Raspail** est le premier bâtiment de cette rénovation. Renée Gailhoustet y décline le logement sur plusieurs niveaux – duplex, triplex – dans une logique encore empreinte de l'héritage corbuséen.

La tour Raspail est dans l'inventaire des M.H depuis le 24/06/2021.



- **Renée Gailhoustet**, Architecte 1966-1968

Source : www.ile-de-france.culture.gouv.fr

3 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE



Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3+combles à la Mansart en pierres de taille.

Seul bâtiment de la place qui n'ait pas été dénaturé par un enduit ciment supprimant les modénatures d'origine.

3 ALLÉE DU PARC



Ecole Albert Einstein



- **Nina Schuch et Jean Renaudie**, Architectes 1982

17 RUE RASPAIL / 30 BIS, RUE SAINT-JUST

Second quart du XIXème siècle



Bains douches
Construits sur les plans de Louis Lablaude
et réalisés sous la direction
de Jules Bafoil, président de
l 'œuvre française d'hygiène, achevés
en 1929.
En béton, brique de Vaugirard, enduit partiel.

- **Louis Lablaude**, Architecte 1927

FAÇADES

7 RUE AUGUSTE BLANQUI



Immeuble R+5,
Enduit au RdC, briques grises, pierres, arcs sur quelques baies, briques en saillie ou pierre aux 2ème, 3ème et 4ème, bandeau au 4ème, frise avec motifs de briques rouges au 4ème, appuis de baies pierre, garde-corps ferronnerie.



- **Louis Chevallier**, Architecte 1907

2 PLACE MARCEL CACHIN



Premier quart du XXème siècle

« *Café de la GARE* »

Petit café à RDC avec logements à R+1, en briques beiges et rouges, pierres, béton, enduit partiel, frise avec briques rouges.
Linteau avec insertion de barre métallique.



13 RUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT



Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+2
En briques grises, pierres, béton, enduit partiel, frise avec briques rouges et briques vernissées au 2° et garde-corps en ferronnerie.

3 RUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT

Immeuble R + 5

Baies en briques 2 couleurs avec dessins et briques de couleur au 4ème et 5ème, frise avec motifs briques rouges au 5ème et garde-corps en ferronnerie.



- **Paul Rousseau**, Architecte 1906

2 BIS, RUE DESCARTES



Second quart du XXème siècle

Pavillon R+1
En meulières, encadrements de baies en briques



7 RUE DESCARTES

Robert Charret, entrepreneur
Bâtiment R+1
En meulières

1908

11/13 RUE DESCARTES



Début du XXème siècle

Bâtiment R+2
En meulières, linteaux briques, surélevé de 2 étages en briques au n°11.



21 RUE DESCARTES

Bâtiment R+C
En meulières, linteaux sur rue pierre, bandeau supérieur et encadrement de baie des combles briques 2 couleurs.

- **Ed. Fleury**, Architecte 1929



25 RUE DESCARTES



Début du XXème siècle (avant 1930)

Bâtiment R+2
En meulières, linteaux et briques.



29/31 RUE DESCARTES





Au 29 : **Immeuble**
En briques 2 couleurs



Au 31 : **Bat R+4**
Hôtel à l'origine, en meulières avec linteaux métalliques + arc briques 2 couleurs au RDC et 1er, linteau droit ensuite.



- **A. Serrale**, Architecte 1911
- **N. Stoller**, Architecte 1926

1,5,7,9,11 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE







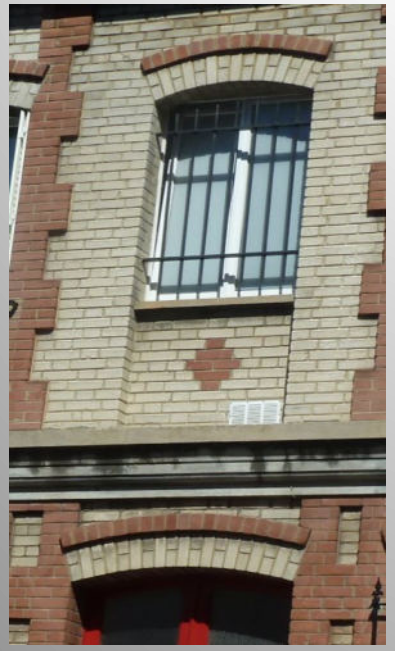
14 RUE RASPAIL





- **Buhour**, Architecte 1913





9 AVENUE SPINOZA

Immeuble R+2+Combles
Pignon en meulières, façade en briques de 2 couleurs, arcs sur baies et encadrements de baies en briques.

- **L. Bahé et Dos Santos**, Architectes 1923



9 RUE GABRIEL PERI



Maison de ville R+1
En briques rouges , briques vernissées et briques claires en frise sous entablement, faux-arcs sur les baies avec décor végétal, frise de feuilles sous le bandeau formant appui de baies du 1er.

- **Emile Chaise**, Architecte 1907

13 RUE GABRIEL PERI

Maison de ville R+1
Meulières avec briques et pierres en encadrements de baies et arcs sur baie de rez-de-chaussée, décors briques vernissées turquoise en allèges du 1er, frise avec grecques et bordure briques vernissées en haut du 2ème.

- **Louis Chevallier**, Architecte 1912



25/27/29 RUE GABRIEL PERI







Au 25 :

Immeuble R+3

Enduit avec bandes de bossage et faux jambages pierre, consoles pierres sculptées sous avancées, bow-windows aux 2ème et 3ème sur les 2 façades avec bande verticale latérales de vitrail , décor céramique au-dessus des linteaux du 2ème.

- **Emile Chaise,** Architecte 1898

Au 27 :

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3

Enduit avec faux rangs de pierres au rez-de-chaussée, encadrements de baies avec faux jambages pierre, fausses consoles pierres sculptées sous débord de bandeaux aux 1er et 3ème , tableaux enduits.

Au 29 :

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3

Enduit avec faux rangs de pierres et faux jambages pierre, consoles pierres sculptées sous balcons du 3ème, briques en façade, décor frise végétaux en bandeau d'entablement, arcs sculptés sur les baies du 3ème avec balcon.

- **Ed. Buhour**, Architecte

39 RUE GABRIEL PERI/ 1 RUE D'ESTIENNES D'ORVES



Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3

Enduit avec bandes de bossage et faux jambages en pierre, consoles et mufles de lions en pierre sculptée en linteaux du 1er, briques peintes en façade aux 2ème et 3ème, décor plaques de métal émaillées en allège du 2ème.



41/43 RUE GABRIEL PERI/ 2 RUE D'ESTIENNES D'ORVES

Au 41 : dernier quart du XIXème siècle



Immeuble R+3

Avec bandes de bossage enduit au RDC, jambages et arcs briques avec angles et clef pierre peinte au 2ème, frise de céramiques avec trèfles en haut des trumeaux du 2ème sous le bandeau du 3ème, socle pour statuette de ramoneur (disparue), trumeaux meulière.



Au 43 :

- **Ed. Buhour**, Architecte *1902*

1/1 BIS, RUE LOUIS ROUSSEAU





4 RUE LOUIS ROUSSEAU

Pavillon R+1

En meulière

24 RUE DESCARTES



Pavillon R+1
En meulière



3 RUE GEORGES JEHENNE

BATIMENTS

3 BOULEVARD DE BRANDEBOURG



Premier quart du XXème siècle

29 BOULEVARD DE BRANDEBOURG









La Minoterie Delangle

Construite vers 1900
En Meulières, briques et métal,
3 bâtiments.

88 BOULEVARD PAUL VAILLANT-COUTURIER / 1 RUE PIERRE GALAIS



Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble d'habitation en R+4

Bâtiment d'angle en pierre de taille (l'enduit actuel n'est pas d'origine) Les angles sont marqués par un chainage avec joints creux réguliers.
Chaque niveau est marqué par un bandeau en pierre avec moulurations multiples assez fines.
Corniche particulièrement importante et accentuée par une frise composée de petits carrés en creux.
Toutes les baies sont encadrées par plusieurs moulurations fines. Les garde-corps en fer forgé et en tableau présentent des décors floraux.
Les baies d'angle et du dernier niveau ainsi que la porte d'entrée sont munies d'un linteau mouluré.
La porte d'entrée semble d'origine et se compose de deux vantaux tiercés en bois découpé en cadres et avec imposte vitrée fixe.

2 RUE PIERRE GALAIS /1RUE EDMÉE GUILLOU



Immeuble du premier quart du XXème siècle



37/39 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU
11/13 RUE EDMÉE GUILLOU
4/6/8 PLACE DE L'INSURRECTION
20/22 RUE PIERRE GALAIS





Groupe Philibert Pompée, puis **Cité de l'Insurrection**

- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes 1927

En briques, décors de céramique, ornements géométriques, aération des garde-mangers en grès émaillé, toits à longs pans-demi croupe.

50 RUE LÉNINE



Banque de France,

- **A. Defrasse**, Architecte 1906

Agrandissement 1921-1923

Bâtiment ayant abrité l'ancienne succursale de la Banque de France.

64 RUE MOLIÈRE

Maison dépendante d'une usine de produits alimentaires

En meulières, moellons, briques, enduit partiel, ornements sur consoles, colonnes, culots et lucarnes-faux pans de bois.

- **Louis Chevallier**, Architecte 1921



84 RUE MOLIÈRE / 42 RUE WESTERMEYER

Immeuble

En briques, balcons garde-corps ferronnerie, vestibule décoré en carreaux de céramique signés Vve L. Branca (orchidées ou jonquilles) 1 côté subsiste.

- **N. Stoller ,** Architecte 1912





103/105 RUE MOLIÈRE

Laiterie de la Coopérative Laitière Centrale de Paris, puis Yoplait, puis ateliers d'artistes.
En briques, béton armé, terrasses, sheds.

- **Paul Hindre,** Architecte 1953-56

1/3 RUE JEAN MAZET

Établissement élévateur des eaux de la ville de Paris, puis dépôt d'œuvres de la ville de Paris 1881-1883.
Agrandissement en 1898

Façades à arcature de briques plein-cintre à double rouleau, pierres de taille, charpente métallique apparente.



28/30 RUE PIERRE RIGAUD



Abattoir puis centre technique municipal
Autorisation préfectorale 28/02/1900

Grande halle (une autre est détruite, côté place de l'Insurrection) à charpente métallique, avec bâtiments latéraux, en meulières, moellons et tuiles mécaniques.

- **Jules Guillemin**, Architecte 1899

7/8 PLACE LÉON GAMBETTA



Le 7

Immeuble R+3
Boutiques au RDC, briques 2 couleurs, porche en pierre.

- **Henri et Robert Chevallier,** Architectes 1929

- **Alphonse Stoller**, Architecte 1900

Le 8







Bâtiment R+3
Porche RDC pierre, trumeaux aux étages briques rouges, faux appareillage de pierre sur les travées des baies, décor céramique sur linteaux au 2ème, fausses colonnes plates avec décor plâtre sur les côtés de la travée centrale avec meneau, garde corps ferronnerie en applique, volets en fer.

26 RUE WESTERMEYER



Crèche d'Ivry-Port, puis crèche Westermeyer

En meulière pour les fondations, façades en moellons de Luville, briques apparentes de Sannois (95) et couverte en tuiles de Choisy-le-Roi.

- **Adrien Chancel**, Architecte 1899



1BIS, RUE PIERRE RIGAUD

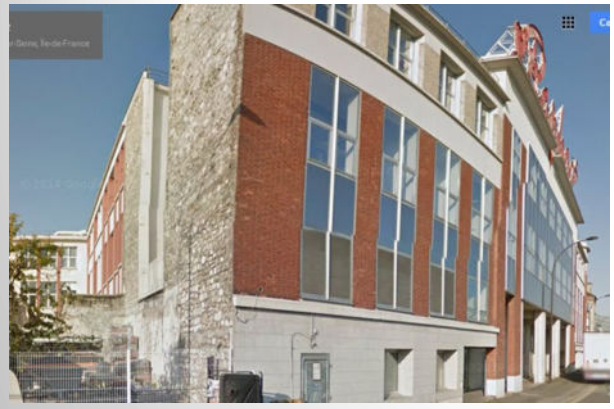
Immeuble R+3

En briques rouges et ciment, baies en arcade et garde corps en ferronnerie.

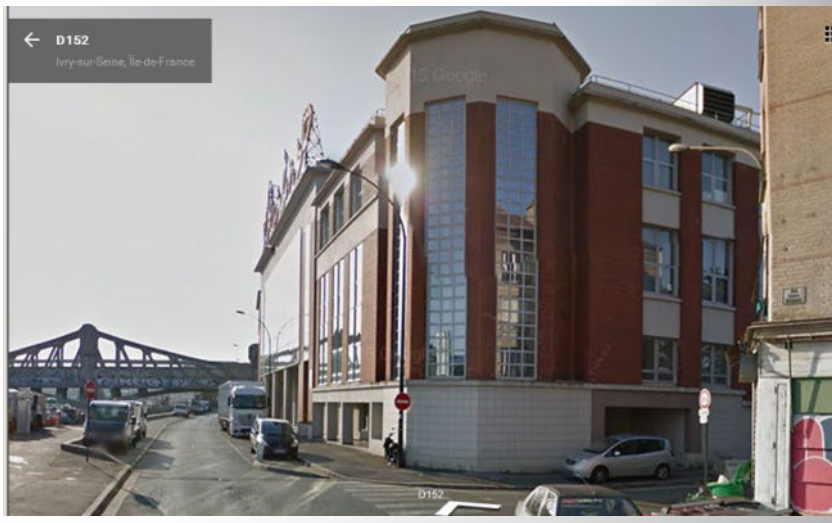
FAÇADES

60/61 QUAI AUGUSTE DESHAIES

Le Saint-Raphaël (Annexe de l'université de Jussieu)



Fin du XIXème siècle
En meulières,
baies en briquettes.



L'ancienne distillerie St Raphaël est aujourd'hui réaménagée en annexe de l'université de Jussieu depuis 2004.



3 RUE MAURICE GRANDCOING

Immeuble R+4+combles mansardées
En trumeaux de briques rouges et garde-corps en ferronnerie.

5 AU 13 BOULEVARD DE BRANDEBOURG





Au 5/7







Au 11

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3

Avec enduit, encadrements de baies moulurés, bandeaux, fausses colonnes plates.

- **Nicolas Stoller,** Architecte 1907



Au 13

75 AU 79 BOULEVARD DE BRANDEBOURG



Au 75
Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+4
En briques et pierres, linteaux à plate bande pierre, bandeaux, frise céramiques en bandeau du 1$^{er.}$



Au 77
Deuxième quart du XXème siècle
Immeuble R+4
Avec enduit, encadrement de baies moulurées, bandeaux.



Au 79
Deuxième quart du XXème siècle
Immeuble R+4
En briques et enduit, encadrements de baies moulurées, bandeaux.

35 BOULEVARD DE BRANDEBOURG



Immeuble R+3
Plus combles en briques 2 couleurs.

15 RUE MAURICE COUDERCHET



Immeuble R+3 plus combles
En briques 2 couleurs.

8/10 RUE MAURICE GUNSBOURG // 21/25 BOULEVARD DU COLONEL FABIEN // 9/11 RUE JEAN MAZET // 1/2 PLACE HUBERT BEUVÉ MERY





Premier quart du XXème siècle
Bureaux de l'usine de roulements à billes RBF, puis SKF, puis activités

58 BIS, BOULEVARD DU COLONEL FABIEN

Premier quart du XXème siècle
Immeuble R+4
En meulières, bandeaux briques 2 couleurs et filets de briques vernissées.

- **William Storrer**, Architecte 1907







62 BOULEVARD DU COLONEL FABIEN





Second quart du XXème siècle

Pavillon R+2

En briques 2 couleurs, briques vernissées 3 couleurs en décor, arcs sur baies au RDC, céramiques en linteaux au 1er et 2ème étg.

51 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER / 3 RUE LENINE



Second quart du XXème siècle



65/67 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER

Au 67

Dernier quart du XIXème siècle
ou 1er quart du XXème siècle
Bâtiment R+3

En enduit, briques rouges peintes avec décor céramique (rosace et motif avec mufle de lion peint à la main).

Bâtiment R+3

En enduit et trumeaux de briques aux étages (briques rouges peintes), faux appareillage de pierre autour des baies avec frontons, décor céramique sur linteaux au 1er et 3ème et sur bandeaux des 2ème et 3ème en trumeaux, bandeau d'entablement large, garde-corps en ferronnerie



Au 65

Dernier quart du XIXème siècle

77 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER

Premier quart du XXème siècle



86 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER



Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+4

En enduit, fausses colonnes en angle et sur le boulevard aux deux derniers niveaux, bandeaux au 1er et 4ème.

90 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER







Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3,

En enduit, bandeaux, encadrements de baies moulurés avec arcs surmontés de décor végétal.

126 BLD PAUL VAILLANT-COUTURIER

Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3

En enduit, briques en trumeaux, faux appareillages de pierres en encadrements de baies, fausses bandes de pierre au 1er.



12/16 RUE PIERRE GALAIS

A l'origine, c'était un lavoir en brique et béton.

- **Louis Lablaude, A. Barberousse**, Architectes aidés par Hughes (architecte communal) 1928



14 RUE EDMÉE GUILLOU





62 RUE MAURICE GUNSBOURG



Fabrique de matelas Bauve en 1911,
Charpente métallique apparente, lettres FN en médaillon de céramique sur le fronton, encadré de palmettes et volutes sculptées.



3 RUE DE LA GARE

Dernier quart du XIXème siècle



Bâtiment R+2,
En enduit avec bandes de bossage en rez-de-chaussée, trumeaux meulière.





4 AVENUE JEAN JAURES



Second quart du XXème siècle

Immeuble R+3

En briques et béton.



20 AVENUE JEAN JAURES

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3

En enduit, encadrement de baies et bandeaux moulurés, dessin de fausses pierres au 1er.



24 AVENUE JEAN JAURES

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3
En enduit, encadrement de baies plats, bandeaux moulurés, céramique en pointe de diamant en allège du 3ème.

32 AVENUE JEAN JAURES

Second quart du XXème siècle

Immeuble R+3
En enduit, encadrements de baies plats, bandeaux moulurés.



33 AVENUE JEAN JAURES





35 AVENUE JEAN JAURES

52 AVENUE JEAN JAURES



- **Philippe Rossi** , Architecte

16 RUE DE LA RÉVOLUTION





Immeuble R+4
Avec balcons semi-circulaires (à priori d'anciens garde-manger), porte d'entrée d'époque, garde-corps en fer forgé, linteaux métalliques avec modillons sous les allèges de fenêtres.



7 RUE LÉNINE



- **Rondeau,** Architecte 1913

Immeuble R+5
En briques et béton.



11 RUE LÉNINE

Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3
En enduit, avec encadrement de baies et bandeaux moulurés.

33 RUE LÉNINE/56 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU







38 RUE LÉNINE/27 BIS, RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

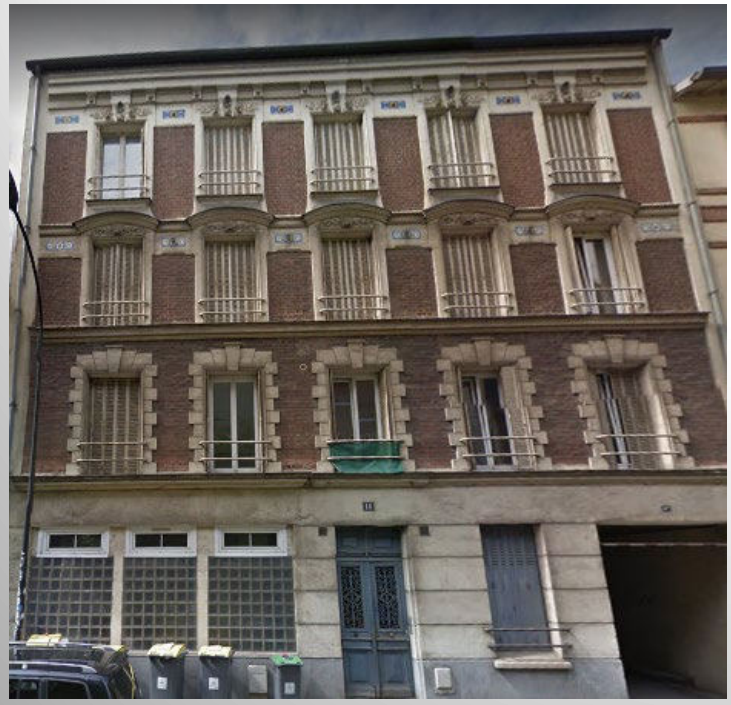


Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+4

En pierre sur les 2 premiers étages, enduit au 4ème, encadrement de baies, fausses colonnes et bandeaux moulurés, balcon au 4ème.

18 RUEJEAN-JACQUES ROUSSEAU



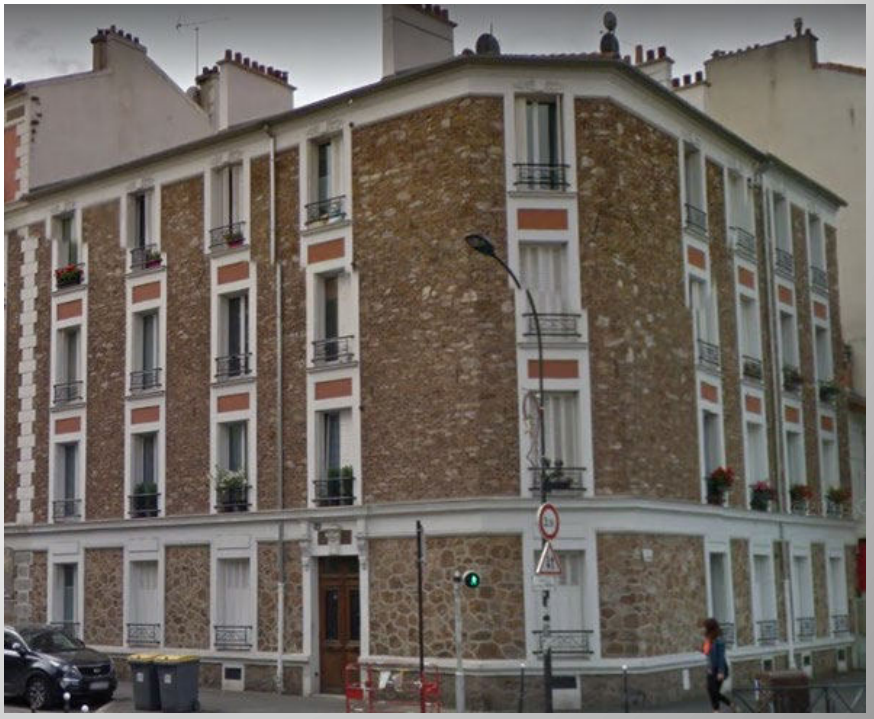
16 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU



14 BIS RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU



27 RUE JULES VANZUPPE
14 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU



48 RUE LÉNINE



Dernier quart du XIXème siècle

Immeuble R+3

En meulières, encadrement de baies.

22 RUE PIERRE RIGAUD



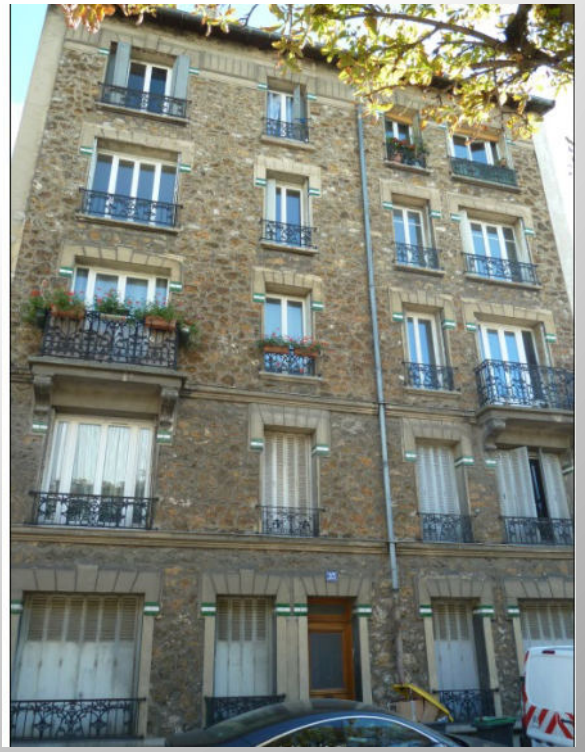


23 RUE PIERRE RIGAUD

Second quart du XXème siècle

Immeuble R+4+Combles

En meulières, briques et enduit, briques vernissées en décor.



7 RUE DES PETITS HÔTELS



Lotissement de 1870

Pavillon R+1+Combles

Enduit, bandeaux avec motifs en céramique.



11 RUE DES PETITS HÔTELS

Lotissement de 1870

Pavillon R+1

En meulières, bandeaux et encadrements de baies briques.

25 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU
(MAISON DE LA CITOYENNETÉ)

Groupe scolaire de la gare, puis Jean-Jacques Rousseau.

- **Claude Naissant**, Architecte (1865-1867), inauguré en 1868
- **Gustave Raulin**, Architecte pour l'extension de 2 pavillons 1876
- **Chausson et Cardot**, Architectes pour la Surélévation en 1891

L'ensemble de la façade, revêtu d'enduit ciment dans les années 1950, a perdu tous ses éléments décoratifs (brique, enduit partiel, bossage, sculpture : fleur, guirlande, fronton et pilastre).



46 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU



A l'origine, école maternelle, inaugurée le 27 mars 1904.
Ajout de 2 classes décidé en 1913 (Ravenet, architecte communal), et surélévation après 1945.

Meulière en soubassement, moellons parfois enduits, briques, tuiles de la tuilerie d'Ivry.

- **Pierre Despeyroux**, Architecte (concours 1901)

58 AU 60 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU



Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+4
En briques 2 couleurs, briques vernissées au 1er et 2ème, et plaques en céramique.



39 RUE JULES VANZUPPE

Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+2
Avec bandeaux et encadrements de baie en plâtre, briques en trumeaux.



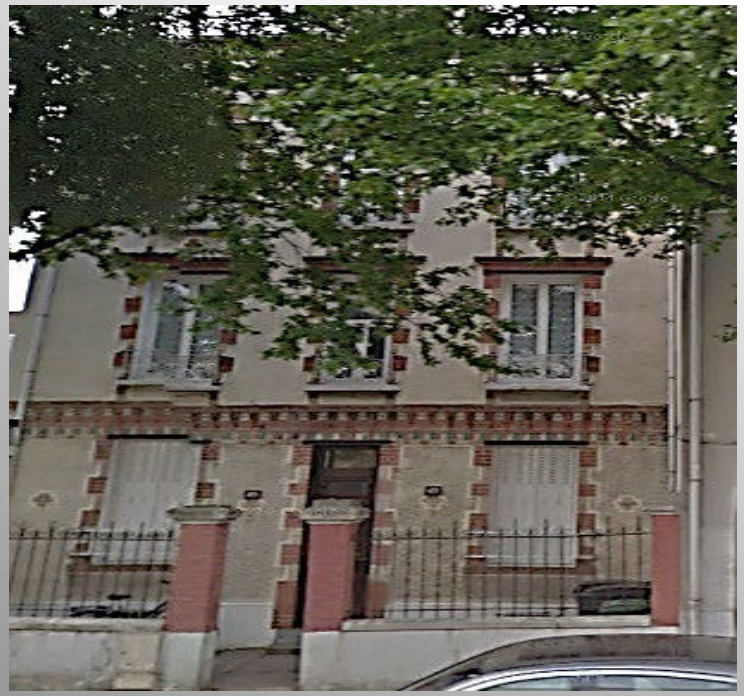
43 AU 45 RUE JULES VANZUPPE



Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+4

Avec enduit, briques en trumeaux briques en étages, meulière en rez-de-chaussée.



49 RUE JULES VANZUPPE

Premier quart du XXème siècle

Pavillon R+3

Avec enduit, briques 2 couleurs et briques vernissées en encadrements de baies, fleurons en céramique.

33 BIS RUE WESTERMEYER



45 RUE WESTERMEYER





13 QUAI HENRI POURCHASSE

Établissement élévateur des eaux de la ville de Paris, puis bassins filtrants, 1899

En verre, charpente métallique apparente, brique, frise géométrique de briques polychromes sur murs et pignons, losanges de céramique.





3/3 BIS, RUE ERNEST RENAN

Premier quart du XXème siècle

Pavillon R+1+ Combles
Avec enduit, tour ronde en angle.



1 RUE MAURICE GUNSBOURG /1 QUAI HENRI POURCHASSE



- **Ferret,** Architecte 1911

Immeuble R+5

En briques et enduit, briques 2 couleurs et pierres sur arcs au RdC, bandeaux au 1ème et 4ème avec balcons au 2ème et 5ème,
Briques vernissées en décor de linteaux, frise sculptée en bandeau du 4ème,
Garde corps ferronnerie en applique, volets en métal.

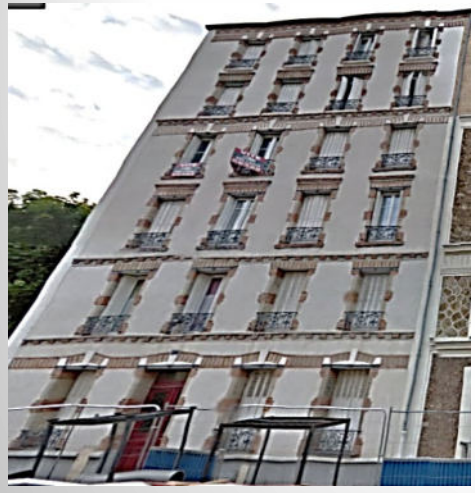


18 RUE PIERRE GALAIS





17 RUE GALILÉE

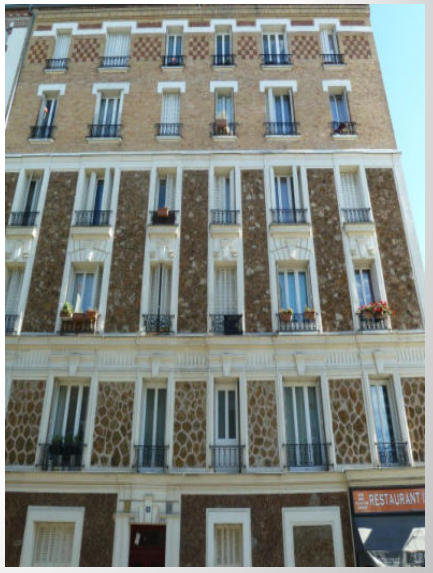




les 17 et 19 rue Galilée ont été surélevés de deux niveaux, les garde-corps différents à partir du R+4

19 RUE GALILÉE





Immeuble d'habitation

- **Stoller** , Architecte 1902

Baies avec :
- Linteaux moulurés ou clavés
- Encadrements moulurés
- Volets métalliques pliants
- Garde-corps en fer forgé avec décors à motifs répétitifs géométriques et floraux

Plusieurs bandeaux intermédiaires moulurés

Soubassement marqué d'une corniche et avec faux joints façon pierre de taille

Parements des murs différents selon niveau :



- RDC : Rocailles
- R+1 : Meulières avec joints ciment géométriques peints d'un trait central rouge
- R+2 et R+3 : Meulières avec joints garnis
- R+4 : Briques jaunes
- R+5 : Briques polychromes (jaunes et rouges) formant des quinconces

Porte d'entrée menuisée avec cadres, imposte vitrée, cadre supérieur vitré avec barreaux en fer forgé à motifs de volutes, seuil et poignées en fer forgé

128 BOULEVARD PAUL VAILLANT-COUTURIER
2 BOULEVARD DE BRANDEBOURG
5 PLACE LÉON GAMBETTA



BATIMENTS

1 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE/47 RUE RASPAIL

ENTRÉE, PORCHE, ET PUIT (À L'ARRIÈRE)







2 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE/1 RUE JEAN BONNEFOIX

Fin du XIXème siècle

Ancien internat des sœurs de Saint Vincent de Paul.

Immeuble R+3

Façade plâtre, bandeaux formant appuis de baies et encadrements de baies, chaînage d'angle aux 1er et 2ème étage.

22 ET 26 PASSAGE DU LION D'OR



Premier quart du XXème siècle
Hôtel du Lion d'Or

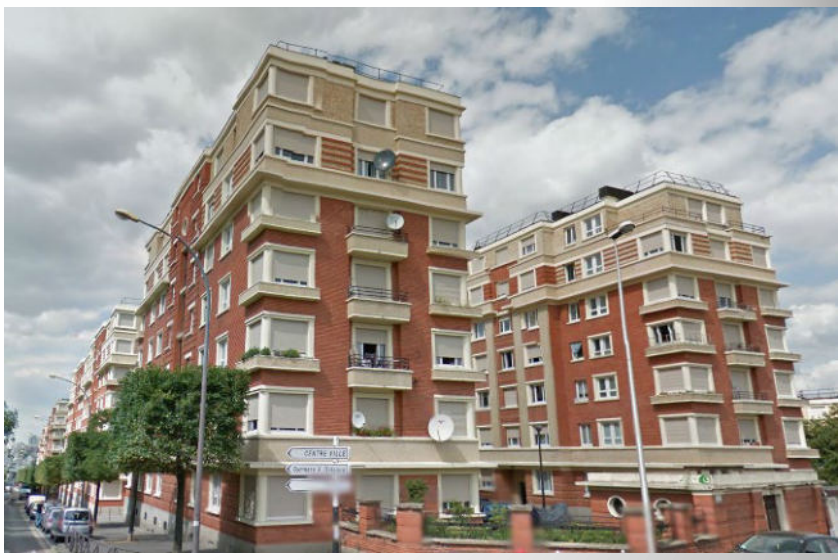
2 BIS, RUE FOUILLOUX





2 RUE KLÉBER
11/13/15 RUE ROBESPIERRE
40/42/44 RUE MARAT







HLM Marat, puis **Cité Robespierre**
440 logements coté Marat (1936 et 1939)

- **Henri et Chevallier**, Architectes

Ancien internat des sœurs de Saint Vincent de Paul.

Fin du XIXème siècle

Pignon sur rue plâtre avec chaînage d'angle, bandeaux et encadrements de baies, clocher en milieu de façade avant couvert en ardoises, escalier bois droit sur façade latérale arrière





76/78 RUE MARAT

- **M. Huet**, Maître-maçon, 1885

Enduit, bandeaux formant appui de baies, encadrements de baies et allèges en plâtre





4 ET 6 PLACE PARMENTIER

Fin du XIXème siècle

Le 6 : Façade enduite au 1er (anciennement peint fausses briques), briques au 2ème et 3ème, bandeaux formant appui de baies au 1er et 2ème, encadrements de baies, décor céramique en allège au 2ème, bandeau d'entablement plâtre.

Le 4 : Façade enduit plâtre, bandeaux formant appui de baies, encadrements de baies et bandeau d'entablement plâtre.

FAÇADES

37 RUE RASPAIL / 2 VILLA BAC



Second quart du XIXème siècle



Bâtiment R+1+Combles à la Mansart

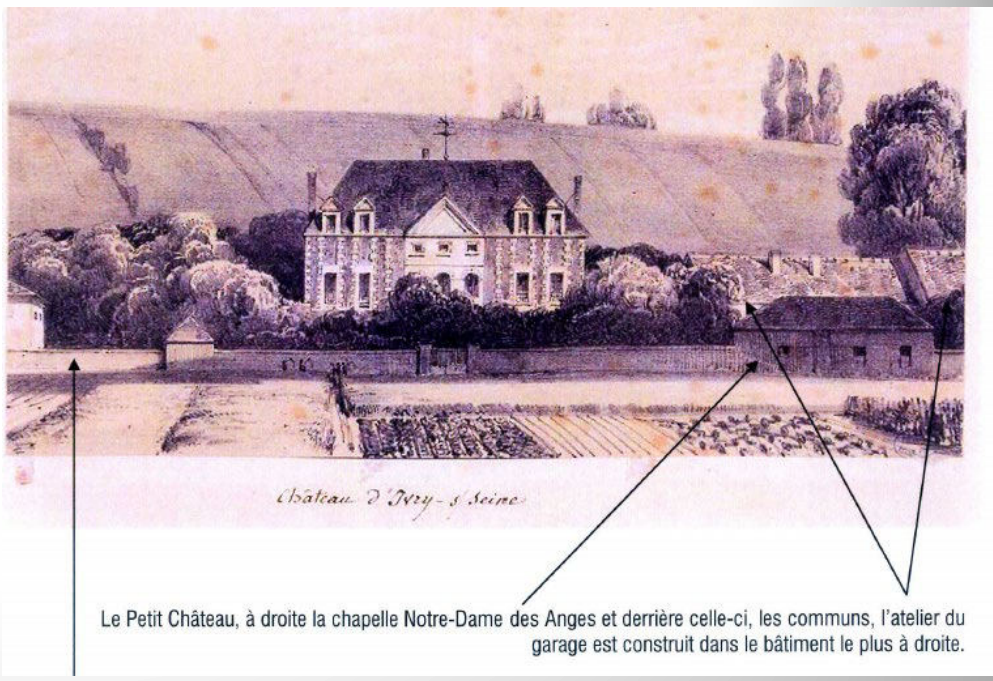
Bandeau d'entablement large, portes-fenêtres sur villa Bac.

31-33 RUE SAINT-JUST / 20-24 RUE RASPAIL

(actuellement, garage municipal)

Parcelle entièrement sur le terrain de l'ancien « Petit Château d'Ivry », château seigneurial construit au XVII° siècle.

Histoire :
Le Petit Château, édifié par Jean de Loynes, seigneur d'Ivry a été, au début du XIX° siècle, la dernière demeure de la duchesse d'Orléans-Penthièvre, décédée en 1821 en son château d'Ivry.
Son fils, Louis-Philippe a été roi de France de 1830 à 1848.



Le Petit Château, à droite la chapelle Notre-Dame des Anges et derrière celle-ci, les communs, l'atelier du garage est construit dans le bâtiment le plus à droite.





2 AU 10 RUE DU QUARTIER PARISIEN / 80 AVENUE DE VERDUN









BATIMENTS

65/67 RUE GABRIEL PÉRI



Immeuble « Paternelle et Providence »

- **Raymond Février**, Architecte 1928

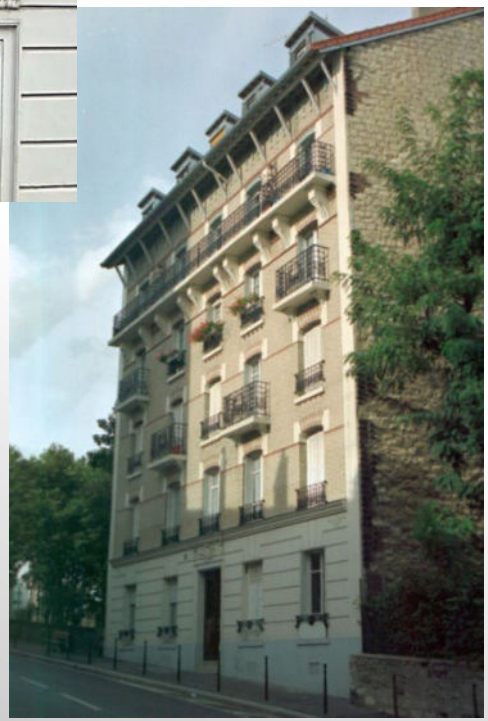


26 RUE LOUIS BERTRAND

- **Emile Chaise**, Architecte 1910

42 RUE LOUIS BERTRAND



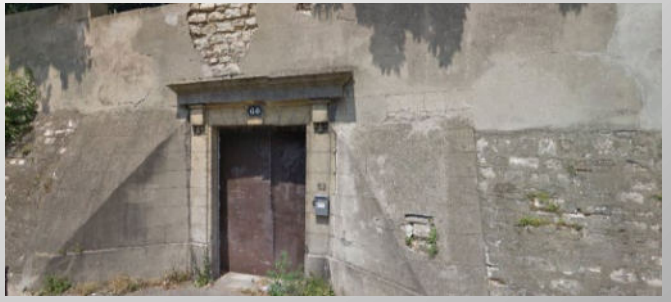


Immeuble R+4,
En briques deux couleurs, briques vernissées, pierres, céramiques décoratives.

- **Emile Chaise**, Architecte 1912

60 RUE LOUIS BERTRAND/ 50 RUE RENÉ VILLARS





23 RUE PIERRE BROSSOLETTE/ 1 RUE PIERRE MOULIE



Dernier quart du XIXème siècle

- **P. Suchaud,** Architecte

Bâtiment R + 4

Rez-de-chaussée enduit, briques vernissées.





28 RUE RENÉ VILLARS

56 AVENUE PIERRE SÉMARD



Pavillon R+1+combles
Briques et briques vernissées 2 couleurs, céramiques décorées, vitraux sur pièce principale.

- **Emile Chaise**, Architecte 1898

48 AVENUE PIERRE SÉMARD

Dernier quart du XIXème siècle





27 BIS, RUE MARCEAU





Pavillon
En meulières, briques 2 couleurs, pierre et briques vernissées.

- **Arthur Chevallier**, Architecte 1910

25 RUE CHRISTOPHE COLOMB

Dernier quart du XIXème siècle

Temple de l'église évangélique et école, puis temple des adventistes du 7ème jour.



82 RUE VICTOR HUGO (BÂTIMENT SUR RUE AVEC HORLOGE ET VERRIÈRE)



La locomotive datant de 1942.

Bâtiment antérieur à 1942 et postérieur à 1930. (indications selon la photo de la locomotive (ci-dessous) qui se trouve sur l'arrière du bâtiment et d'un plan de 1930 où les locaux n'apparaissent pas.
C'est un dépôt-atelier d'entretien de l'ancien chemin de fer de Paris-Orléans, aujourd'hui SNCF.
Le bâtiment sur l'arrière a un toit cintré qui ne doit pas être de la même époque, au vu de la jonction un peu bizarre. Il est remarquable par le fait qu'il ait conservé ses dispositions d'origine et par la qualité de ses façades en brique et ses grandes baies lumineuses.

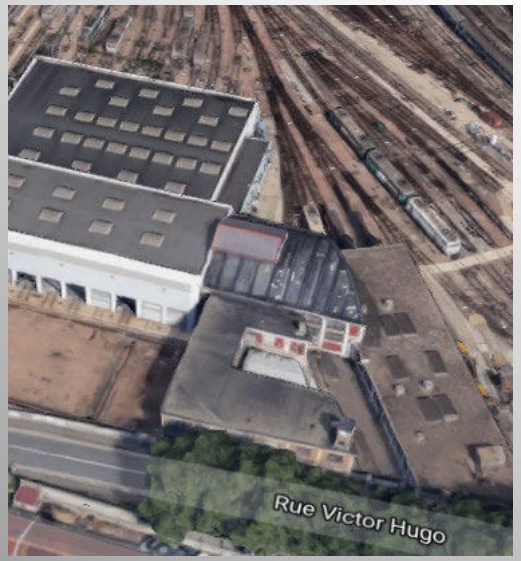






Photo 1930 - Archives

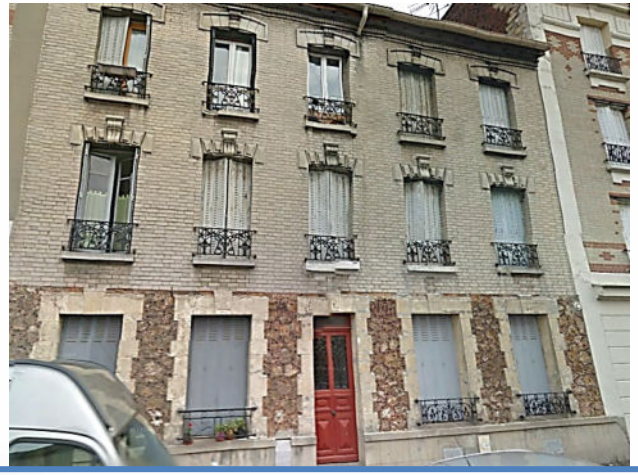
107 RUE VICTOR HUGO / 39 AVENUE DANIELLE CASANOVA



FAÇADES

8/10 RUE CHRISTOPHE COLOMB







31/33 RUE CHRISTOPHE COLOMB / 43 AVENUE DANIELLE CASANOVA





1 RUE PIERRE BROSSOLETTE / 64 RUE GABRIEL PERI





2 RUE PIERRE BROSSOLETTE / 1 RUE LEDRU ROLLIN / 4 PLACE DANTON



11/13 RUE PIERRE BROSSOLETTE





88 au 92 avenue Danielle Casanova





108/110 avenue Danielle Casanova /12 rue Ledru Rollin



Au 108

Troisième quart du XIXème siècle

120 AVENUE DANIELLE CASANOVA



XIXème siècle,

Peut-être rehaussé début XXème siècle.

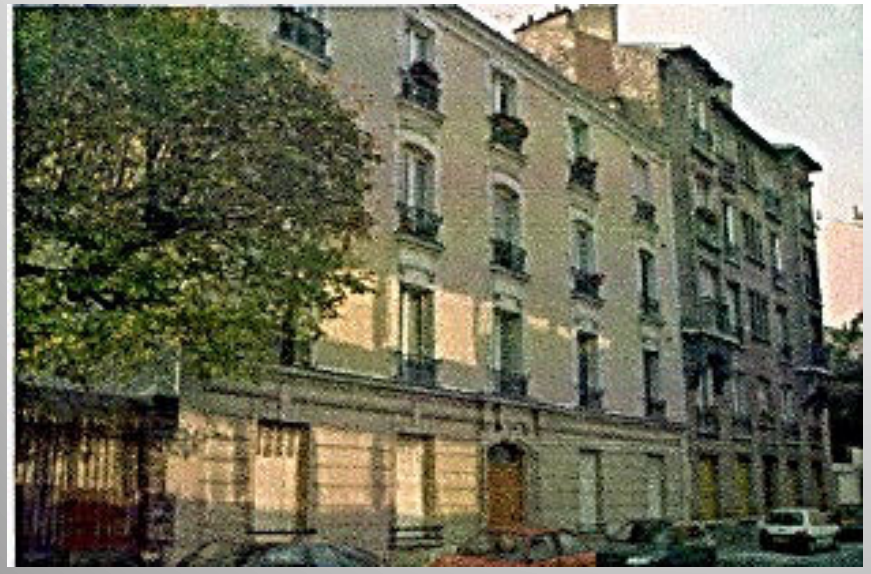


98 RUE VICTOR HUGO



83 RUE VICTOR HUGO / 2 RUE PAUL MAZY





99/101 RUE VICTOR HUGO

Premier quart du XXème siècle

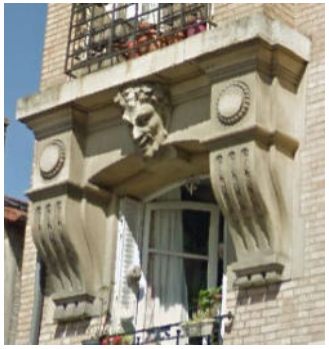
24 RUE PAUL MAZY/39 RUE LEDRU ROLLIN







30 RUE PASTEUR





4 RUE PIERRE MOULIE





11 RUE PIERRE MOULIE



Petit collectif à R+2

Comprenant un soubassement marquant la séparation avec les étages, travaillé de façon sobre avec appareillage d'inspiration classique .
Etages en briques avec linteau et corniche en brique et ferronnerie pour les gardes corps en applique.

13 RUE PIERRE MOULIE



Collectif à R+5 et combles aménagés

Avec une façade en briques rouges et linteaux de fenêtres teints en blanc, garde-corps ferronés en applique d'inspiration Art Déco.
Soubassement marqué par un changement de matériau: en moellons de meunière.
La façade est traitée de manière symétrique et comporte quelques éléments de modénatures de type ART DECO.

15 RUE PIERRE MOULIE



Collectif début 20ème Siècle à R+4 et combles non aménagés

Avec une façade en briques claires et linteaux de fenêtres en briques rouges, garde-corps ferronés en applique d'inspiration classique.

Soubassement marqué par un changement de matériau: en moellons de meunière, briques et enduit.

La façade est traitée de manière symétrique et comporte quelques éléments de modénatures de type classique mais rationnel.

17 RUE PIERRE MOULIE



Petit collectif du début du 20ème siècle à R+3 + combles non aménagés

Comprenant un soubassement marquant la séparation avec les étages, travaillé de façon sobre avec appareillage d'inspiration classique .

La partie supérieure de l'immeuble se compose de 3 niveaux avec un traitement différencié en briques et enduits avec linteau et corniche enduits et ferronnerie pour les gardes corps en applique.



15 RUE LEDRU ROLLIN

Début du XXème siècle
Immeuble en R+3 avec façade ordonnancée (3 travées) symétrique

Murs mitoyens en moellons de pierre. 2 souches de cheminée visibles.
Rez-de-chaussée formant soubassement, enduit blanc avec joints creux rectilignes et horizontaux et encadrement des baies avec enduit lisse blanc
frise supérieure en terre cuite à motif de fleur (un peu abimé)
porte d'entrée en bois peint avec imposte vitré et cadre supérieur à meneau, vitré et muni de ferronneries à motifs végétalisant, l'encadrement est surmonté d'une corniche avec claveau central.
Numéro représenté dans une plaque de céramique émaillée.

ETAGES :
Façade en briques polychromes formant des motifs en croix, avec bandeau entre chaque niveau, à denticules.
Corniche en brique à denticules
Encadrement des baies, muni d'un linteau métallique avec 3 décors de fleur, d'un linteau en brique ocre et de jambages en brique rouge et ocre.
Garde-corps en fer forgé à décor végétalisant.
Persiennes métalliques en accordéon.

6 AVENUE PIERRE SÉMARD / 78 RUE MARCEAU



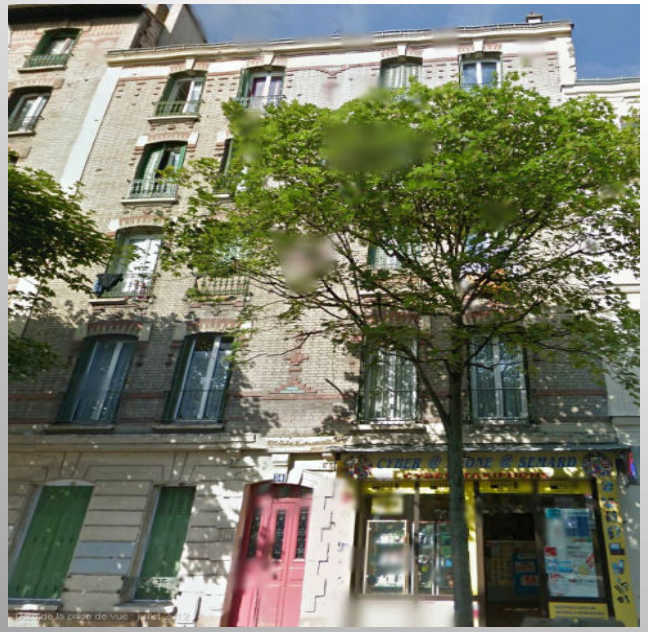
24/26 AVENUE PIERRE SEMARD



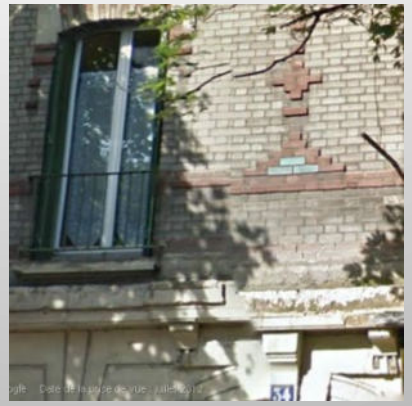
Le 24



Le 26



34 AVENUE PIERRE SEMARD



102 RUE VICTOR HUGO/ 37 AVENUE PIERRE SEMARD

Premier quart du XXème siècle





58/60 AVENUE PIERRE SEMARD



1910

74 AVENUE PIERRE SEMARD



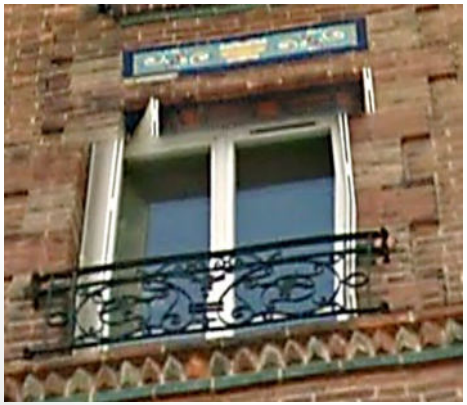
- **C. Just**, Architecte 1890

61 BIS/63 RUE LOUIS BERTRAND





20 RUE MARCEAU





35 RUE MARCEAU







22 RUE MIRABEAU



Immeuble R+4 + combles non aménagés de 1902

En briques 2 couleurs, liseré de briques vernissées en arcs de baies et sur allège,
Arc sur les baies des 3 premiers niveaux, linteaux droits au 4ème,
Ferronnerie en garde-corps, volets métalliques, et enduit en bandeau d'entablement



32/34 RUE MIRABEAU

Dernier quart du XIXème siècle





37/39 RUE MIRABEAU



Fin du XIXème siècle

Le 37
Immeuble R+3
Encadrements de baies plats, bandeaux moulurés, faux entablement de pierres au 1er, garde- corps en ferronnerie en tableaux de baies.

Le 39
Immeuble R+2
Encadrements de baies et bandeaux moulurés, garde-corps en ferronnerie en tableaux de baies.



46 RUE MIRABEAU



51 RUE MIRABEAU





Immeuble R+3

Avec encadrements de baies, bandeau haut 1er formant appui de baies, appuis de baies sur consoles en extrémité au 3ème, céramique décorative en imposte au 3ème (détail) trumeaux briques peintes, garde-corps en ferronnerie et applique.

54/ 56 RUE MIRABEAU



Dernier quart du XIXème siècle

65/67 RUE MIRABEAU





89 RUE MIRABEAU





BATIMENTS



13 RUE PAUL BERT

(Eglise Notre Dame de l'Espérance)

Chapelle puis Eglise Notre-Dame de l'Espérance
De la fin du XVIIème siècle ???
Nef à vaisseau unique et chœur voûté en cul-de-four élevée en 1911, bas-côté de 3 travées, crypte, clocher latéral et narthex ajoutés en 1931 par Courcoux fils, pierre de taille et enduit

Inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 20/07/1980 (Inventaire général)

- **Paul J-F Courcoux**, Architecte
(1911 nef – 1931 bas-côté, crypte, clocher et narthex)



2 RUE MAURICE BERTEAUX / 6 AVENUE DE VERDUN

- **Louis Chevallier**, Architecte, début XXème siècle



Immeuble R + 4 + combles
En briques pierres et enduit, encadrement de porche sculpté, enduit au 1er, bandeau 1er sur fausses colonnettes et consoles avec plaques de céramique décorées, encadrements de baies 2ème et 3ème avec jambages en pierre.



DU 10 AU 16 RUE MAURICE BERTEAUX



Premier quart du XXème siècle

Ensemble de 4 pavillons R+1

Pignon en façade, meulières, arcs sur baies briques (3 couleurs au n° 10), bandeau de soubassement briques garde-corps ferronnerie . Les pavillons n°12 et 14, accolés, ont été enduits, laissant les voussures de briques apparentes.

33 RUE MAURICE BERTEAUX

Premier quart du XXème siècle

Pavillon R+1

Combles avec œil-de-bœuf, pignon en façade sur rue, meulières, arcs sur baies briques et pierres et frise briques vernissées, garde-corps en ferronnerie.



35 RUE MAURICE BERTEAUX

Premier quart du XXème siècle
Pavillon R+1 avec combles aménagés
Avec baie, pignon en façade, meulières, briques, pierres et briques vernissées, linteaux enduits au 1er, garde-corps en ferronnerie, vitrine au rez-de-chaussée.



37 RUE MAURICE BERTEAUX

Premier quart du XXème siècle
Pavillons R+2 + combles
Toiture 4 pans, chiens assis sur rue, meulières. arcs sur baies briques aux étages, linteau filant métal + briques et briques en saillie au rez-de-chaussée, garde-corps en ferronnerie.



39 RUE MAURICE BERTEAUX

41 RUE MAURICE BERTEAUX



Les 39 et 41
Premier quart du XXème siècle

Pavillons R+1 + combles
Avec baie, pignon en façade, meulières**,** arcs sur baies briques deux couleurs, garde-corps ferronnerie, accès sur cour à droite avec piles et arc briques .

5 RUE LOUIS MARCHAL



9 RUE LOUIS MARCHAL



- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

Pavillons R+1

Avec enduit, arcs sur baies briques peintes, jambage brique peintes au 5 imitant un appareillage de pierres

11 RUE LOUIS MARCHAL



Pavillon R+1

Mansardé avec pignon en façade sur rue, meulières, arcs sur baies briques, bandeaux briques formant appuis de baies, toit débordant, soubassement enduit.

4 RUE ALBERT MEUNIER



Pavillon R + 1

Façade enduit, encadrements de baies briques peintes dessinant un appareillage de pierres, linteau droit au rez-de-chaussée, arcs sur baies en chapeau de gendarme au 1er , appuis de baies ciment, toit débordant.

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

1 RUE ALBERT MEUNIER



Maison R+2
Enduit, encadrement de baies briques 2 couleurs avec arcs sur baies.

3 RUE ALBERT MEUNIER



Maison R+1
Enduit, encadrement de baies briques peints avec arcs sur baies.

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

5 RUE ALBERT MEUNIER



Maison R+1,
Enduit, encadrement de baies briques 2 couleurs avec arcs sur baies.

7 ET 9 RUE ALBERT MEUNIER





Maisons R+1
Enduit, encadrements de baies étroits au 9, absents au 7, linteaux droits, appuis de baie briques (peints au 9) œil-de-bœuf au 1er ét. du n° 7, ainsi que chaînages d'angles briques.

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

10 RUE ALBERT MEUNIER

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

Pavillon R + 1

Façade enduit, arcs briques et briques vernissées partiellement en saillie, jambages enduits, appuis de baies briques.





11 RUE ALBERT MEUNIER

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903

Maison R+1

Enduit, encadrement de baies briques peintes avec arcs sur baies.

22 RUE DE CHATEAUDUN

Dernier quart du XXème siècle
(véranda)

Grande véranda semi-ouverte à structure métallique devant un pavillon en retrait.





1 BIS, RUE PIERRE ET MARIE CURIE

Dernier quart XIXème siècle

Maison bourgeoise des années 1850

2 RUE JEAN-MARIE POULMARCH/ 58 TER, AVENUE MAURICE THOREZ

- **Louis Chevallier**, Architecte 1910

Bâtiment R+4

Enduit, étages briques jaunes, bandes d'enduit sur trumeaux au 1er, cadres de briques rouges avec un faux-socle en partie supérieure surmonté d'un bas relief plâtre,
Large bandeau en faux entablement avec frise de briques rouges et fausses consoles,
Garde corps ferronnerie en applique, volets fer, entrée décorée faux-marbre.





1RUE JEAN-MARIE POULMARCH / 60 AVENUE MAURICE THOREZ

- **Louis Chevallier**, Architecte 1910



RDC et 1er en pierres, trumeaux aux étages briques jaunes, appareillage de pierre aux travées des baies, sculptures de frise en vaguelettes sur linteaux,
garde corps ferronnerie en applique, volets fer.

2 BIS, RUE JEAN-MARIE POULMARCH

Premier quart du XXème siècle



2 BIS AU 4 AVENUE DE VERDUN



Premier quart du XXème siècle

Immeubles

En briques pierres et enduit, enduit au 1er , bandeau 1er sur fausses colonnettes et consoles avec plaques de céramique décorées, encadrements de baies 2ème et 3ème avec jambages pierres.





68 AVENUE MAURICE THOREZ



9 RUE CÉLESTINO ALFONSO

Début du XXème siècle (environ 1930)

Ancien marchand de vin – contient encore les cuves de l'époque.

103 AVENUE MAURICE THOREZ



Gendarmerie

- **Ferrand**, Architecte 1900

En meulière, moellon pierre de taille, briques, toiture tuiles mécaniques de la tuilerie Müller (Ivry).



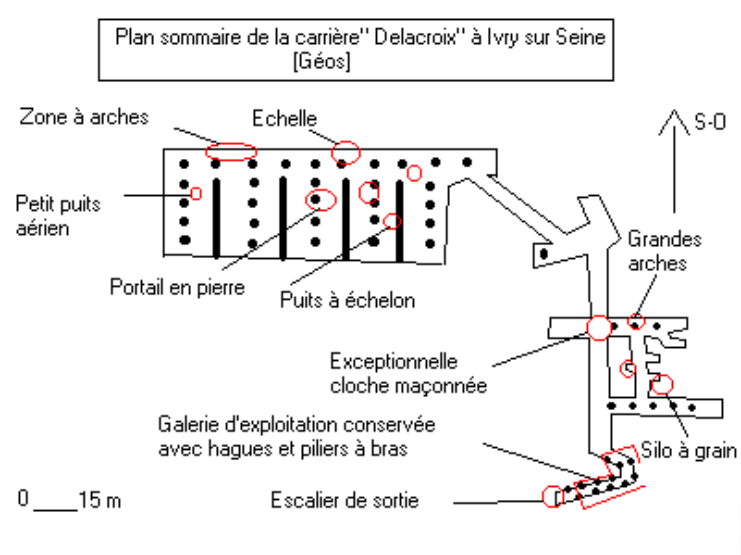
121 AVENUE MAURICE THOREZ





2 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

Galeries de la cave-carrière Delacroix



Origine du nom :
Redécouverte en 1983, cette cave-carrière doit son nom à François Adrien Delacroix. Ce notaire parisien était propriétaire de cette carrière au début du XIXème siècle. Il avait acquis à cet endroit une grande propriété ayant appartenue au XVIIIème siècle à une riche famille de la bourgeoisie, la famille Vieillard. Jadis utilisée pour le stockage de vins, comprenant plusieurs silos à grains expérimentés en 1821 et champignonnière de 1911 à 1955.



La cave-carrière à proprement dite, est constituée par de vastes galeries maçonnées d'environ 4 mètres de large, débouchant sur un carrefour de quatre galeries.



FACADES

17/19 RUE BARBÈS





Le 19

Premier quart du XXème siècle

- **JB Memery**, Architecte

Bâtiment R+5

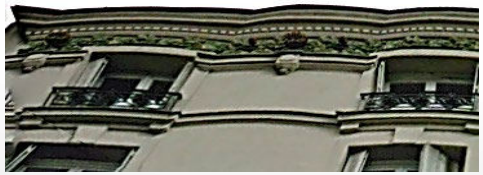
Les 2 premiers niveaux sont *défigurés* par enduit ciment, 3 niveaux supérieurs en briques claires, linteaux avec arcs en briques rouges au 3ème et 5ème, avec plate-bande saillante au 4ème, frise décorative briques rouges sous entablement, garde-corps ferronnerie en applique.

Le 17

Premier quart du XXème siècle

Bâtiment R+5

Avec enduit avec faux appareillage au 1er ; jambages filant toute hauteur, bandeau au 4ème, bandeau d'entablement large avec frise de fleurs et feuilles de tournesol, garde-corps ferronnerie en applique, volets métalliques.





2 RUE BAUDIN





27 RUE BAUDIN



Premier quart du XXème siècle

Immeuble R+3

RDC enduit, jambages briques filant toute hauteur, fausses baies sur deux travées, linteaux briques 2 couleurs, linteau enduit à plate bande au 3ème, bandeau mouluré, garde-corps ferronnerie en applique, volets métalliques.



4 RUE MAURICE BERTEAUX

Maison de bourg R + 1 + comble

En meulières, toiture 3 pans avec chien assis sur cour, arcs sur baies briques 2 couleurs, appui de baie briques au 1er, bandeau de soubassement formant appui de baies, bandeau d'entablement enduit avec vaguelettes, accès porche.

6 RUE MAURICE BERTEAUX



Début du XXème siècle

Maison de bourg meulière, R + 2, surélevée d'un étage en 1923 par Marcel Legros, architecte

Arcs sur baies briques 2 couleurs avec briques en saillie au RDC et 1er, appui de baie briques au 1er, bandeau de soubassement briques et briques vernissées formant appui de baie, linteau enduit au 2ème, garde-corps ferronnerie.

- **Rustique Dufour**, Architecte 1903



5/7 RUE MAURICE BERTEAUX

Ensemble de deux pavillons R + 1

En meulières, arcs sur baies briques 2 couleurs, bandeau de soubassement briques, garde-corps ferronnerie.

- **Rustique Dufour**, Architecte 1909

8 RUE MAURICE BERTEAUX



10 AVENUE DE VERDUN





9 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1

Briques pleines, arcs et frise sur bandeau 1er étage et sous bandeau d'entablement briques vernissées

11 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon , R + 1

En meulières, arcs sur baies briques 2 couleurs, bandeau de soubassement briques, garde-corps ferronnerie, avec accès séparé sur allée à droite.

Premier quart du XXème siècle

15 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1 + combles mansardés

En meulières, arcs sur baies, bandeau de soubassement, garde-corps ferronnerie, toit en zinc.

17 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1

En meulières, encadrements de baie plâtre avec décor, garde-corps ferronnerie, entablement frise arcs de cercles.

Premier quart du XXème siècle

18 RUE MAURICE BERTEAUX
13 RUE ALBERT MEUNIER



Pavillon R + 1, 1903

Enduit, arcs sur baies, encadrement de baies, chaînages d'angles et frise en bandeaux briques peintes.

20 RUE MAURICE BERTEAUX
12 RUE ALBERT MEUNIER



Pavillon R + 2 + combles sur jardin avant, 1903

En meulières, baie sur combles en pignon, arcs briques 2 couleurs, appui de baie briques au 1er, bandeau de soubassement briques formant appui de baie, frise d'entablement vaguelettes enduite, garde-corps en ferronnerie.

Premier quart du XXème siècle

22 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1

En meulières d'origine, arcs sur baies briques au RDC et 1er, appui de baie briques au 1er, bandeau de soubassement briques formant appui de baie, garde-corps en ferronnerie, porte sur passage à droite avec piles et linteau briques.

24 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon d'origine enduit R + 1

Encadrements de baies et faux-frontons briques au RDC et 1er, bandeaux briques formant appui de baie, bandeau d'entablement briques 2 couleurs, garde-corps en ferronnerie.

Premier quart du XXème siècle

26 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon d'origine enduit avec motifs (frise de triangles bandes…) R + 1

Encadrements de baies en légère saillie au 1er, garde-corps en ferronnerie.

27 RUE MAURICE BERTEAUX



Collectif R+5

En briques, encadrements de baies et appuis de baies pierre et briques 2 couleurs.

Premier quart du XXème siècle

28 RUE MAURICE BERTEAUX

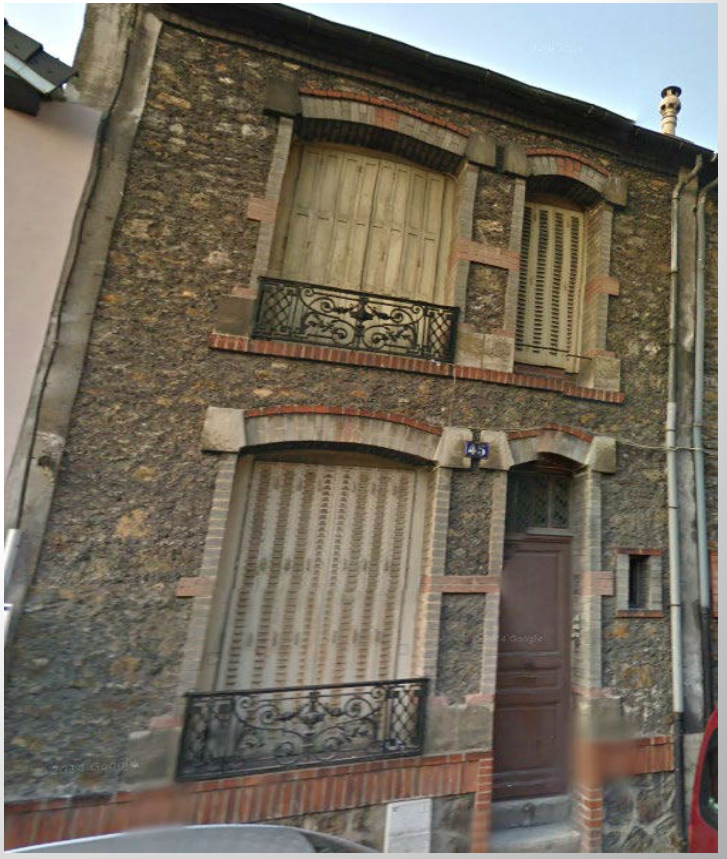


Pavillon R + 1

D'origine en meulières, arcs sur baies briques au RDC et 1er, appui de baie briques au 1er , bandeau de soubassement briques formant appui de baie, bandeau d'entablement briques, garde-corps en ferronnerie.

Premier quart du XXème siècle

45 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1

En meulières, arcs sur baies briques 2 couleurs, appui de baie filant briques au 1er , bandeau de soubassement et d'entablement briques, garde-corps en ferronnerie.

Second quart du XXème siècle

47 ET 49 RUE MAURICE BERTEAUX



Ensemble de 2 pavillons R + 1

En meulières d'origine, arcs sur baies briques 2 couleurs + briques vernissées, pierres en appuis de voussures au 47, appui de baie filant briques au 1er, bandeau de soubassement et d'entablement briques, garde-corps en ferronnerie.

Second quart du XXème siècle

7 RUE DES CHALETS



1903

Pavillon R+1

Pignon en façade, enduit, arcs briques, ferronneries



9RUE DES CHALETS



Immeuble R +2, 1903

Enduit, arcs en briques, ferronneries.

11RUE DES CHALETS



Pavillon R+1, 1903

Pignon en façade, enduit, arcs en briques, ferronneries.



13 RUE DES CHALETS / 40 RUE MAURICE BERTEAUX

Immeuble R + 3 , 1903

En meulières, arcs sur baies briques deux couleurs , bandeau d'entablement briques, garde-corps en ferronnerie, porche d'entrée en plâtre sur rue des Chalets.

8 RUE ALBERT MEUNIER

Pavillon R + 1 mansardé, 1903

Façade enduit, pignon en façade, encadrements de baies briques 2 couleurs, losange céramique en allège.



7 RUE LOUIS MARCHAL



Pavillon R + 1, 1903

En meulières, appuis de baies et bandeau briques, linteaux briques sur poutrelle métallique.

14 RUE LOUIS MARCHAL / 36 RUE MAURICE BERTEAUX



Pavillon R + 1 + Combles aménagés postérieur à 1922

En meulières, encadrements de baies briques 2 couleurs et pierres, garde-corps en ferronnerie.



5 RUE DE CHÂTEAUDUN

Premier quart du XXème siècle

Pavillon R+1 surélevé
Soubassement en pierres, jambages en briques, arcs moulurés avec clef.

7 RUE DE CHÂTEAUDUN

Premier quart du XXème siècle

Pavillon R + 1 d'origine
En meulière, arcs sur baies et encadrements de baies en briques et pierre.



8 AU 10 RUE DE CHÂTEAUDUN



Le 10 : 1er quart du XXème siècle
Maison de bourg
D'origine en briques, pierres et enduit. Autrefois : Mission de France.

Le 8 bis : 1er quart du XXème siècle
Maison de bourg
En meulière, encadrements de baies avec arcs briques 2 couleurs, briques vernissées sur arcs, jambages, appuis de baies et bandeaux de soubassement et d'entablement briques.

Le 8 : 1912
Maison de bourg
En meulière, arcs et piles d'angles briques 2 couleurs, ligne de briques vernissées sur arcs, jambages, appuis de baies et bandeaux de soubassement et d'entablement briques.
Autrefois : Congrégation d'Ivry



11 AU 27 RUE DE CHÂTEAUDUN



Le 11 et 13 :
Premier quart du XXème siècle
Pavillons
D'origine enduits, arcs sur baies, encadrements de baies et bandeau d'entablement, briques deux couleurs (au 13, recouvertes de peinture avec briques en saillie).

Le 15 et 17 :
Premier quart du XXème siècle
Pavillons
D'origine enduits, linteaux et appuis de baies avec briques.

Le 19 :
Premier quart du XXème siècle
Pavillon
D'origine enduit, arcs sur baies, encadrements de baies et bandeau d'entablement briques avec briques en saillie, faux bossages en façade, faux balconnets légèrement saillants en façade .





Le 21 :
Postérieur à 1922
Pavillon en retrait
Enduit, encadrement de baies larges avec briques sur allèges.

Le 23 :
Premier quart du XXème siècle
Pavillon
D'origine, enduit, arcs sur baies en briques.

Le 25 :
Premier quart XXème siècle
Pavillon R + 1
D'origine, enduit, encadrements de baies et bandeaux en briques.

Le 27 :
Dernier quart du XIXème siècle
Pavillon
D'origine, Antérieur au lotissement, enduit, arcs sur baies, et bandeaux en briques

18 AU 34 RUE DE CHÂTEAUDUN









Le 18 : 1er quart du XXème s.
Pavillon R + 1 d'origine
En briques deux couleurs, briques vernissées deux couleurs, pierres et enduit.

Le 20 : 1er quart du XXème s.
Pavillon R + 1 d'origine
Enduit, encadrement de baies et bandeau d'entablement briques deux couleurs et briques en saillie, baies de droite remplacées par des œil de bœuf ovales.

Le 22 : 2ème quart du XXème s.
Pavillon R + 1
Enduit, en retrait avec grande véranda semi-ouverte à structure métallique.

Le 24: 4ème quart du XXème s.
Pavillon d'origine R + 1
Enduit, encadrements de baies, chainages intégrants le linteau ou les faux arcs de baies, angles briques peintes.

Le 26 : 4ème quart du XXème s.
Pavillon d'origine R + 1 Enduit, encadrements de baies, jambages et angles briques, linteaux et bandeau briques et briques vernissées.

Le 28 : 4ème quart du XXème s.
Pavillon R + 1
Enduit, encadrements de baies et chainages plâtre, allèges sculptées au 1er, décor sur linteaux.

Le 30 : 4ème quart du XXème s.
Immeuble R + 2, surélevé d'un niveau en 1929
Enduit, encadrement de baies et chainages briques 2 couleurs.

Le 32 : 4ème quart XXème s.
Pavillon R + 1 d'origine
Enduit, encadrement de baies et chainages briques peintes, linteaux métalliques, porche à gauche couvert d'un étage après 1922.

Le 34 : 4ème quart du XXème s.
Immeuble R + 3 mansardé puis surélevé d'un étage
Enduit, encadrement de baies et chainages briques peintes, linteaux métalliques, arcs sur baies au RDC.

- **Marchais**, Architecte, **1913**

Le 22



35 RUE DE CHÂTEAUDUN

Dernier quart du XIXème siècle

Maison de bourg

D'origine enduit, bandes de bossages, encadrements de baies incluant les impostes, bandeaux moulurés.



47 AU 51 RUE DE CHÂTEAUDUN

47 et 49 : postérieurs à 1922
Ensemble de 2 pavillons R + 1 , à l'origine (n° 49 surélevé d'un étage)
En meulières, encadrements de baies avec arcs briques, pierres aux angles et briques en saillie, briques vernissées, appuis de baies briques ; linteau droit au 2° étage au 49.

51 : postérieur à 1922
Pavillon R + 1
En meulières, encadrements de baies avec arcs briques 2 couleurs avec saillies, appuis de baies filants en briques formant bandeau de soubassement au rez-de-chaussée.

Du 47 au 51



60 AU 66 RUE JEAN –LE- GALLEU



Second quart du XXème s.
4 bâtiments
N° 60 : R+2
Briques et enduit, suivants : R+1 enduit, encadrements de baies et bandeaux moulurés.

4 AU 6 RUE JEAN-MARIE POULMARCH



Maison R+1

Le 4 : en briques 2 couleurs, RDC enduit avec bossage bandes et fausses pierres.
Le 6 : en briques 2 couleurs avec filet de briques vernissées sur les arcs des baies, meulières en rez-de-chaussée .

- **Louis Chevallier**, Architecte 1911



17 RUE JEAN-MARIE POULMARCH/ 25 RUE BAUDIN



8 AU 96 RUE JULES FERRY





Lotissement de maisons jumelées

- **Rustique Dufour,** Architecte **1907**

L'enduit de certaines maisons, jumelées par deux, imite la meulière à joints gras.

48 AVENUE MAURICE THOREZ



Le 48 : dernier quart du XIXème siècle
Immeuble R+3
Avec bandes moulurées et motifs sur linteaux, bandeau fin au niveau des appuis de baies.



46 BIS, AVENUE MAURICE THOREZ



Premier quart du XXème s.

Immeuble R+3
Bandes moulurées et motifs sur linteaux, bandeau fin au niveau des appuis de baies.

On ne connaît pas la date de construction exacte de ce cinéma.
Le premier événement répertorié est un compte-rendu de mandat de Georges Marrane, en 1934. Sa belle façade art déco, caractéristique, était alors surmontée de deux oriflammes de couleur tango, flottant sur deux grands mâts. Avant la Seconde Guerre mondiale, le Palace était la propriété de Raymond Lussiez.
En février 1954, le cinéma inaugure son nouvel écran Miroir-Miracle, lenticulaire, directionnel et concave, de plus de douze mètres de long, qui n'était alors installé que dans deux autres salles en France. Le premier film projeté sur ce nouvel écran fut « Quand les vautours ne volent plus». Le Palace se trouvait sur un emplacement réservé à l'origine pour un équipement public (un marché couvert).
Source : Ivry94.fr
Bâtiment en béton armé ce supermarché abritait il y a quelques dizaines d'années un cinéma : le Palace (fermeture définitive en 1969).
Reste une pensée nostalgique devant cette sobre et belle façade érigée en 1934. Entre les colonnes de béton, on remarque encore des carreaux de verre, très typiques de l'architecture Art Déco.
Source : Extrait de www.salles-cinéma.com

6 RUE PIERRE ET MARIE CURIE



Maison bourgeoise du XXème siècle

23 RUE PIERRE ET MARIE CURIE



Petit collectif du début du XXème siècle

36 RUE PIERRE ET MARIE CURIE



Petit collectif du
début du XXème siècle

BATIMENTS



2 AU 16 RUE DU PROFESSEUR CALMETTE

Ensemble de bâtiments de la caserne de Lenfant.

109 RUE MARCEL HARTMANN



Maison R + 2 + terrasse au 2ème

Toiture terrasse, béton, acrotère débordant, grand parc, ancienne habitation du Directeur de la brasserie Dumesnil, architecture analogue au n° 95.

204 RUE MARCEL HARTMANN



- **Louis Chevallier,** Architecte **1912**

Pavillon R+1
En meulières,
frise céramique des *Ets Müller* sur dessins de *Guimard*, en bandeau d'entablement, cabochons céramique, briques vernissées blanches et vertes en linteaux, linteaux métalliques**.**



37 RUE AMÉDÉE HUON/ 218 AU 230 RUE MARCEL HARTMANN



Source : www.archi-guide.com



Groupe scolaire Paul Langevin

- **A. Lurçat & A. Michaud,** Architectes **1961**

14 AVENUE HENRI BARBUSSE/ 6AU 8 BIS, RUE ALEXIS CHAUSSINAND/ 5 AU 9 RUE GEORGETTE ROSTAING/1 AU 3 RUE EUGÈNE DUCHAUFFOUR





Groupe scolaire Michelet, puis Henri Barbusse

- **Henri et Robert Chevallier**, Architectes (1935-1938)

Briques, béton

ROUTE DU FORT

REMPARTS FORT D'IVRY



Fort d'Ivry, 1841 – 1846

- **Dode de la Brunierie** *(ingénieur militaire)*,
- **Barison** *(ingénieur civil),*

Etablissement cinématographiques des armées depuis 1946.

54 RUE VEROLLOT

Le 54 rue Vérollot
C'était un café à vocation à être conservé pour ce qu'il représente de l'habitat construit en banlieue à la fin du XIXème siècle.





140/142 BOULEVARD DE STALINGRAD
(Eglise Saint Jean-Baptiste)

Eglise St Jean Baptiste du Plateau

- **Venner**, Architecte 1936

Cette église conçue par Venner et édifiée par Antoinette Richard en souvenir de son fils mort au champ d'honneur le 6/10/1915

En moellons taillés, pierres de taille, charpente en fer.
L'intérieur, en béton, est constitué d'une voûte en carène.

FACADES

2 AU 10 RUE DU QUARTIER PARISIEN / 80 AVENUE DE VERDUN









Juvisy-sur-Orge

1- Observatoire Camille Flammarion, son parc et la dépendance

Construit en 1730 et situé sur l'avenue de la Cour de France (actuelle nationale 7), l'observatoire Camille Flammarion était à l'origine un bâtiment qui servait d'auberge à la Cour se rendant régulièrement à Fontainebleau.

Devenu bien national à la Révolution en 1791, il a été par la suite revendu et utilisé comme relais de poste. En 1814, Napoléon Bonaparte y passe sa dernière nuit. C'est de là qu'il apprend que sa tentative de coup d'état a échoué et qu'il part à Fontainebleau d'où il fait ses adieux.

En 1882, Camille Flammarion reçoit cette propriété historique de Monsieur Meret, un généreux admirateur. L'illustre astronome s'empresse de transformer cette ancienne bâtisse en observatoire. Il y installe une coupole de 5 mètres de diamètre pour abriter la deuxième lunette d'amateur de l'époque. En tant que tel, l'Observatoire ouvre ses portes en 1883.

L'endroit devient un haut lieu de la recherche scientifique. Passionné par toutes les sciences de la nature, Camille Flammarion installe dans le parc une station de météorologie et de radio culture. Il se constitue une bibliothèque de plus de 10 000 volumes, riche en ouvrages d'histoire des sciences, d'auteurs particulièrement recherchés de nos jours comme Copernic, Tycho Brahé, Kepler, Galilée, Newton, Leibniz, Laplace ou encore Delambre. Conservé pour partie dans la dépendance attenante à l'Observatoire, le fonds scientifique privé de Camille Flammarion est le plus important d'Île-de-France, témoin précieux de l'astronomie et de ses progrès au XIXe et début du XXe siècle. La coupole abrite la lunette de Camille Flammarion de 240 mm de diamètre et 3 600 mm de focale. De monture équatoriale, elle s'inspire d'une de celles de l'Observatoire de Paris.

Des personnages illustres défilent à l'observatoire, tels que l'empereur du Brésil Dom Pedro II et l'astronome américain Percival Lowel.

À la mort de Gabrielle (sa deuxième épouse) en 1962, l'avenir du site est confié par testament à la Société Astronomique de France. En 1973, la Ville jouit d'un bail emphytéotique sur le bâtiment et son parc.



2- Demeure dite Château Piver ou des Belles Fontaines, actuel hôtel de ville.

Situé en plein cœur du parc à la place d'un ancien manoir, le château des Belles-Fontaines, l'actuel hôtel de ville, fait partie des grandes demeures bâties sur les hauteurs de Juvisy vers 1880, dont l'architecte reste inconnu.

Matériaux du gros-œuvre :

Brique, le béton, le calcaire, le moellon et l'enduit

Matériaux de la couverture :

Zinc

La Ville acquiert la demeure dès 1936 pour y installer les bureaux des élus et les salles de réception. En 1965, l'architecte Paul Ohnenwald élève dans le bas du parc un centre administratif qui accueille, entre autres services, les archives, les services techniques et la salle du conseil. Ce site accueille aujourd'hui, les élèves de l'antenne juvisienne de l'IUT d'Evry.



3- La maison Gounod.

Située sur le coteau, la maison Gounod est une grande demeure édifiée au milieu d'un parc de 1,2 hectares dont un secteur est classé au titre d'espace naturel sensible du fait de la présence d'une source. Juvisy était autrefois une ville reconnue pour son eau qui était commercialisée par plusieurs entreprises. Tout le coteau est parcouru par d'innombrables sources.



4- L'espace Jean Lurçat, le tribunal et la halle du marché

Appelé initialement centre socio-culturel ou salle des fêtes, l'espace Jean Lurçat s'inscrit dans l'histoire architecturale de la ville et plus largement dans celle des vastes chantiers de reconstruction de l'après-guerre. Inaugurée en 1957 comme un espace socio- culturel, la structure deviendra très vite un lieu de référence, véritable monument francilien de la culture.

En 1944, le bombardement de Juvisy avait complètement défiguré le centre-ville ancien. Dans les années 50, après moult péripéties, la décision fut prise par la municipalité de construire un complexe socio-culturel et judiciaire avec une grande halle de marché couvert. Paul Ohnenwald, Louis Aubert et Eugène Valdin, les architectes en charge du projet, créèrent un équipement monumental et transparent tourné vers l'espace public, à l'emplacement du collège Saint-Charles, en partie détruit lui aussi par les bombes. Au fil des années, tout en demeurant une salle municipale polyvalente, le bâtiment est devenu un espace culturel de référence, connaissant une fréquentation toujours croissante et une renommée dépassant largement les frontières communales. Pour l'anecdote, la salle restera longtemps la plus grande d'Ile-de-France après l'Olympia ! Plusieurs phases de rénovation et d'amélioration ont été conduites depuis l'ouverture de l'espace en 1957. En 2005, l'espace a connu une première grande phase de travaux visant à moderniser un espace dont les équipements devenaient sous dimensionnés pour une salle de ce niveau.

L'espace Jean Lurçat abrite « le Jardin du poète », une tapisserie monumentale réalisée en 1955 par la Manufacture d'Aubusson d'après un carton de Jean Lurçat (1892-1966), le célèbre peintre, céramiste et créateur de tapisserie.

Matériaux du gros-œuvre :

Béton armé ; enduit

Matériaux de la couverture :

Béton en couverture



5- L'église Notre-Dame-de-France

À l'origine, la chapelle Saint-Nicolas construite au XIème siècle par des moines venus de l'abbaye de Marmoutier s'érigeait en lieu et place de l'actuel lieu de culte catholique. Cette chapelle fut remplacée par une église paroissiale, l'église Saint-Nicolas, consacrée en 1624 par Monseigneur Clausse, évêque de Châlons. Seule différence avec l'église d'aujourd'hui, son orientation était celle des églises d'alors, l'autel clans la direction de Jérusalem, l'entrée se trouvant du côté de la rue du Docteur-Vinot. En 1927, devenue trop exiguë, l'église subit de malencontreux agrandissements : l'évidement des murs latéraux fragilise l'édifice, qui se fissure. La veille de Noël 1935, les plafonds des bas-côtés s'effondrent. Le diagnostic des spécialistes est formel : le bâtiment est dangereux et il faut l'évacuer. Le 26 janvier 1936 est célébrée la dernière messe à Saint-Nicolas. L'église Notre-Dame-de-France fut donc construite en 1938 sur les ruines de cette première église. La singularité de son histoire, avec ses travaux d'agrandissement qui furent la cause de la démolition de l'ancienne église ont cependant permis d'inscrire l'actuelle église dans la liste des édifices cultuels qui sont propriétés de l'État ou des collectivités locales, car antérieurs à la loi de 1905. Bien que construite en 1938, l'actuelle église fait partie des biens communaux. Elle fut partiellement touchée lors du bombardement de Juvisy le 18 avril 1944. Le presbytère, construit en 1903-1904, est toujours attenant à l'édifice.

L'église abrite une remarquable fresque en peinture et mosaïque représentant le culte de la Vierge et un tour de France des cathédrales. Depuis 2025, la Ville a fait installer quatre tableaux représentant des scènes religieuses de Camille Lambert issus du fonds municipal, la Ville étant légataire des œuvres de l'artiste et de sa maison.

Matériaux du gros-œuvre :

Béton armé ; brique ; enduit

Matériaux de la couverture :

Béton en couverture ; tuile mécanique ; verrière



6- L'école d'art Camille Lambert

Située à mi-coteau dans ce qui faisait partie au XVIIème siècle du parc du Château de Juvisy-sur-Orge, l'école d'art doit son nom au peintre d'origine belge Camille Lambert, qui a vécu à Juvisy-sur-Orge dès 1919. Il y développa son art et proposa aux amateurs des cours afin de faciliter l'accès de tous à la pratique artistique. En 1954, il fit don de sa maison à la commune de Juvisy-sur-Orge pour que s'y établisse l'école d'art Camille Lambert.

Le 5 août 1919, Camille Lambert achète la maison et son terrain de l'avenue Gounod avec sa femme Amanda Laermans. La maison qui est alors appelée « Villa Pierre » ou « Villa Le Verseau » a été construite en 1890-91. Il s'agit d'un pavillon de chasse en meulières représentatif du développement pavillonnaire local lié à l'arrivée du chemin de fer en 1841, puis à la construction d'un nœud ferroviaire et d'une gare de triage à Juvisy-sur-Orge dans les années 1880. La maison-atelier possède des murs en pierre recouverts en partie supérieure par un enduit gris. La pierre meulière est associée à la brique sur deux façades, dont celle donnant sur l'avenue Gounod.

Matériaux du gros-œuvre :

Meulière ; moellon ; enduit

Matériaux de la couverture :

Tuile mécanique ; verre en couverture



7- L ’ancien couvent dominicain

En 1929, une communauté de dominicains venant de Saint-Maximin (Var) s'installe à Juvisy dans un esprit missionnaire. Le bâtiment du couvent, probablement dessiné par l'architecte Louis Brachet, abrite le siège de la revue « Sept » et celui des éditions du Cerf créées alors. Les dominicains quittent Juvisy pour Paris en 1936 et vendent leurs locaux à la commune qui y installe une école primaire. Le groupe scolaire Jean-Jaurès est construit en 1960 sur la parcelle par les architectes Hummel et Ohnenwald. Un gymnase est élevé vers 1970. Le local des cuisines scolaires est reconstruit vers 1980. L’ancien couvent a été conservé. Il abrite aujourd’hui le bâtiment 1 de l’école Jaurès élémentaire. L’école conserve la presse d’imprimerie qui servait à l’impression de la revue « Sept » ainsi qu’aux ouvrages des éditions du Cerf.

Matériaux du gros-œuvre :

Béton armé ; calcaire ; meulière ; moellon ; enduit

Matériaux de la couverture :

Béton en couverture ; tuile mécanique ; verre



8 – La Chapelle Saint-Dominique

Construite à l'arrivée des moines dominicains en 1929, la chapelle Saint-Dominique, en tant que lieu cultuel construit après 1905, appartient quant à elle au Diocèse d'Evry. Avant sa fermeture pour des raisons techniques, une convention liait le Diocèse avec la Ville et le Conservatoire qui y organisaient des concerts de musique baroque. Avec son architecture typique des années 20-30, le bâtiment se fond particulièrement bien dans le quartier pavillonnaire du Plateau. Ce lieu est particulièrement apprécié des habitants.

Matériaux du gros-œuvre :

Béton armé ; calcaire ; meulière ; moellon ; enduit

Matériaux de la couverture :

Béton en couverture ; tuile mécanique ; verre en couverture



Le Kremlin Bicêtre

Photographies	Renseignements
	**Type** : groupe scolaire dit école Jean-Zay **Localisation** : rue de la Convention **Epoque/année de construction** : 1877 **Description/caractéristiques principales** : plus ancien établissement scolaire du Kremlin-Bicêtre, servit de mairie provisoire de 1897 à 1903. L'élément remarquable à protéger est la façade rue de la Convention.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 9 bis rue Carnot **Epoque/année de construction** : entre 1925 et 1950 **Description/caractéristiques principales** : immeuble construit par la société Géo pour ses employés. Construction en briques.
	**Type** : Fort de Bicêtre **Localisation** : avenue Charles Gide **Epoque/année de construction** : 1845 **Description/caractéristiques principales** : le Fort de Bicêtre fait partie de la ceinture de forts édifiée pour protégé Paris entre 1840 et 1845. D'une emprise de 10,8 ha, le Fort de Bicêtre est un élément constitutif du patrimoine historique de la commune. Le Fort abrite actuellement le centre national des transmissions de l'Armée de terre. L'ensemble du Fortest à protéger.
	**Type** : Mairie **Localisation** : place Jean-Jaurès **Epoque/année de construction** : 1903 **Description/caractéristiques principales** : Mairie construite en 1903 pour la commune qui affirme ainsi sa récente autonomie avec Gentilly. L'ensemble dubâtiment est à protéger.

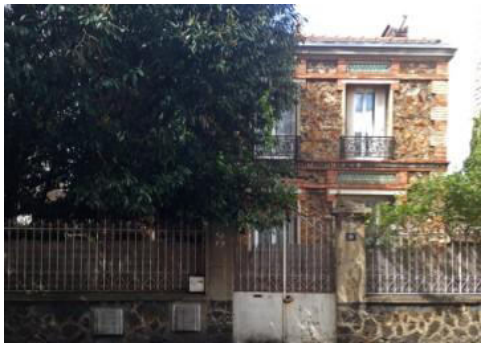
	**Type** : immeuble **Localisation** : 11 avenue de Fontainebleau **Epoque/année de construction** : entre 1875 et 1900 **Description/caractéristiques principales** : immeuble avec une façade en pierre de taille de grand appareil. Présence de bow-windows métalliques sur les 2 travées latérales.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 51 avenue de Fontainebleau **Epoque/année de construction** : 1913 **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+5 situé à l'angle de la rue Delécluze. Construit en brique, façade sculptée en pierre de taille.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 121 avenue de Fontainebleau **Epoque/année de construction** : 2nde moitié du XIXe siècle **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+7. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau. L'élément remarquable à protéger estla façade avenue de Fontainebleau.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 123 avenue de Fontainebleau **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+7. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau. L'élément remarquable à protéger est la façade avenue de Fontainebleau.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 3 bis rue Pasteur **Epoque/année de construction** : 1914 **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+5 à la façade en brique aux linteaux décorés depierre de taille sculptée, pignons en moellon.

	**Type** : maison **Localisation** : 14 rue Pasteur **Epoque/année de construction** : entre 1900 et 1925 **Description/caractéristiques principales** : maison de ville R+1 en meulière. Les joints de la façade entre les pierres meulière sont soulignés par des tessons de céramique blanche, encadrement des baies en pierre de taille calcaire.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 9 rue Roger Salengro **Epoque/année de construction** : 1895 **Description/caractéristiques principales** : immeubleen brique R+3.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 10 rue Roger Salengro **Epoque/année de construction** : 1932 **Description/caractéristiques principales** : façade en brique avec bas-reliefs au dessus des linteaux de la travée centrale sculptés de motifs floraux.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 12 rue Roger Salengro **Epoque/année de construction** : 1904 **Description/caractéristiques principales** : R+5. Façade en brique, aux encadrements de baies en pierre de taille et pignons en moellon de calcaire.
	**Type** : maison **Localisation** : 22 bis rue Roger Salengro **Epoque/année de construction** : 1907 **Description/caractéristiques principales** : maison de ville R+1 construite en brique avec linteau en plâtre sculpté en façade et brique peinte.

	**Type** : immeuble dit HBM **Localisation** : 8 bis rue du Quatorze Juillet **Epoque/année de construction** : entre 1925 et 1950 **Description/caractéristiques principales** : R+6. Plus ancien immeuble construit par l'office H.B.M. du Kremlin-Bicêtre. Façade en brique, pignons en moellon.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 15 rue du Quatorze Juillet **Epoque/année de construction** : entre 1875 et 1900 **Description/caractéristiques principales** : R+2. Façade en brique, aux encadrements de baies en pierre de taille et pignons en moellon de calcaire.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 18 rue du 14 Juillet **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+5. Participe à l'identité de ce quartier de la commune.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 2 rue Pierre Brossolette **Epoque/année de construction** : années 1920-1930 **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+6. Participe à l'identité de ce quartier de la commune.
	**Type** : groupe scolaire **Localisation** : 3, 5 rue Pierre Brossolette **Epoque/année de construction** : entre 1900 et 1925 **Description/caractéristiques principales** : construction en brique R+1 typique de l'entre-deux guerre.

	**Type** : immeuble **Localisation** : 40 rue du Général Leclerc **Epoque/année de construction** : entre 1855 et 1875, rehaussé de 3 étages et complété par 2 petitsimmeubles sur cour entre 1875 et 1900 **Description/caractéristiques principales** : immeuble R+4 en moellon calcaire enduit comportant une frise en céramique au niveau du 3e étage de la façade sur rue.
	**Type** : maison d'artisan **Localisation** : 46 rue du Général Leclerc **Epoque/année de construction** : entre 1900 et 1925 **Description/caractéristiques principales** : maisonbrique à un étage carré, avec une porte cochère donnant à l'arrière sur une cour et ses ateliers.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 8 avenue de Fontainebleau et 2 rue du Général Leclerc **Epoque/année de construction** : XIXe siècle **Description/caractéristiques principales** : immeuble situé en extrémité nord de l'Avenue de Fontainebleau.Son implantation amorce le début de la rue du 14Juillet.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 41 avenue de Fontainebleau **Description/caractéristiques principales** : immeuble en brique. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau Travail décoratif de la façade, brique vernissée et linteaux peints. L'élément remarquable à protéger est la façade avenue de Fontainebleau.

	**Type** : immeuble **Localisation** : 46 avenue de Fontainebleau **Epoque/année de construction** : XIXe siècle **Description/caractéristiques principales** : participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 49 avenue de Fontainebleau **Description/caractéristiques principales** : immeuble d'angle R+6. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau.
	**Type** : centre commercial Okabé **Localisation** : 63 avenue de Fontainebleau **Description/caractéristiques principales** : ensemble représentatif des grands projets réalisés sur la commune durant ces dix dernières années. Nouveau pôle commercial de grande attractivité pour la commune et les communes riveraines.
	**Type** : maison **Localisation** : 8 rue Danton **Epoque/année de construction** : **Description/caractéristiques principales** : maison en alignement de parcelle sur rue. Façade en brique avec linteaux décoratifs peints. La façade sud côté cour est également visible depuis la rue.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 51 rue Danton **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXème siècle **Description/caractéristiques principales** : participe à l'identité du centre-ville.

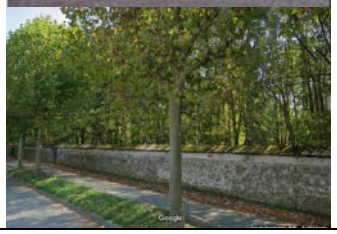
	**Type** : immeuble **Localisation** : 1 rue de Verdun --- Lazare Ponticelli **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : participe à l'identité du centre-ville.
	**Type** : immeuble **Localisation** : 3, 5 Avenue Eugène Thomas **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : immeubles situés à l'angle de l'Avenue de Fontainebleau et de la rue Eugène Thomas.
	**Type** : maison **Localisation** : 25 rue Marcellin Berthelot **Description/caractéristiques principales** : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune.
	**Type** : maison **Localisation** : 22 rue Gambetta **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : maison de ville en limite de parcelle. Construite en appareillage de pierre, façade sur rue en brique. Participe à l'identité de la rue Gambetta.
	**Type** : maison **Localisation** : 9 rue Pasteur **Description/caractéristiques principales** : Maison isolée située entre les immeubles de logements de la rue Pasteur. Façade en meulière et en brique avec incrustation de céramiques au dessus des linteaux.

	**Type** : maison **Localisation** : 5 avenue Charles Gide **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 30, 32 avenue Charles Gide **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 48, 50 avenue Charles Gide **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 79 avenue Charles Gide **Description/caractéristiques principales** : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 81 avenue Charles Gide **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.

	**Type** : maison **Localisation** : 83 avenue Charles Gide **Description/caractéristiques principales** : ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 1 rue du Professeur Einstein **Description/caractéristiques principales** : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune.
	**Type** : maison **Localisation** : 5, 7 et 9 rue du Professeur Einstein **Description/caractéristiques principales** : ensemble de 3 maisons accolées implantées en retraits de parcelles. Façades en brique et enduit. La similarité etla juxtaposition de ces 3 volumétries créent un ensemble unitaire et identitaire de la rue du Professeur Einstein.
	**Type** : maison **Localisation** : 13 rue du Professeur Einstein **Description/caractéristiques principales** : Maison en meulière implantée en retrait de parcelle. La marquiseet les appuis de fenêtres présentent un travail de ferronnerie notable. Participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	**Type** : maison **Localisation** : 2 rue Léo Lagrange **Epoque/année de construction** : 1ère moitié du XXe siècle **Description/caractéristiques principales** : maison atypique située à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Léo Lagrange. Participe à la diversité architecturale de ce quartier.

	**Type** : maison **Localisation** : 9 rue Léo Lagrange **Description/caractéristiques principales** : maison en retrait de parcelle. Façade en brique et marquise notable au dessus de la porte d'entrée. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue LéoLagrange.
	**Type** : maison **Localisation** : 13 rue Léo Lagrange **Description/caractéristiques principales** : maison en retrait de parcelle. Façade présentant 2 frises en briques et une en céramique. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue LéoLagrange.
	**Type** : église du Saint-Curé-d'Ars **Localisation** : 17 rue de Professeur Bergonié **Epoque/année de construction** : 1987 **Description/caractéristiques principales** : construction atypique participant à la diversité architecturale du quartier du plateau.
	**Type** : médiathèque du Kremlin-Bicêtre - L'Echo **Localisation** : 53 avenue de Fontainebleau **Description/caractéristiques principales** : bâtiment représentatif des grands projets réalisés sur la commune durant ces dix dernières années.
	**Type** : maison **Localisation** : 18 rue Marcellin Berthelot **Description/caractéristiques principales** : maison enrez-de-chaussée implantée en retrait de parcelle. Façade en meulière. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue Marcellin Berthelot.

Morangis

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
1	1 à 5 avenue de la République et 4 avenue Charles Fanost	Ce bâtiment édifié au XVII siècle rassemble aujourd'hui l'Espace Foulon (bibliothèque municipale et MJC) et de la « Ferme Fanost » (chambres d'hôtes) Ils composaient la ferme de la famille Fanost, exploitant agricole. Il constitue un témoignage de l'histoire de la Ville à conserver et mettre en valeur.	 
2	14 rue du Général Leclerc	Maison bourgeoise du XVIIème siècle, ce bâtiment a été racheté en 1794 par le maire du village qui a fait édifier la clôture en 1808/1810. La propriété a été acquise par la Congrégation de Sainte-Marie de Lorette en 1850. Le bâtiment abrite depuis plus de 100 ans l'école privée "Saint Joseph". Témoignage de l'histoire de la Ville le bâtiment et sa clôture sont à préserver.	  

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Bâtiment de la mairie	0M 328	Avenue de la République
Salle des fêtes	0M 328	Avenue de la République
Espace Saint-Michel	0M 535	Rue de Wissous, rue du Général Leclerc
Eglise	0D 34, 36, 113	Rue de L'Eglise, Place Lucien Boileau
École Louis Moreau	0E 92	Avenue Charles de Gaulle

La rue de l'Eglise est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est indiquée en tant que « élément patrimonial remarquable » au document graphique du règlement Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »).

Orly

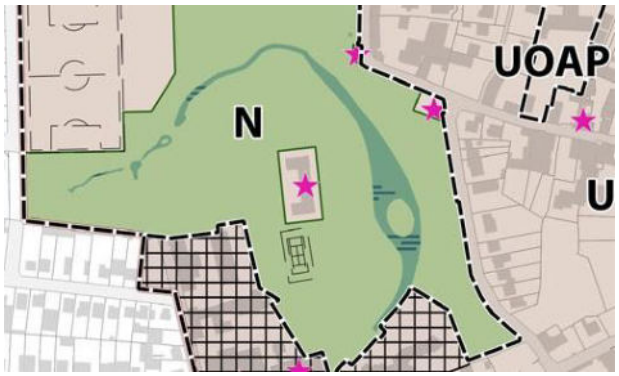
1. Éléments bâtis ou de patrimoine
• Château Georges Méliès • Maison du gardien du parc Georges Méliès Vieux lavoir • Maison de l'enfance • Bibliothèque de quartier Louis Bonin • École du Centre • Mairie et centre administratif • Oiseau pylône • Monument Normandie-Niémen • Château de Grignon • L'Orangerie et école Georges Méliès
2. Maisons individuelles et immeubles de caractère
• 7 place du 8 Mai 1945 • 1 allée des Roses • 28 avenue de la République • 5 allée du Parc/17 allée des Acacias • 19-21 allée des Tilleuls • 13 allée de la Jonchère • 1 avenue Pierre Curie • 5 rue Ivan Prévost • 36 rue du Commerce • 15bis rue du Maréchal Foch • 28 rue du Commerce • 56 avenue de l'Aérodrome • 53 avenue de la Paix • 32 avenue Adrien Raynal • 16 rue Louis Bonin • 32/40 allée des Charmilles

1. Éléments bâtis ou de patrimoine

CHÂTEAU GEORGES MÉLIÈS

Adresse : parc Georges Méliès

Situation



Date de construction : XVIIe siècle

Intérêt et sens de la protection

Le château du parc Georges Méliès est probablement l'une des plus belles propriétés du Val-de-Marne, ce qui justifie sa protection au titre de la préservation du patrimoine historique de la ville d'Orly comme du département. L'ensemble du bâtiment est protégé : la toiture, les façades, les fenêtres, les garde-corps ainsi que les volets.

Matériaux

La toiture du château est recouverte d'ardoise, le corps du bâtiment est constitué depierre de taille. Les volets sont en bois peint.

Recommandations pour la rénovation

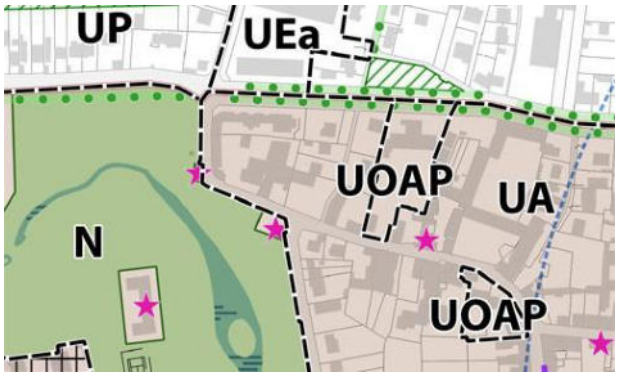
L'ensemble du bâtiment est protégé et la rénovation devra se faire à l'identique. Les fenêtres devront être changées dans le cadre d'une rénovation banale afin de s'inscrire en cohérence avec le reste du bâtiment.



MAISON DU GARDIEN DU PARC GEORGES MÉLIÈS

Adresse : rue Louis Bonin

Situation



Date de construction : XXe siècle

Intérêt et sens de la protection

La protection concerne l'ensemble de l'édifice y compris la grille d'entrée, les bornes au pied du portail ainsi que le balcon sculpté façon faux bois de la maison du gardien. Ces éléments construits dans le style rocailleur sont caractéristiques du début du XXe siècle etreprésente un intérêt pour la préservation du caractère historique du Vieil Orly.

Matériaux

Grille d'entrée en fonte. Pilier en pierre de taille. Borne en pierre de taille. Mur d'enceinte du parc en petite meulière. Rampe du balcon de la maison du gardien en béton travaillé façon faux bois sculpté

Recommandations pour la rénovation

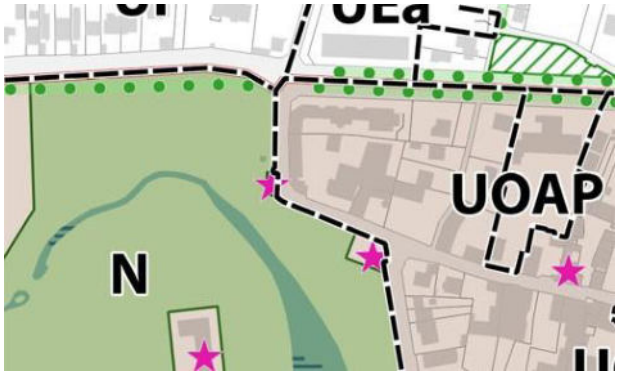
Rénovation ou restauration à l'identique. Les matériaux d'origine devront être mis en valeur. La rampe du balcon mériterait d'être restaurée pour retrouver son aspect d'origine.



VIEUX LAVOIR

Adresse : en face du 26 rue Louis Bonin

Situation



Date de construction : la couverture du lavoir daterait du milieu du XVIIe siècle

Intérêt et sens de la protection

Le vieux lavoir, rénové en 1983, est l'un des témoignages de l'histoire d'Orly et de son passé rural. La protection concerne uniquement le lavoir : les bassins, les marches et le mur de soutien.

Matériaux

Bassin et mur de soutien : pierre de taille

Recommandations pour la rénovation

Les bases en béton des piliers ainsi que les piliers en bois et la toiture mériteraient d'être remplacées par des matériaux plus caractéristiques de l'époque et selon des techniques traditionnelles afin d'éviter la détérioration du lavoir. La technique mise en œuvre pour protéger le lavoir a commencé à endommager la pierre du mur de soutien. Ainsi ce patrimoine mériterait d'être mis en valeur par :

- une nouvelle couverture (tuiles en adéquation avec l'époque de construction du lavoir),
- une technique de soutènement du toit respectueuse du patrimoine historique et architectural



MAISON DE L'ENFANCE

Adresse : 4 allée de la Terrasse

Situation



Date de construction : réalisée en 1975 à partir d'un bâtiment datant du XIXe siècle

Intérêt et sens de la protection

Cet ancien château en brique rouge est l'un des derniers témoins des anciennes demeures bourgeoises d'Orly du XIXe siècle. Il marque, par sa présence, le passé historique de la commune et sa fonction d'équipement public accueillant les enfants de la ville lui confère un intérêt culturel supplémentaire de découverte de la nature et des animaux. Le château, ainsi que la ménagerie et la grotte sont les éléments à protéger au sein du site.

Matériaux

Façade : brique rougeToiture : ardoise

Recommandations pour la rénovation

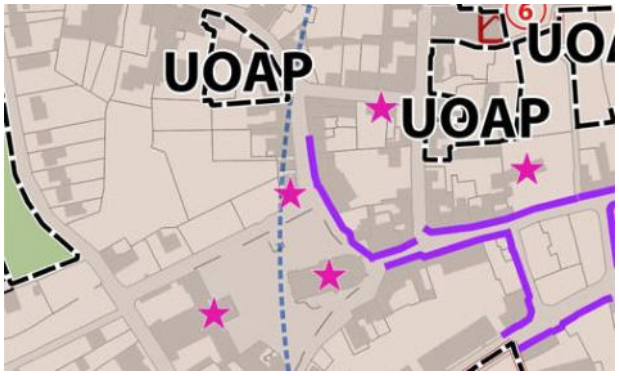
Rénovation permettant la conservation des matériaux et le style architectural des constructions. Une attention particulière sera portée au remplacement des menuiseriess'il devait avoir lieu.



BIBLIOTHÈQUE DE QUARTIER LOUIS BONIN

Adresse : 1 rue Louis Bonin

Situation



Intérêt et sens de la protection

La bibliothèque de quartier Louis Bonin correspond à l'ancienne poste du vieux villaged'Orly. Son architecture est caractéristique de l'entre deux guerres

Matériaux

Façade générale : briquette et meulière Parement haut : frise de briquette coloréeSoubassement fenêtre : briquette peinte

Recommandations pour la rénovation

Rénovation permettant de mettre en valeur les matériaux d'origine et l'inscription « télégraphe, poste et téléphone ». Par ailleurs, lors de la rénovation de ce bâtiment, desfenêtres et volets s'intégrant mieux à la construction seront prescrits (couleurs et matériaux). Une attention particulière sera portée au remplacement des menuiseries s'il devait avoir lieu.



ÉCOLE DU CENTRE

Adresse : place du Maréchal Leclerc

Situation



Date de construction : XVIIe siècle

Architecte : Molinos

Intérêt et sens de la protection

Le bâtiment central fut édifié, à l'origine, pour accueillir les services de la mairie (1835). En 1902, le bâtiment rénové devient l'école du village, d'où les deux ailes différenciées accueillant à l'origine les garçons d'un côté et les filles de l'autre. Ces trois éléments constituants aujourd'hui l'école mixte appelée école du Centre, sont à protéger.

Matériaux

Façade : pierre, meulière, brique.Toiture : ardoise

Recommandations pour la rénovation

Restauration à l'identique et/ou permettant une mise en valeur pour les éléments suivants : façade, escalier, horloge, toiture. Les fenêtres mériteraient d'être changéesafin de mieux respecter l'harmonie et l'esprit du bâtiment. Les deux ailes (de part et d'autre du bâtiment central) mériteraient un ravalement. Une attention particulière sera portée au remplacement des menuiseries s'il devait avoir lieu.

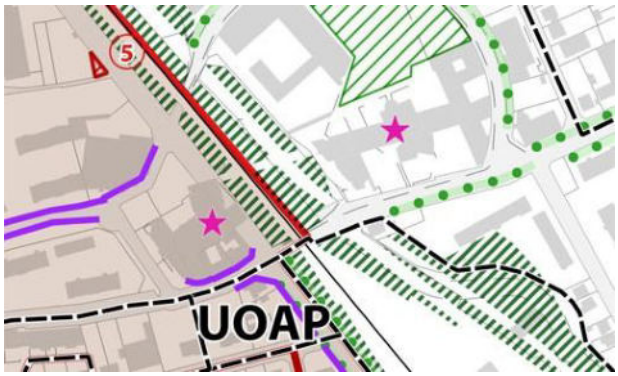




MAIRIE ET CENTRE ADMINISTRATIF

Adresse : 1 place François Mitterrand (mairie) et 7 avenue Adrien Raynal (centreadministratif)

Situation



Date de construction : 1997 **Architecte :** Atelier Deroche **Intérêt et sens de la protection**

L'originalité de la construction tient dans sa réalisation enjambant la voie ferrée. Elle marque ainsi la volonté communale de réunir les deux parties de la ville séparées physiquement par la voie ferrée. Cette construction est donc protégée pour sa qualité architecturale, la prouesse technique ainsi que le symbole de réunification qu'elle représente pour l'ensemble des Orlysiens.

Matériaux

Les matériaux qui constituent ces deux bâtiments sont contemporains.

Passerelle : acier
Façade du centre administratif : verre, bardage, terre cuite, plaque de marbre, menuiserie métallique, béton apparent.

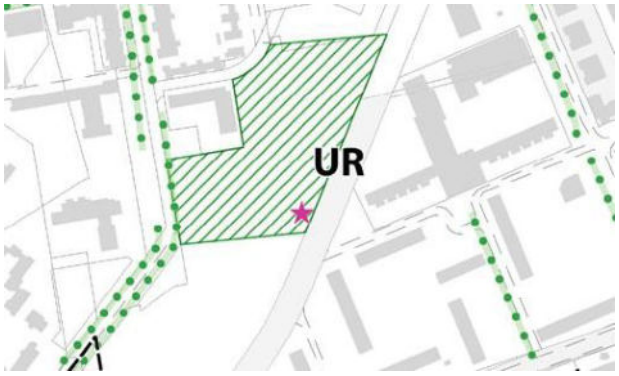




OISEAU PYLÔNE

Adresse : parc de l'Oiseau

Situation



Date de construction : 1986

Artiste : Olivier Agid

Intérêt et sens de la protection

Cette œuvre d'art fait parti intégrante de la ville dans le cœur des Orlysiens. Elle est unélément symbolique de la commune.

Matériaux

Structure : treillis métalliques (type pylône à haute tension)Yeux : phares d'avion



MONUMENT NORMANDIE-NIÉMEN

Adresse : avenue des Martyrs de Châteaubriant

Situation



Date de construction : 1991

Artiste : Ilya Jossifovich Kabakov

Intérêt et sens de la protection

Cette œuvre d'art rend hommage au groupe de chasse Normandie, constitué par le général de Gaulle en septembre 1942, puis affecté en URSS pour servir aux côtés des Soviétiques sur le front oriental.

Matériaux

Miroir circulaire et nuages blancs en marbre.



CHÂTEAU DE GRIGNON

Adresse : rue Paul Vaillant-Couturier

Situation



Date de construction : XVIIIe siècle

Intérêt et sens de la protection

À cheval sur Thiais et Orly, Grignon fut à la base une seule et même propriété appartenant à l'Église de Paris. Les plus anciennes archives font référence à un propriétaire ecclésiastique, l'abbé de Corberon, chanoine théologal de l'Église de Paris décédé en 1740. La propriété fut ensuite divisée en plusieurs propriétés.

Avec sa tourelle du XVIIe siècle et son corps principal en brique du XIXe siècle, le châteaua été pendant longtemps entouré d'un vaste jardin agrémenté de serres.

Matériaux

Pierre de taille, brique et ardoise.





L'ORANGERIE
ÉCOLE GEORGES MÉLIÈS

Adresse : avenue Guy Môquet

Situation



Intérêt et sens de la protection

Bâtiments de qualité qui s'inscrivent dans l'environnement du parc Georges Méliès.L'architecture d'ensemble est identifiée. Les éléments de façade sont à remarquer.

Matériaux

Meulière.



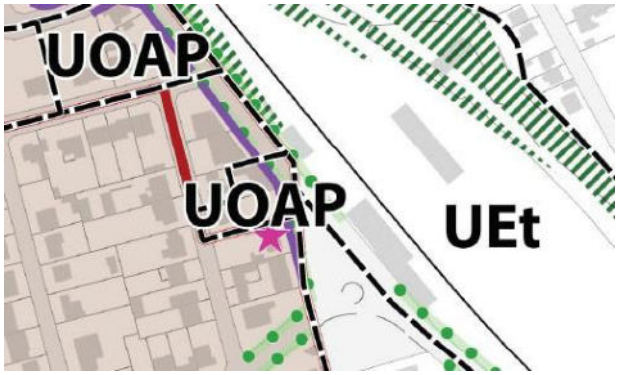


2. Maisons individuelles et immeubles de caractère

7 PLACE DU 8 MAI 1945

Adresse : 7 place du 8 Mai 1945

Situation



Intérêt et sens de la protection

Cette maison est caractéristique des constructions du début du XXe siècle grâce notamment à sa façade en béton travaillé en faux bois. Son originalité réside également dans sa toiture terrasse, élément architectural particulièrement novateur pour l'époque.

Matériaux

Façade : béton travaillé en faux boisGarde-corps des fenêtres : fer forgé

Recommandations pour la rénovation

La véranda du tabac mériterait d'être intégrée de manière plus harmonieuse à la construction. La façade devra être rénovée à l'identique suivant les méthodes traditionnelles utilisées pour la réaliser. Une attention particulière sera portée au remplacement des menuiseries s'il devait avoir lieu.



1 ALLÉE DES ROSES

Adresse : 1 allée des Roses

Situation



Intérêt et sens de la protection

L'architecture d'ensemble est identifiée. Les éléments de façade sont à remarquer.

Matériaux

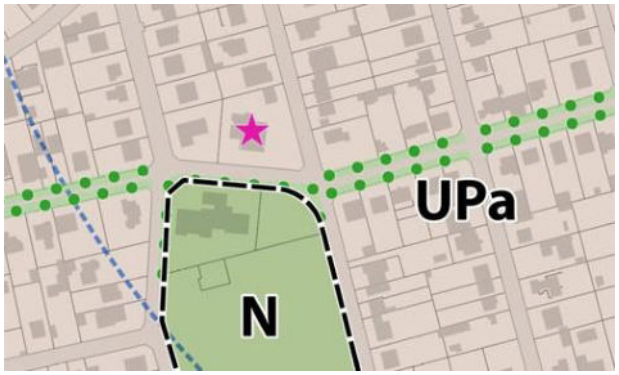
Meulière et balcon en fer travaillé.



28 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

Adresse : 28 avenue de la République

Situation



Intérêt et sens de la protection

L'architecture d'ensemble est identifiée. Les éléments de façade sont à remarquer,particulièrement la frise sous l'égout du toit.

Matériaux

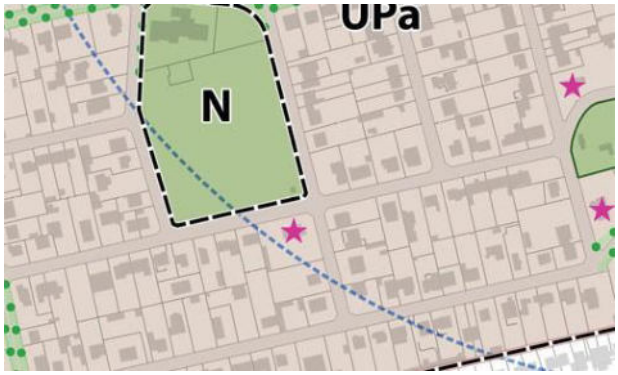
Brique enduite et peinte, pierre de taille. Frise en brique peinte.



5 ALLÉE DU PARC/17 ALLÉE DES ACACIAS

Adresse : 5 allée du Parc/17 allée des Acacias

Situation



Intérêt et sens de la protection

L'architecture d'ensemble est identifiée.

Matériaux

Façade : meulière, bois, brique et ferronnerie.Couverture : ardoise et épi en zinc.



19-21 ALLÉE DES TILLEULS

Adresse : 19-21 allée des Tilleuls

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maisons en meulière jumelles avec bow-window et marquise à deux pans recouverte detuiles plates.

Matériaux

Meulière, brique et tuiles mécaniques.

Modénature

Brique, bois peint et ferronnerie.



13 ALLÉE DE LA JONCHÈRE

Adresse : 13 allée de la Jonchère

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison en meulière.

Matériaux

Meulière, brique et tuiles plates.

Modénature

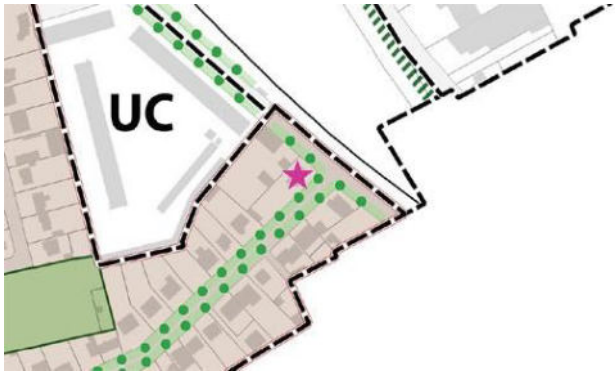
Brique et bois peint.



1 AVENUE PIERRE CURIE

Adresse : 1 avenue Pierre Curie

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison en meulière avec verrière

Matériaux

Meulière, brique et tuiles plates.

Modénature

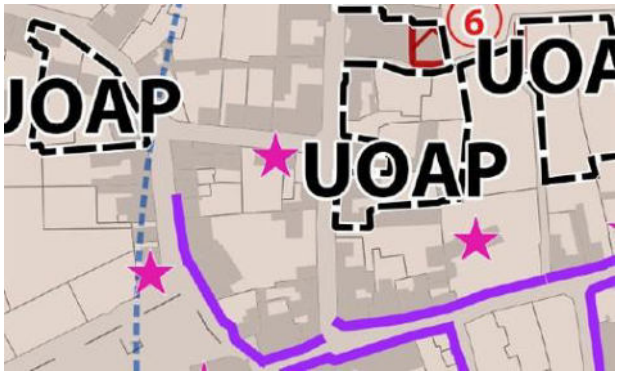
Brique et bois peint.



5 RUE IVAN PRÉVOST

Adresse : 5 rue Ivan Prévost

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison de bourg.

Matériaux

Pierre de taille et maçonnerie enduite.

Modénature

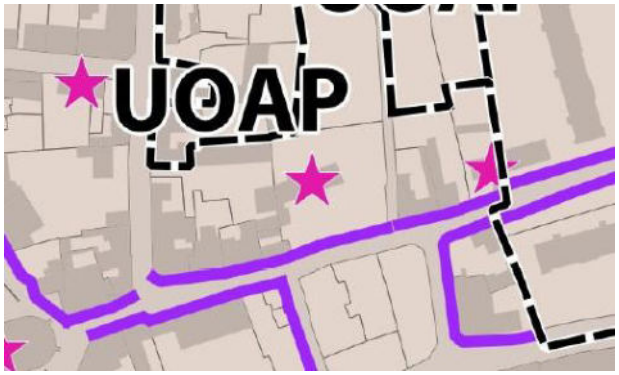
Soubassement en pierre de taille, bandeaux et corniche moulurés, chainage d'angle,encadrement de baie avec médaillon.



36 RUE DU COMMERCE

Adresse : 36 rue du Commerce

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison de bourg du début du XXe siècle.

Matériaux

Pierre de taille, enduit blanc et couverture en tuile plate.

Modénature

Chainage d'angle, linteaux, denticules et volets à persiennes en bois.

Clôture

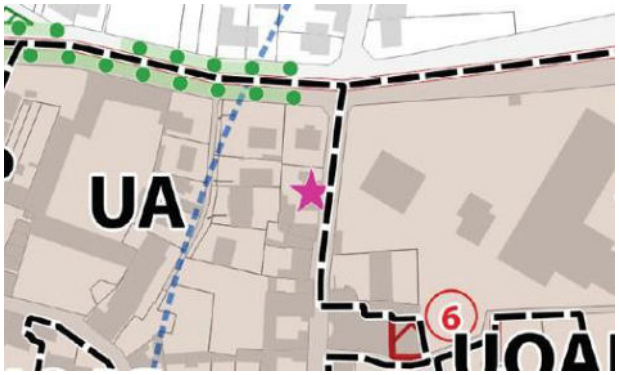
Plaques métalliques ajourées.



15 BIS RUE DU MARÉCHAL FOCH

Adresse : 15bis rue du Maréchal Foch

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison de bourg.

Façade principale

Soubassement en pierre, premier niveau recouvert d'enduit blanc, le second niveauparement en brique avec encadrement de baie en pierre de taille.

Modénature

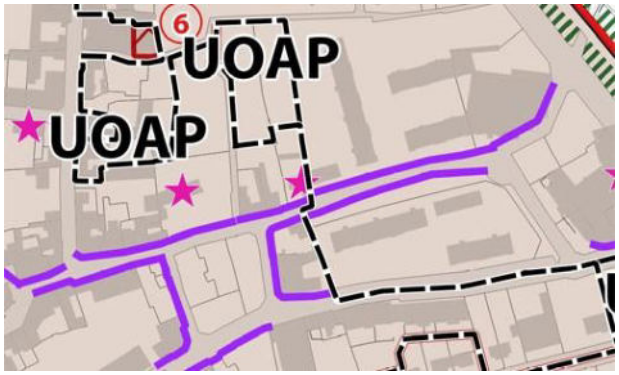
Chainage d'angle, bandeaux, corniche moulurée et ferronneries.



28 RUE DU COMMERCE

Adresse : 28 rue du Commerce

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison de bourg.

Matériaux

Pierre de taille, enduit blanc et tuile plate.

Modénature

Chainage d'angle, bandeaux et balustrade en faux bois.



56 AVENUE DE L'AÉRODROME

Adresse : 56 avenue de l'Aérodrome

Situation



Intérêt et sens de la protection

L'architecture d'ensemble est identifiée. Les éléments de façade sont à remarquer.

Matériaux

Brique peinte, meulière et ardoise.



53 AVENUE DE LA PAIX

Adresse : 53 avenue de la Paix

Situation



Intérêt et sens de la protection

Maison à pan coupé.

Matériaux

Façade en brique avec soubassement enduit.

Modénature

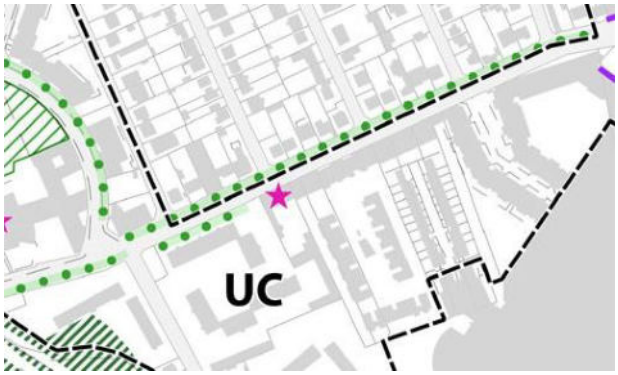
Linteau peint et ferronnerie.



32 AVENUE ADRIEN RAYNAL

Adresse : 32 avenue Adrien Raynal

Situation



Intérêt et sens de la protection

Immeuble de rapport. L'architecture d'ensemble est identifiée. Les ferronneries de styleart déco sont à remarquer.

Façade

Brique.

Balcon

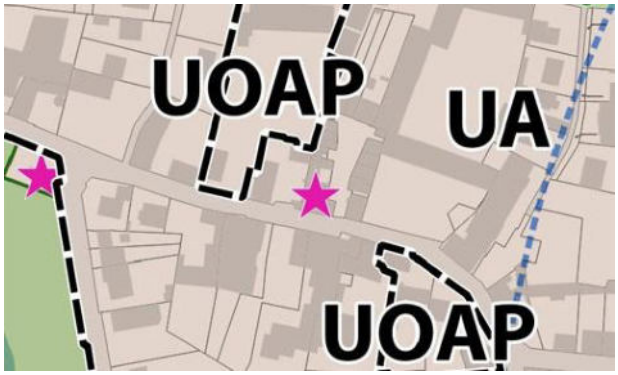
Ferronnerie de style art déco.



16 RUE LOUIS BONIN

Adresse : 16 rue Louis Bonin

Situation



Intérêt et sens de la protection

Immeuble de rapport.

Matériaux

Façade en brique et mur pignon enduit.

Modénature

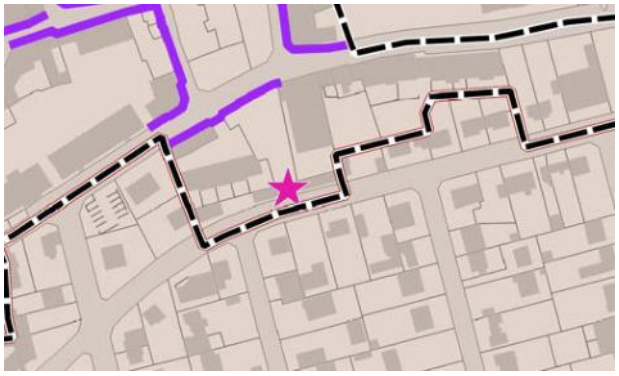
Brique vernissée, ferronnerie, chainage d'angle en brique.



32/40 ALLÉE DES CHARMILLES

Adresse : 32/40 allée des Charmilles

Situation



Intérêt et sens de la protection

L'architecture d'ensemble est identifiée. Les éléments de façade sont à remarquer.

Matériaux

Brique, pierre et bois.

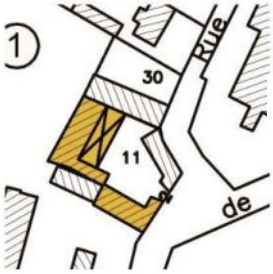


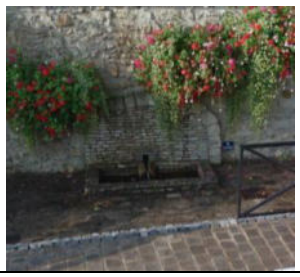
Rungis

	Eléments remarquables	Protection mise en place
1	2, rue Notre-Dame 	Chapelle Saint-Grégoire à préserver.Interdiction de démolition. Préconisation : enlever l'enduit ciment en cas de ravalement car il la fragilise.
2	Place Thirouin - « le village » 	Protection des vestiges de l'Eglise Notre-Dame et de sesabords. Interdiction de démolition.
3	4 et 6, rue Notre-Dame 	Entrée de Rungis identifiée Maintien de l'implantation des *constructions*. Mur en moellons apparents à conserver pour le 4 rue Notre-Dame.
4	2, rue Notre-Dame 	Maison de maître Interdiction de démolition. Protection de la *façade* sur cour. *Extension* possible dans le respect de la volumétrie et desrythmes existants.
5	6 à 12, rue Notre-Dame 	Protection de la cour d'une superficie de 350m² minimum.

	Eléments remarquables	Protection mise en place
6	12, rue Notre Dame 	Interdiction de démolition de toute la grange.
7	Ancienne mairie place du Général de Gaulle 	Conservation de la *façade*.
8	Regard Place de la Libération 	Interdiction de démolition
9	6, rue Sainte Geneviève 	Protection de l'ensemble de la parcelle : le parc, le châteauRichelieu, la fontaine, la clôture. La parcelle est inconstructible.

	Eléments remarquables	Protection mise en place
11	Linéaire de *façade* rue Sainte Geneviève n°14, 16 et18 	Protection de la volumétrie et du linéaire de *façade* dans sonensemble. Préservation des portes-cochères. Protection des éléments de modénature.
12	5, rue Sainte Geneviève 	Grange localisée dans le square de l'hôtel de Ville. Interdiction de démolition. *Extension* possible dans le respectdes volumétries existantes.
13	23, rue Notre Dame 	Préservation de l'ensemble de la *façade* (rythme des *ouverture*s, motifs guirlandes etc …)
14	Linéaire rue Notre-Dame 	Préservation de l'alignement Préservation des modénatures Préservation des portes cochères
15	2, rue d'Orly 	Architecture rurale – Préserver l'ensemble bâti en l'état. Interdiction de démolition. Préservation des murs de pierre.

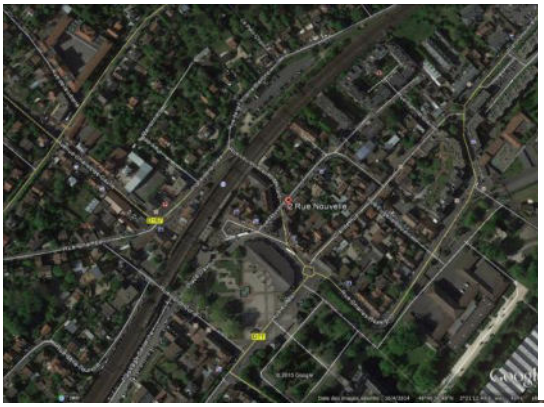
	Eléments remarquables	Protection mise en place
16	2, rue de l'Abreuvoir 	Protection de l'ensemble de la parcelle, des volumétries, de l'implantation des bâtiments de l'ancienne ferme (grange et bâtiment principal). Interdiction de démolition de la cour et de la grange.  Bâtiments de l'ancienneferme à protéger
17	Ferme de Montjean 	Protection de l'implantation des bâtiments et des volumétries. Protection des murs de pierre d'enclos.
18	Maison en meulière située au 39, rue du Marché 	Interdiction de démolition

19	Fontaine dite de la « Coulette », rue Sainte Geneviève 	Interdiction de démolition
20	15 rue Sainte Geneviève La Bergerie Sainte Geneviève 	Interdiction de démolition. Préservation des volumétries.
21	Les repères du drain de l'Eglise et du nivellement, rue Notre-Dame et place du Général de Gaulle 	Interdiction de démolition

22	Le hangar de la ferme du Chapitre, 2 place Marcel Thirouin 	Préservation du volume et de l'implantation
23	30 rue Notre Dame 	Protéger l'*alignement* et la porte cochère.
24	Vieux murs de pierres 	Interdiction de démolition et préservation en l'état.

Savigny-sur-Orge

2-6 rue Nouvelle





Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel [X] Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville ☐ Petit collectif ☐ Collectif ☐

Le bâtiment du 2-6 rue Nouvelle fait partie d'un ensemble de maisons jumelées, probablement édifié au début du XXe siècle.
Ce bâtiment, implanté en retrait comprend R+1+combles.
Cette construction en pierres meulières, est caractéristique de cette époque de construction.

Un jeu de modénatures alliant la brique et la pierre met en valeur la trame du bâtiment soit deux grandes ouvertures principales de part et d'autre de l'accès principal ;

Richement décorée par des modénatures soignées, cette maison témoigne d'une certaine richesse des habitants à l'origine : bordure courante avec alternance de briques en terre cuite de 3 tons.
Les ouvertures sont soulignées par des linteaux en pierre (clés et sommiers) et briques.

A l'origine, l'ensemble des menuiseries était en bois. La porte conserve son aspect d'origine tandis que les fenêtres ont été remplacées par du PVC.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les joints dégradés devront être repris avec de la chaux naturelle colorée dans les mêmes tons. La pierre de meulière devra être nettoyée de façon adéquate.

Les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.
L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur, notamment :

- toutes les modénatures et décors en briques
- le traitement en ferronnerie des garde-corps et de la porte
- l'ordonnancement des ouvertures

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la Rue Nouvelle, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

7 rue Chamberlin – Ecole JOSEPHINE





t

OCCUPATION

Habitat collectif	☐	Mixte	☐	Activités	☐
Habitat individuel	☐	Commerce	☐	Equipement	X

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public X

En avril 1844 la Maréchale Davout offre de prendre en charge la construction d'une école de filles, dont la nécessité se faisait sentir depuis déjà quelques années. A son ouverture en 1847, la Maréchale lui donne le nom d'une de ses filles décédée, et en fait don à la commune. Cette école comprend une classe, l'institutrice est une religieuse. En 1851 y est ajoutée une classe maternelle appelée alors « salle d'asile », puis une seconde classe primaire en 1883, et une troisième après travaux en 1910. Elle est laïcisée en 1886.

Dès 1880 l'école est l'objet de travaux fréquents, des projets de nouvelle construction se multiplient qui n'aboutissent pas à cause de la première guerre mondiale.
En 1925 l'école s'agrandit d'une quatrième classe. Ce n'est qu'en 1932 que les fillettes de Savigny déménageront pour un nouveau bâtiment.

Ce bâtiment est désormais prêté aux associations de Savigny pour leurs activités.

Gabarit = Sous-Sol surélevé + RDC = Associations
Sous-Sol surélevé + RDC + 1 = Associations + Logement

Façade = Composition ordonnancée. Les bâtiments de cette période connaissent un traitement des façades assez sobre ; maçonnerie de moellons enduite de plâtre qui reste simple : soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, …
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. La construction s'implante à l'alignement.

Percements = Baies de dimensions variables (en RDC, plus grandes qu'à l'étage)

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées en aluminium de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Toiture (Volumétrie) =

Toiture en tuiles avec croupes sur partie en R + 1, parallèle à la rue + descentes EP en zinc, prolongées par un tronçon en fonte en partie basse, fixation par colliers scellés en acier galvanisé ou en zinc, raccordement en partie haute par emboîture sur le moignon.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue de la Liberté, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Place Davout - CHATEAU





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [ ] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Ce domaine seigneurial et monacal fut dès le Moyen Âge, construit autour du château occupé par d'illustres familles.
Propriété d'Étienne de Vesc, chambellan du roi Louis XI, le manoir fortifié est transformé en une plaisante forteresse carrée vers 1486. Des querelles d'héritage laissent le domaine sans entretien jusqu'à la fin du XVIIe siècle, époque à laquelle il est définitivement aménagé par le marquis de Vins : l'aile sud-est est démolie afin d'obtenir un bâtiment en U, ouvert sur des jardins dessinés à la française.
En 1735, à la suite d'un terrible incendie, seuls subsistent deux corps en L, en grande partie reconstruits par le duc de Vintimille.
En 1802, le général Davout confie à l'architecte Dufour la réalisation de nouveaux aménagements : édification des pavillons d'entrée, des luxueuses écuries de marbre, du temple à l'Amour et de la Laiterie.
En 1869, le marquis d'Alta Villa y reçoit la reine Isabelle d'Espagne en exil.
Ne pouvant faire face aux ravages de la guerre, les héritiers Duparchy vendent le château au ministère de l'Éducation nationale qui en fait une annexe du lycée Lakanal, de Sceaux, en 1947, puis un établissement autonome, le lycée Jean-Baptiste-Corot, en 1953.
Ce site historiquement marqué, largement dimensionné, appartenant au vaste territoire de la vallée de l'Orge, forme une grande enclave prestigieuse dans la ville de Savigny-sur-Orge.

Gabarit = RDC + 1 +Combles
RDC + 2 + Combles

Façade = Composition =

Cohérence de la composition. Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre assorties de proportions harmonieuses; soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, …
Alternance de façades en brique rouge (accompagnée de bandeaux clairs, soulignant l'horizontalité, corniches travaillées sur la partie centrale ainsi que des encadrements des baies en pierre de taille, tout comme les chainages d'angle) et de maçonnerie enduite.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.
Les bâtiments de 1950 possèdent des qualités évidentes de matériaux, de solidité et de simplicité d'organisation

Percements =
Baies régulières au RDC+2, excepté sur la partie centrale R+1+C
Baies plus petites dans les combles (lucarnes).

Modénatures, décors = Corniches, bandeaux, chaînage d'angle, encadrements des baies travaillés

Ferronneries = Portails ouvragés.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Toiture (Volumétrie) =

Toiture à forte pente en ardoise avec croupes + lucarnes

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.
Tout en permettant les nécessaires ajustements donnant la possibilité de garantir dans le temps les bonnes modalités d'accueil du public, en termes d'accessibilité comme de sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale =

- Les principes d'ordonnancements et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie du bâtiment.

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.
L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Rue de l'EGLISE - EGLISE SAINT MARTIN





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

Quelle que soit la date où le titre de St Martin lui fut attribué, un lieu de culte existait sûrement près du château au moins depuis le XIe siècle.
La première chapelle, à une époque où l'architecture était encore sobre et peu évoluée, a dû être simple et sans prétention ; probablement un bâtiment à nef unique avec voûte en bois.

L'église actuelle est assez différente de celle qui fut consacrée au XVe siècle :
en 1587 des réparations avaient été effectuées pour installer quatre cloches. Au XVIIe siècle, plusieurs autels ont disparu.
Le 13 Mai 1736, le curé Gaultier « bénit » le nouveau cimetière situé à côté du Clos de la veuve Beaulieu (rue du Mail), la plus grande partie de l'ancien (situé autour de l'église) étant prise par le nouveau bas-côté qui se construit actuellement à l'église de ce lieu.

Il était en effet nécessaire d'agrandir l'église car la population avait augmenté. Le bas-côté gauche, avec ses piliers carrés et ses arcs en anse de panier est bien du XVIIIe siècle. A la même époque, sont construites, la voûte actuelle de la nef ainsi que la voûte ogivale du bas-côté droit et la flèche du clocher. Le bas-côté gauche, dont le style XVIIe siècle choquait, reçut une voûte gothique seulement entre 1860 et 1870. Pour gagner de la place, l'église fut allongée côté rue. Un orgue a été installé dans une tribune vers 1850 et deux nouvelles cloches bénites en 1892. Dégageant l'actuelle chapelle St Joseph, une sacristie extérieure, côté Ouest, fut construite à la fin du XIXe siècle. Ces dernières années, de gros travaux d'entretien furent exécutés par la commune : réfection de toutes les toitures consolidation de la charpente, ravalement du clocher etc. Enfin en 1987 une rénovation intérieure ont permis la découverte d'arcs romans permettant de dater la première église "en dur " du XIIe siècle.

Inspirée dans sa composition des formes modernes du XXème siècle, l'église Saint Martin constitue un témoignage du passé en ce qu'elle intègre à sa construction des éléments datant de l'édifice du XVIIIème et XIème siècle (le bas-côté gauche, avec ses piliers carrés et ses arcs en anse de panier est bien du XVIIIe siècle. A la même époque, sont construites, la voûte actuelle de la nef ainsi que la voûte ogivale du bas-côté droit et la flèche du clocher, le bas-côté gauche, reçu une voûte gothique seulement entre 1860 et 1870).
La cloche de l'église Saint-Martin fondue en 1787 a été classée au titre des « objets » le 27 avril 1944.
La situation de l'église Saint Martin, situé à proximité du château/lycée Corot, place Davout et de la gare, offre à la fois un contraste dans la forme architecturale mais également une cohérence dans la constitution d'une centralité de lieux ouverts au public dont les fonctions restent néanmoins éminemment différentes.

Façade = Composition =
Cohérence et symétrie de la composition. L'église a un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses ; soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaines de refend verticales simplifiées, … en maçonnerie enduite.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements =
Baies symétriques de part et d'autre de la porte d'entrée principale agrémentées de ferronnerie.

Modénatures, décors = Corniches, bandeaux, chainage d'angle, encadrements des baies…

Menuiseries =
Portes en bois et vitraux.

Toiture (Volumétrie) =
Toiture à forte pente en ardoise pour le clocher.
Toitures en tuiles plates.

MESURES DE MISE EN VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'église Saint Martin est avant tout un lieu témoignant du passé et de l'histoire de la ville. Les vestiges des précédents lieux de culte en sont un composant essentiel. Cet édifice disposant d'une cohérence d'ensemble dans sa forme architecturale, aucune modification ne devra y être apportée. Au surplus, les éléments historiques constitutifs de ce lieu de culte devront être sauvegardés, entretenus et mis en valeur, en ce qu'ils constituent des éléments inaliénables du patrimoine historique, culturel et religieux de la ville de Savigny sur Orge.
Les 2 cloches (bénites en 1892), l'horloge et l'orgue (installé dans une tribune vers 1850) devront faire l'objet d'un soin tout particulier, être entretenues et valorisées dans leur perception du domaine public, des équipements et des habitations entourant cet édifice.

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.
Tout en permettant les nécessaires ajustements permettant de garantir dans le temps les bonnes modalités d'accueil du public, en termes d'accessibilité comme de sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale =

- Les principes d'ordonnancement et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie du bâtiment.

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.
L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Bâtiment attenant à l'église Saint Martin





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel [X] Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public ☐

Le bâti d'origine rural de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.
La construction s'implante à l'alignement.

Gabarit = RDC + 1

Façade = Composition =

Cohérence de la composition. Le bâtiment connait un traitement des façades assez sobres assorties de proportions harmonieuses, avec vitrine commercial en RDC.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements =
RDC = Local Commercial (vitrine)
Baies Régulières sur la partie de gauche, rue de l'église avec volets bois.
Baies avec linteaux cintrés plus petites et porte cochère en bois, sur la partie droite.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine ; caractéristiques esthétiques identique à celles existantes.

Toiture (Volumétrie) = Toiture en croupe en tuiles.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éventuels projets de modifications de la façade sur rue devront respecter l'utilisation de matériaux compatibles avec son aspect originel, et notamment l'utilisation du bois pour la porte cochère.
La surélévation du bâtiment, la démolition totale ou partielle ainsi que l'isolation par l'extérieur sont proscrites.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

rue de l'église - PRESBYTERE





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel [X] Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public ☐

Le bâti d'origine rural de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Gabarit = RDC + 1

Façade = Composition =
Cohérence de la composition, symétrie. Le bâtiment connait un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements =
RDC = Baies régulières avec encadrements simples et des volets bois.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine ; caractéristiques esthétiques identique à celles existantes.

Toiture (Volumétrie) = Toiture en croupe en tuiles.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éventuels projets de modifications de la façade sur rue devront respecter l'utilisation de matériaux compatibles avec son aspect originel.

La surélévation du bâtiment, la démolition totale ou partielle ainsi que l'isolation par l'extérieur sont proscrites.
Des extensions peuvent être envisagées en portant un soin tout particulier au respect de l'architecture existante.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Place de la Gare – GARE DE SAVIGNY SUR ORGE





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

Première grande ligne ferroviaire au départ de Paris, le Chemin de fer du Paris-Orléans est inauguré le 2 mai 1843. Dès 1844, la ligne dessert Savigny, l'arrêt est officialisé aux yeux de tous par le bâtiment de la gare.
En 1871, un projet de chemin de fer de "circonvallation" voit le jour dans le département de Seine-et-Oise. Cette ligne de Grande ceinture de Paris est déclarée d'utilité publique en août 1875. Dès 1877, la première section est mise en service de Nogent-Le-Perreux à Versailles, empruntant la ligne du Paris-Orléans de Juvisy à Savigny-sur-Orge. De là, un embranchement suit un second tracé vers Versailles-Chantiers en passant à hauteur de Grand-Vaux. Des trains y circulent dès juillet 1877, mais la grande boucle de Savigny-sur-Orge à Versailles-chantiers n'est mise en service qu'en 1883.
En 1888, la gare de marchandises est construite, prouvant que le transport des biens, comme celui des personnes, est en plein développement. Pour faire face à l'explosion du trafic, douze nouveaux arrêts sont créés sur la ligne.
Dès 1900, un projet de doublement des voies est à l'étude et se concrétise en 1903. L'élargissement de l'emprise des voies a des conséquences sur la voirie : les ponts sur ou sous les voies sont agrandis ou reconstruits, le passage à niveau entre la rue de la gare et la place est supprimé, remplacé par un tunnel creusé sous les voies. Ces travaux bouleversent le paysage de Savigny aux abords de la gare ;gare qui elle-même doit être démolie pour laisser place aux voies. Un autre bâtiment est reconstruit, celui que nous fréquentons encore aujourd'hui, immuable dans notre environnement urbain.
La petite place dégagée devant le bâtiment sera plusieurs fois réaménagée, accueillant les voitures hippomobiles qui desservent la ville, puis les autobus, les taxis, pour être enfin rendue aux piétons et aux fleurs.

Gabarit = RDC
RDC + 1 = partie centrale

Façade = Composition =
Composition symétrique
Bâtiment en béton armé dans le style des autres édifices de la ligne, avec un corps central, à trois ouvertures et un étage, encadré par deux petites ailes, dans son prolongement, avec uniquement un rez-de-chaussée. Il comporte un élément type de ces édifices, une frise en mosaïque; située sous les toitures, elle ceinture l'ensemble du bâtiment avec l'inscription « Chemin de fer d'Orléans » en façade.
Les baies sont composées d'arc surbaissés ; celles du RDC plus hautes que celles de l'étage, surmontées d'un linteau avec modénatures travaillées.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. La construction s'implante à l'alignement.

Percements = Baies verticales, au linteau cintrée en arc surbaissé (en RDC, plus grandes qu'à l'étages)

Modénatures, décors = Modénatures simples, encadrements de baies, corniches et bandeaux moulurés.
La frise en mosaïque située sous la corniche du bâtiment central, apporte une véritable identité et un contraste agréable à cet édifice.



Ferronneries = Garde-Corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres avec barreau au RDC et persiennes métalliques à l'étage.

Toiture (Volumétrie) =

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité depuis la rue Charles de Gaulle, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Angle rue Courteline et rue de la Liberté – BAINS DOUCHES





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

Pendant l'entre-deux-guerres, la municipalité prend conscience des besoins en équipements collectifs des nouveaux Saviniens, d'autant plus que les conditions de vie dans les lotissements sont loin d'être satisfaisantes. Par mesure d'hygiène et afin de pallier l'absence de salle de bains chez les particuliers, la commune se dote d'un établissement de bains-douches dont la construction s'échelonne de 1929 à 1930.
Construit aux lignes géométriques et symétriques, il est d'une ordonnance stricte, décoré uniquement sur la façade principale surmontée d'un bandeau avec un large débord de toit au-dessus.
Seul le motif en mosaïque, signalant l'origine du bâtiment, contrebalance la sobriété de l'édifice.
A l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté, l'aspect « rigide » de l'architecture de cet édifice est atténué par le traitement de la jonction entre les 2 façades latérales par une façade en arc de cercle, accentuée par 4 colonnes venant soutenir le bandeau, constituant ainsi une véritable façade urbaine.
Le bâtiment est coiffé d'un bandeau marqué, épousant à la fois les façades linéaires et le traitement d'angle arrondi, soulignant ostensiblement le débord de la toiture. Ce traitement du haut de façade vient conforter l'assise du bâtiment.
Les ouvertures sont traitées avec une grande simplicité, pour lesquelles seul un appui apparaît.

Gabarit = RDC surélevé.

Façade = Composition =

Cohérence et symétrie de la composition. Le bâtiment connaît un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses, avec un bandeau assorti d'une mosaïque dans les tons bleus.
Les façades linéaires et le pignon (côté salle des fêtes), disposent d'un caractère moins remarquable.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande sobriété.

Percements =
Baies régulières à l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté.
Baies en imposte sur l'arrière du bâtiment (côté Hôtel de ville/Salle des fêtes).

Menuiseries = Fenêtres en bois.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés sur les escaliers d'accès au bâtiment..

Toiture (Volumétrie) =

Toiture en zinc

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures, mosaïques…et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Sans porter atteinte à l'harmonie générale du volume, quelques modifications pourront selon le cas, être apportées au traitement des façades linéaires et du pignon (côté salle des fêtes), disposant d'un caractère moins remarquable.
Néanmoins, le volume d'ensemble devra être conservé

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité à l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

33 rue des Chardonnerets – ECOLE JULES FERRY





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

En 1927, le développement des lotissements sur le plateau bat son plein. La reprise économique, le développement industriel, les nouvelles lois pour l'amélioration du logement social, et la crise du logement à Paris, concourent à l'urbanisation de ce que l'on appelle désormais "la banlieue".
À Savigny-sur-Orge, la population est passée de 1893 habitants en 1923 à environ 7 à 8000.
L'Etat et le département sont sollicités pour subventionner la construction d'un groupe scolaire. Il sera situé sur le plateau, au plus près des nouveaux habitants.
De même, il est prévu une cantine scolaire, vrai progrès par rapport au simple réfectoire où les élèves faisaient réchauffer le repas qu'ils apportaient.
Construit en 1928, le bâtiment ouvre ses 10 classes à la rentrée de 1929.
Il s'avère hélas, tout de suite trop petit. En 1931, 68% des Saviniens vivent sur le plateau, et la ville compte 1 400 enfants entre 6 et 13 ans contre seulement 208 en 1911.
On ne peut pas dire que les conditions d'enseignement et d'apprentissage soient optimales.
Les salles d'attente des parents et même les préaux sont transformés en salles de classe et les agrandissements se succèdent.
2 nouvelles classes ouvrent en 1930, 4 en 1931, 4 en 1933 ; et enfin 10 classes entre 1957 et 1960.
Au cours de l'année 1931-32, le groupe scolaire prend le nom de "Jules Ferry" en hommage à l'homme politique, père de l'éducation obligatoire et de l'enseignement public, laïc et gratuit.

La construction de la partie centrale, côté avenue des Chardonnerets, est réalisée à l'alignement. Elle comprend un sous-sol et 3 niveaux ainsi que des combles non-aménageables. Symétriquement par rapport à cette construction et dans son alignement, sont réalisés 2 bâtiments comprenant un sous-sol et 1 niveau, en brique avec un bandeau soulignant le plancher du 1er étage et une couverture en tuile.
La partie centrale, avec son jeu de modénatures alliant la brique et la meulière permet de mettre en valeur la trame du bâtiment. La symétrie axiale, qui impose une certaine monotonie, s'apprécie sur l'ensemble des éléments de façade.
En effet, le RDC reçoit un traitement de façade en brique avec des ouvertures en plein cintre et un soubassement en pierre de meulière, les 2 niveaux suivants sont majoritairement constitués de pierre de meulière avec des ouvertures simples, rectangulaires, et des linteaux clairs accentués par de la brique entre chaque ouverture accentuant ainsi la verticalité de l'édifice.
Enfin au dernier étage, les ouvertures ont un linteau en arc surbaissé et une modénature en brique travaillée souligne l'horizontalité de ce dernier niveau.
L'ensemble des garde-corps est en ferronnerie ouvragée.
En partie centrale, une horloge surplombe l'édifice sur l'avenue des Chardonnerets.

Gabarit = Sous-Sol+RDC+3+Combles sur la partie centrale de la rue des Chardonnerets,
Sous-Sol+RDC+1 = de chaque côté du bâtiment central de la rue des Chardonnerets,
Sous-Sol+RDC+1 = Bâtiments scolaires (côté avenue de la République)

Façade = **Composition** =

Côté avenue des Chardonnerets = Cohérence et symétrie de la composition. Le bâtiment connaît un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses.
Maçonnerie de briques, ciment et pierres meulières.
Côté rue des écoles = Aveugle, ne présentant pas de caractère particulier. La construction s'implante à l'alignement.
Côté avenue de la République = Façades moins recherchées. RDC mixte en briques et meulières, étage en enduit. La construction s'implante à l'alignement.

Percements =
Côté avenue des Chardonnerets =
RDC = Baies régulières en plein cintre à l'angle.
1er et 2ème niveau = Baies régulières.
3ème niveau = Baies régulières avec linteau en arc surbaissé.
Côté rue des écoles = Façade aveugle.
Côté avenue de la République = Baies régulières.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés.

Toiture (Volumétrie) =

Toiture en Tuiles.

MESURES DE MISE EN VALEUR

Sur la base des éléments mentionnés plus haut, c'est avant tout la forme architecturale et le choix des matériaux qui devront être préservés et mis en valeur sur cet équipement.
Tout en permettant les nécessaires ajustements donnant la possibilité de garantir les accessibilités, la sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale et urbaine =

- Les principes d'ordonnancement et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie de traitement.

Les aménagements de l'espace public devront permettre une mise en valeur de l'apport du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.
L'ensemble des modénatures, mosaïques…et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.
Les extensions peuvent être envisageables.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	Culturel	Ecologique
X		

EGLISE SAINTE THERESE





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [ ] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

L'abbé Deutsch, curé de Savigny, s'inquiétait de voir les nouveaux Saviniens trop éloignés de l'église Saint-Martin. Il obtient de Madame Serres, épouse du propriétaire du domaine de Grand Vaux et de terrains à Savigny, qu'elle cède une parcelle à l'évêché.

En 1931 la paroisse devient indépendante de Saint-Martin.
Le presbytère et la sacristie sont construits en 1935 Le bâtiment simple de 1928, sera agrandi en 1939. Puis en 1941 l'église prend enfin son aspect définitif : on construit un clocher carré pourvu d'une cloche, ce clocher fait également office de porche d'entrée. Elle est entièrement décorée par les paroissiens.
L'autel et la fresque du chœur en mosaïque en 1942 par M. Maumejan, les statues de sainte Thérèse et de saint Joseph sont sculptées par M. Serraz et installées en 1944. Les premiers vitraux dataient de 1943, très abîmés ils sont remplacés en 1967 par des pavés de verre venant de l'abbaye de Saint-Benoît dans le Loiret.
Dernier embellissement intérieur, l'orgue, créé par le facteur Delhumeau, installé en 1987.
Enfin en 2005, une salle paroissiale est ajoutée à l'église et l'ensemble du bâtiment est ravalé et repeint.
Les abords de l'église ont été plusieurs fois remaniés et embellis pour suivre l'évolution des modes de vie. De nombreux bâtiments publics marché, poste, terrains de sports…sont venus au fil du temps et des besoins se grouper autour de l'église, faisant de Sainte-Thérèse le cœur d'un nouveau quartier.

Façade =

Composition = Cohérence et symétrie de la composition.
L'église a un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses en maçonnerie enduite.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements = Baies de dimensions régulières, excepté sur le clocher.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Toiture (Volumétrie) =

Toitures en tuiles à 2 pentes sur plan carré avec noues.

MESURES DE MISE EN VALEUR

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.
L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

39 bis – 41 rue Vigier – ANCIENNE CLINIQUE





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [ ] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Le bâti d'origine de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.
Cette ancienne clinique privée est, depuis 1987, un foyer de vie et d'accueil médicalisé pour adultes infirmes moteurs cérébraux et polyhandicapés.

Gabarit = RDC + 1 + Combles

Façade = Composition ordonnancée,
Maçonnerie enduite,
Tourelle.

Percements = Baies régulières aux allèges basses, pavés de verre..

Ferronneries = Garde-corps ouvragés.

Modénatures, décors = Modénatures, corniches ;

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Volumétrie = Toiture ardoise avec brisis, lucarne à fronton, œil de bœuf + toitures terrasses.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment. En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.
Les extensions peuvent être envisageables.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration, conservation.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

80 rue Vigier – MAISON LA PLUS ANCIENNE DE SAVIGNY





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [ ]

Maison la plus ancienne de Savigny sur Orge, sa façade sobre présente une certaine qualité de la construction. La taille et le nombre d'ouvertures sont autant d'indices de l'amélioration du confort de l'habitation.

Gabarit = RDC + 1 + Combles non aménageables.

Façade = Composition =
Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande sobriété

Percements =
Baies régulières avec modénatures dans un ton plus soutenu.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Volets Bois.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés sur les escaliers d'accès au bâtiment.

Toiture (Volumétrie) =

Toiture en tuiles.

MESURES DE MISE EN VALEUR

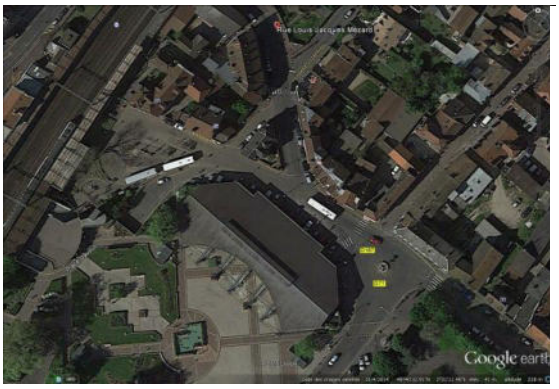
L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Rue Louis Jacques Mezard –ANCIENNE POSTE DE SAVIGNY





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [ ]

Parmi les édifices qui sont élevés lors du dédoublement des voies de la ligne Paris - Orléans en 1904, cette maison a la particularité d'avoir été construite avec les pierres du corps de logis principal du domaine de Courte-Rente, rasé en 1904.

À l'architecture relativement raffinée, elle abrite un bureau de poste et télécommunications jusque dans les années 1960.

Aujourd'hui cette maison accueille au rez-de-chaussée des dentistes, au premier étage un médecin et sous les toits un bel appartement avec poutres apparentes.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande recherche.

Gabarit = RDC + 1 + Combles.

Façade = Composition =

Libre, comprenant des décrochés, tourelle, balcon (au-dessus de la porte d'entrée, dans la partie la plus étroite) à l'angle de la rue Louis Jacques Mézard et la rue nouvelle.

Matériaux =
Majoritairement en pierres meulière associées à la brique (bandeaux, linteaux…), ciment.

Modénatures, décors =
Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =
Baies ornementées de dimensions et modénatures variées.
Baies en RDC surmontées d'arcs en plein cintre ou surbaissées,
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Persiennes métalliques.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés.

Toiture (Volumétrie) =

Volumétrie complexe reprenant l'ensemble des décrochés de façade,
Toiture en ardoise, éléments de zinguerie.
Lucarnes de différents types, fenêtre de toit.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

22 rue Vigier





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [X] Commerce [ ] Equipement [ ]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [ ]

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.
Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.
Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, …
La construction s'implante à l'alignement.

Gabarit = RDC + 1 + Combles

Façade = Composition ordonnancée, symétrique, effet d'appareillage pour créer une dynamique de façade.

Percements = Baies régulières aux allèges basses.
Modénatures, décors =
RDC = soubassement enduit et modénatures simples en plâtre imitant la pierre de taille soulignant l'horizontalité - motifs classiques
ETAGE = Enduit simple, chaînages d'angle marqué, Œil de bœuf ornementé.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Volets bois et garde-corps ferronnés.

Volumétrie = Toiture en ardoise.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Rue des Palombes – FERME DE CHAMPAGNE





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

Connue dès le XIIe siècle, cette exploitation agricole eu de nombreux propriétaires.

Mais le nom qui reste attaché à la ferme de Champagne est incontestablement celui de la famille Petit. Cette dynastie d'agriculteurs exploita la ferme plus de 170 ans – de 1744 à 1916. Egalement maîtres de poste au relais de Fromenteau, les Petit se consacrèrent entièrement à l'exploitation agricole à partir du milieu du XIXe siècle, lorsque le chemin de fer vint concurrencer la route.

Charles Petit puis son fils Louis feront de la ferme de Champagne une exploitation modèle, à la pointe du progrès, appliquant toutes les nouvelles techniques.

Ils créèrent la distillerie de betterave à sucre, qui fût la première en France, en 1854, à produire de l'alcool à partir de la betterave en appliquant le procédé mis au point par Hugues Champonnois.
Mais lorsqu'en 1916, Louis Petit meurt à Verdun, ses enfants sont trop jeunes pour prendre sa suite.

Vendue, la propriété accueille dès lors le centre de rééducation des victimes de guerre de "l'Union des colonies étrangères en France", dont l'objectif est la réadaptation professionnelle des mutilés. Le centre de Savigny est dédié aux métiers de l'agriculture.

Puis, entre 1926 et 1928, les locaux abritent des classes provisoires en attendant la construction de l'école Jules-Ferry.
Au cours de la seconde guerre mondiale, le ministère de la Justice acquiert la propriété de Champagne pour y installer un de ses centres d'observation pour l'éducation surveillée des mineurs délinquants. De 1945 à 1972, des milliers de jeunes passeront à la ferme de Champagne en vue d'une possible réinsertion. Aujourd'hui, la ferme de Champagne accueille désormais les services de la Protection judiciaire de la jeunesse et un centre fermé d'action éducative.

Gabarit = Sous Sol + RDC +1



Façade = <u>Composition</u> =
Les façades linéaires et les pignons disposent d'un caractère peu remarquable.

<u>Percements</u> =
Baies irrégulières.
Encadrement des baies sur une partie des ouvertures.

<u>Menuiseries</u> = Fenêtres en bois.

Toiture (Volumétrie) =

Gabarit =
- Sous-Sol + RDC + 1 + Combles
- Sous Sol + RDC +1



Façade = <u>Composition</u> = Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre ; maçonnerie de enduite simple : soubassement, traitement de l'encadrement des baies.
Lucarnes + fenêtres de toit.

Percements = Baies de dimensions variables.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-corps à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois.

Toiture (Volumétrie) =

- Dans la partie en R + 1 + C = Toiture en ardoises avec croupes sur partie en R + 1 + combles, parallèle à la rue + descentes EP en zinc.

- Dans la partie en R + 1 = Toiture en tuiles.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Sans porter atteinte à l'harmonie générale du volume, quelques modifications pourront être apportées au traitement des façades linéaires et des pignons disposant d'un caractère peu remarquable.
Néanmoins, le volume d'ensemble devra être conservé.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.
Les extensions, des surélévations, des démolitions totales ou partielles, peuvent être envisageables.

Considérant sa forte visibilité sur la rue des Palombes, l'isolation par l'extérieur, est interdite.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

39 rue Vigier





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [X] Commerce [ ] Equipement [ ]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Les modénatures sont constituées par des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différentes pour créer des éléments en relief.
Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Situé sur 2 rues, la rue Vigier et la rue Faidherbe, les façades se déploient sur un linéaire conséquent.
Les matériaux constructifs de la façade, typique de l'architecture de la fin du XIXème -début XXème siècle, en maçonnerie mixte meulière/briques, rendent ostensiblement visible l'époque de construction dudit bâtiment.
Les détails, les modénatures sont soignés : un jeu de briques en alternance rouge et beige anime le mur et souligne l'architecture verticale du bâtiment.

Gabarit = Sous-Sol + RDC +1 + Combles
Sous-Sol + RDC + 2 = côté « Tourelle »

Façade = Composition libre, comprenant souvent des décrochés, tourelle…
Effet d'appareillage des briques de tons différents pour créer des mouvements de façades.

Percements = Baies de dimensions variables (en RDC, linteau cintré en brique, aux étages, linteaux rectangulaires recouverts d'enduit).

Modénatures, décors = Modénatures et décors polychrome, jeux d'appareillage en briques soulignant la verticalité du bâtiment.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Persiennes métalliques et garde-corps ferronnés.

Volumétrie = Complexe, suivant les décrochés de la construction. Éléments de zinguerie, décors.
Toiture en ardoises, Lucarnes, œil de bœuf…

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.
En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments, la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

2 rue Faidherbe





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [X] Commerce [ ] Equipement [ ]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, présentant des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

La façade arrière ainsi qu'un pignon sont placés en limite de propriété.

Gabarit = Sous-Sol + RDC +1 + Combles

Façade = Composition ordonnancée.

Percements = Baies de dimensions régulières.

Modénatures, décors = Modénatures simples ; soubassement en pierre, traitement de l'encadrement des baies simplifié et corniche et bandeau d'étage sobre.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Volets bois.

Toiture (Volumétrie) = Toiture en tuiles agrémenté d'une lucarne remarquablement ouvragée en zinc.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.
En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.
Les extensions peuvent être envisageables
En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

15 rue Joliot Curie





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [X] Commerce [ ] Equipement [ ]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Construction alliant la brique et la meulière mettant en valeur la trame du bâtiment grâce au bandeau qui délimite les différents niveaux.

Des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différentes créent des éléments en relief. Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.
Le couronnement laisse ressortir les éléments en bois de la toiture.

Un des pignons de ce bâtiment est implanté en limite séparative, dans la partie haute de la rue Joliot Curie.

Son implantation, donne à cette construction une grande ampleur car elle domine l'ensemble de l'espace entre la ligne S.N.C.F et la rue Chamberlin.

Gabarit = Sous-Sol + RDC +1 + Combles

Façade = Composition =
Libre, comprenant des décrochés, tourelle, balcon.

Matériaux =
Majoritairement en pierres meulière associé à la brique (bandeaux, linteaux, chainage d'angle, bandeau d'étage …), ciment.

Modénatures, décors =
Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =
Baies ornementées de dimensions et modénatures variées entre celles du RDC et de l'étage.
Baies en RDC surmontées d'arcs surbaissés en briques,
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps en bois et linteaux en briques.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Persiennes métalliques.

Toiture (Volumétrie) = Toiture en ardoise agrémenté de lucarnes avec large débords.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

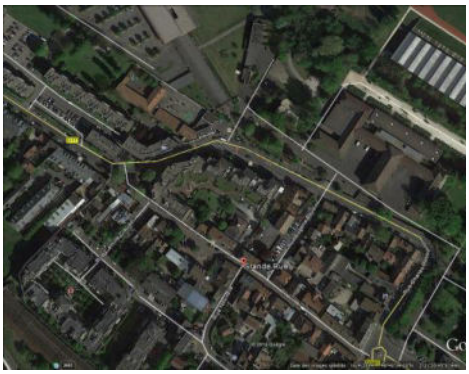
Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment. En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Joliot Curie, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Angle Grande Rue et rue Charles Rossignol





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte [X] Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public ☐

Alignement située à l'angle de la Grande rue et de l'avenue Charles Rossignol, côté marché Davout.

Le volume visible depuis la rue est simple et composé d'un rez de chaussée, d'un étage et de combles.

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.

Le bâtiment connait un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.
Soubassement, corniches et bandeau horizontal, soulignant le niveau des appuis de fenêtre du 1er étage simplifié.

La construction s'implante à l'alignement, côté marché Davout.

Gabarit = RDC +1 + Combles

Façade = Composition =

Composition ordonnancée, décor d'enduit imitant la pierre pour créer une dynamique de façade.

Matériaux =
Majoritairement maçonnerie enduite

Percements =
Baies en RDC = Vitrines commerciales, portes d'entrée bois et baies rectangulaires.
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés.
Combles = Lucarnes de différents types.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Persiennes métalliques.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment. En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

Rue de l'église – MUSEE HISTORIAL





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent [ ]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

L'Ecole Municipale d'Arts Plastiques (E.M.A.P.) est un établissement d'enseignement destiné à la **pratique amateur.**

Elle est composée de **10 ateliers** accueillant les enfants à partir de six ans, les a**dolescents et les adultes** en fonction de leur temps de loisirs.

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.
Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.
Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, …
La construction s'implante à l'alignement.

Gabarit = RDC + 1

Façade = Composition ordonnancée, décor d'enduit imitant la pierre, dans la partie centrale, pour créer une dynamique de façade. Piliers en surépaisseur par rapport à la façade délimitant la partie de façade travaillée.
Bandeaux horizontaux soulignant l'horizontalité des baies aux allèges basses de l'étage.
Encadrements simples autour de chacune des baies.
Corniche avec inscription de l'ancienne mairie.

Percements =
RDC = dans la partie centrale, porte en bois à double vantaux assortie de 2 fenêtres avec linteau en arc en plein cintre, placée symétriquement par rapport à celle-ci.

- Les autres ouvertures sont de forme rectangulaire avec un encadrement en enduit discret.

ETAGE = dans la partie centrale, fenêtres à 2 vantaux aux allèges basses, avec partie fixe jusqu'au niveau du garde-corps environ. Garde-corps ferronnés et ouvragés.

- Les autres ouvertures sont composées de la même manière mais sans présence de garde-corps.

Modénatures, décors =
RDC = soubassement enduit et modénatures simples en plâtre imitant la pierre de taille soulignant l'horizontalité dans la partie « centrale » - motifs classiques
ETAGE = Enduit simple, bandeau horizontal, encadrement des baies, corniche décorée….

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Garde-corps ferronnés.

Volumétrie = Toiture en croupe en ardoise.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue de l'église, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Quartier Grand Vaux - EGLISE NOTRE DAME DE L'ESPERANCE





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public [X]

En 1960, les projets de construction des ensembles de Grand-Val puis de Grand-Vaux prennent corps. L'église Saint-Martin se révèle insuffisante pour accueillir la population à venir. Il est nécessaire d'envisager rapidement la construction d'un autre lieu de culte dans le nouveau quartier.

Le père Dufour, curé de la paroisse Saint-Martin, s'entend avec la société immobilière propriétaire des terrains, pour l'obtention d'une parcelle au cœur de la nouvelle cité.

4200 m2 sont ainsi cédés à l'Association diocésaine de Versailles pour y construire un lieu de culte "*en harmonie avec les immeubles du grand ensemble*".

Le projet est donc confié à Monsieur Hébard, architecte de la cité et la première pierre posée le 16 juin 1963 par l'évêque de Versailles.

La première messe est célébrée le 15 septembre 1964 et l'église consacrée par Monseigneur Renard le 13 décembre de la même année.

Le bâtiment de 500 places sur 500 m2, a été construit à moindres frais car financé en majeure partie par les dons des paroissiens et de fidèles. Plusieurs artistes saviniens ont bénévolement contribué à la décoration du bâtiment. Les vitraux ont été réalisés d'après une maquette de Monsieur Lamarque, peintre.

Après la mise en service, de nombreux travaux annexes furent réalisés progressivement : aménagement des jardins, pose d'une croix, bois et d'une statue de Notre Dame d'Espérance, achat de bancs supplémentaires, élévation d'un clocher métallique, et installation de salles derrière l'église avec un logement.

Bernard Augst, sculpteur, a dessiné les fonds baptismaux et offert le grand Christ en bois. La statue de la Vierge est une œuvre, taillée dans une grosse poutre en chêne, de madame Fayet-Leroy. En 1972 le clocher accueillit trois cloches rapatriées d'Algérie, souvenir fort pour les nombreux rapatriés d'Afrique du Nord qui habitent alors Grand-Vaux.



Cet édifice a été entièrement construit en béton armé brut de décoffrage.

L'église comprend au sous-sol une grande salle, la sacristie et un local de rangement. En rez-de-jardin, le bâtiment dispose de deux petites salles d'accueil en plus de la nef et du chœur. La toiture qui recouvre l'ensemble est constituée d'une dalle de béton armé recouverte de feuilles d'étanchéité en bitume. Cette couverture a été réparée par endroits après la tempête de 1999.

Façade =

Composition = Cohérence et symétrie de la composition.
Ce bâtiment présente des caractères architecturaux typiques des années 60.

Percements = Baies de dimensions irrégulières.

Toiture (Volumétrie) =

Toiture en béton armé cintrée.

MESURES DE MISE EN VALEUR

Les aménagements des espaces à proximité de cette église devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.
L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

11 rue Chateaubriand





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable [X] Ensemble bâti cohérent ☐

OCCUPATION

Habitat collectif [X] Mixte ☐ Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif [X] Equipement Public ☐

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Les modénatures sont constituées par des effets d'appareillage, disposés de manière différente pour créer des éléments en relief.
Les variations d'appareillage des moellons, des enduits jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Situé au 11 rue Chateaubriand, les façades se déploient sur un linéaire conséquent.

Les détails, les modénatures sont soignés : un jeu de pierres meulière et d'enduit anime le mur et souligne l'architecture verticale du bâtiment.

Gabarit = Construction Principale = Sous-Sol semi-enterré + RDC +1. Tourelle octogonale de caractère = située entre la construction principale et le bâtiment arrière, abritant un grand escalier permettant d'accéder à l'étage.
Bâtiment arrière = Sous-Sol enterré en totalité + RDC vétuste (inhabitable).

Façade = Composition libre, comprenant souvent des décrochés, tourelle…
Tons différents pour créer des mouvements de façades.

Percements = Baies de dimensions variables.

Modénatures, décors = Modénatures et décors travaillés, jeux d'appareillage soulignant la verticalité du bâtiment.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Volumétrie = Complexe, suivant les décrochés de la construction. Éléments de décors.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature de la façade devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.
En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments, la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Chateaubriand, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Thiais

Les éléments suivants sont protégés au titre du 2° du III de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- l'ensemble des constructions situées dans l'îlot formé par la rue Jean Jaurès, les avenues de la République et du Président Franklin Roosevelt ;
- n° 2-3-6-9-10-11-13-14-16 avenue Hoche ;
- n° 3 à 13 boulevard de Stalingrad ;
- n° 4 et 6 avenue du Président Roosevelt ;
- avenue Marmontel, pour les murs et clôtures du monastère de l'Annonciade et du hameau de Grignon ;
- n° 109 et 111 ancien bâtiment de la société Ricard situé avenue de Versailles.

Les prescriptions associées à ces protections sont définies au règlement.

Valenton

Les bâtiments remarquables à protéger

1-1. Les bâtiments publics

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
1	Duclos Jacques Chirac –rue du Colonel Fabien	Château de Valenton	Vers 1850

Historique :
Ancienne demeure de riches magistrats puis de commerçants parisiens, construite au début du 18e siècle. Le château de Valenton fut certainement construit pour Eusebe Chaspoux de Verneuil, introducteur desAmbassadeurs entre 1725 et 1740. Le château était agrémenté d'une cour, d'un jardin régulier, d'un bassin,d'une fontaine et possédait une ferme. En 1844, le château était en ruine. Le corps du bâtiment principalfut reconstruit dans la seconde moitié du XIXème siècle au même emplacement et fut flanqué en 1925 dedeux tours néo-médiévales. La propriété est acquise par Robert Périssaguet en 1939. Le château est achetépar Valenton en 1985.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de taille. Tours en brique. Couverture en ardoise.

Structure : Elle se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et des combles.

Façade : Le corps principal présente une façade de style classique avec baies verticales surmontées de linteau sculpté, rythmée de façon symétrique. Le toit est éclairé en son milieu par une lucarne en pierre à fronton posée parmi plusieurs oeils-de-bœuf. La façade comporte un chaînage d'angle en pierre taillée et une corniche avec modillons. Des tours néo-médiévales en briques ont été ajoutées ultérieurement munie
d'un toit conique.

Intérêt :
- Mémoriel et architectural :

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
2	18, rue du Colonel Fabien	Eglise Notre Dame de l'Assomption	1781

Historique :
L'Eglise Notre Dame fut reconstruite une première fois au XIIIème siècle. Le chœur fut refait de 1779 à 1781 sur les plans de l'architecte du roi Etienne le Grand de l'académie royale d'architecture par les maîtres maçons Dominique Martin Bachelier et Jean-François Faugeraux. Son campanile abrite une cloche qui a été un don réalisé par les habitants de Valenton en 1547.

Descriptif :
Construction massive et carrée accolée de contreforts. La toiture à quatre faces sert de base à un clochercoiffé d'une calotte en zinc. Présence d'un cadran solaire en façade daté de 1781.

Intérêt :
- Mémoriel et architectural :

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
3	48, rue du Colonel Fabien	Hôtel de Ville de Valenton	1878

Historique :
Cette maison bourgeoise a été construite en 1878 dans une vaste propriété arborée de plus de 4 ha. Elle devient la possession de la famille Bariquand en 1902 et le reste jusqu'en 1937, année où la commune s'en porte acquéreur afin d'y aménager les classes enfantines et des filles. L'édifice abrite donc une école entre 1950 et 1965 environ. C'est en 1968 que la municipalité décide d'y installer les locaux de la mairie.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en briques, pierres calcaires, pierres meulières taillées en soubassement, couverture en ardoise et zinc, toit en brisis.

Structure : un rez-de-chaussée surélevé, un étage carré et un étage sous comble.

Façade : Garde-corps en ferronnerie sur baies. Cimaise soutenue par des modillons cannelés. Encadrement des baies par claveaux en pierre avec clé de voute sculptée. Fronton triangulaire au-dessus des baies du premier niveau sur la face ouest. Lucarne en pierre avec fronton curviligne en partie centrale et lucarnes latérales avec frontons triangulaires. Pierre de taille harpées aux angles du bâtiment et aux encadrements des baies, balustrade en pierre à colonnes. Linteaux avec décors à motifs végétaux.

Intérêt :
- Mémoriel et architectural :

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
4	Place Paul Vaillant-Couturier	Bibliothèque municipale	1875

Historique :
Pour répondre aux besoins de la commune, le conseil municipal fait construire en 1875 un édifice pour y loger la mairie-école. Celle-ci abrite alors la classe des garçons, le logement de l'instituteur et les locaux administratifs de la mairie. C'est seulement durant l'entre-deux-guerres qu'une nouvelle école est construite sur le terrain attenant (école Casanova).
En 1979, la bibliothèque est regroupée à la Maison des jeunes et de la culture, qui s'y était installée en 1969. En 2005, la bibliothèque rénovée devient l'"Espace Julien-Duranton".

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière recouverte d'enduit, toit à quatre pentes avec ardoise.

Façade : Composition classique de la façade. Fronton triangulaire en partie haute avec horloge. Cornichemoulurée. Percements verticaux symétriques.

Intérêt :
- Mémoriel et architectural :

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
5	Chemin de la Ferme de l'Hôpital	Ferme de l'Hôpital – Direction des Services Techniques Municipaux	XVIIème siècle

Historique :
Il s'agit d'un des plus anciens bâtiments de la ville. La ferme appartenait à l'Ordre de Malte et accueillait les pèlerins et les croisés. Elle possédait une chapelle du XIIIème siècle qui n'existe plus. Le corps de logis date du 17e siècle et possède des caves voutées de qualité. Grande exploitation agricole au début du 20e siècle, cette ferme reste aussi l'un des seuls témoins du passé rural de Valenton.

Descriptif :
Matériaux : Maçonnerie en pierres recouverte d'enduit ciment. Couverture en ardoise.

Structure : rez-de-chaussée surélevé, un étage droit et un étage sous comble. Caves voutées en sous-sol.Base rectangulaire avec tours carrées en angle.

Façade : Percements verticaux. Triple lucarnes.

Intérêt :
- Mémoriel et architectural :

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



1-2. Les bâtiments privés

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
6	6, place Eugène Leroy	Château de la Tourelle	1885

Historique :
Château éclectique de style Second Empire construit en 1885 par l'architecte Duchemin dans l'enceinte de l'ancien grand domaine seigneurial de Valenton, autour duquel a été aménagé le lotissement des Tourelles dans les années 1950. Aujourd'hui, propriété de l'association Aurore.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierres de calcaire avec remplissage brique. Couverture ardoise en brisis etterrasson en zinc.
Structure : Rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de comble et deux tourelles aux toits coniques
Nombreux décors en façade particulièrement sur la façade Nord : Jeu sur les contrastes avec emploi de matériaux mixtes. Encadrement de baies avec clé de voute et chaînage d'angle en pierres harpées.
Nombreuses lucarnes curvilignes avec détails sculptés. Avant-corps sur la partie centrale avec marquise.
Garde-corps en balustre de pierre. Marquise en façade Sud.

Intérêt :
- architectural et mémoriel.

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
7	2, rue Louis Pergaud	2 rue Louis Pergaud	Fin XIXème

Historique :
Ancienne dépendance du domaine de la Tourelle.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en briques et pierre de meulière. Couverture en ardoise.

Façade : Décor soigné avec pierres harpées en encadrement des baies et en chaînage d'angle. Corniche et bandeau plat. Garde-corps en ferronnerie. Volets bois persiennés. Marquise. Toiture à quatre pans.

Intérêt :
- architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
8	2, rue des deux communes	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique :
Maison bourgeoise du 19e siècle de style empire dite propriété « Cottini » du nom de son ancien propriétaire qui habita Valenton entre 1851 et 1861. Un temps adjoint au maire, il devient maire lui-même en 1853 et le reste jusqu'en 1858. Aujourd'hui, cette propriété est occupée par un cabinet médical.

Descriptif :

Matériaux : Gros œuvre en maçonnerie enduite ton clair. Couverture ardoise en brisis. Terrasson en zinc
Structure : Rez-de-chaussée, un étage droit et un étage en combles.
Façade : Corniche moulurée avec modillons. Décors en plâtre imitant la pierre harpée en chaînage d'angle. Linteau curviligne. Encadrement des baies et bandeau moulurés. Pilastre et détails sculptés. Garde-corps en ferronnerie. Menuiseries bois persiennées. Œil-de-bœuf en partie centrale du toit et lucarne curviligne en partie latérale.

Intérêt :
- architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo :



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
9	12, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique : Maison bourgeoise bâti dans la seconde partie du XIXème siècle sur les anciens fossés du château suite à une division de la propriété du Château de Valenton en 1847.

Descriptif :
Demeure du 19ème siècle de type bourgeois d'inspiration classique.
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en ardoise.
Façade : Composition ordonnancée, symétrique. Maçonnerie enduite. Léger encadrement des baies.
Chaînage d'angle en plâtre imitant la pierre de taille. Corniche moulurée. Appui de fenêtre en ferronnerie.Lucarne œil de bœuf en partie centrale du toit. Toiture en pavillon.

Intérêt :
- architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
10	15, rue du Colonel Fabien	Maison Noel	1846 /1864

Historique :
Demeure typique du 19e siècle, construite par la famille Noel probablement entre 1846 et 1864 à l'emplacement d'une ancienne propriété datant du début du 18e siècle et démolie en 1844. Elle reste aux Noël jusqu'en 1933.
La maison possédait alors un parc aménagé de façon romantique : rochers factices formant une grotte, étang avec fontaine... C'est en partie dans ce parc qu'est construite en 1958-1960 la cité le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille, dit de l'Étang (achat de la propriété par la société immobilière le FFF en 1958). La maison et le reste du terrain sont quant à eux revendus vers 1962 à des personnes privées.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de taille. Couverture en ardoise.
Structure : rez-de-chaussée, un étage droit et un étage partiel sous comble.
Façade découpée en trois séquences. Une première au rez-de-chaussée avec des baies régulières rectilignes, des pilastres, une niche comportant autrefois une sculpture. Une seconde à l'étage avec des baies régulières en plein cintre, des bas-reliefs sculptés représentant des scènes mythologiques, une nicheavec sculpture un fronton triangulaire imposant

Intérêt :
- architectural

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
11	26, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	XIXème siècle

Historique :
Demeure bourgeoise de style Second Empire 19ème siècle.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierres et briques. Couverture ardoise en brisis et terrasson en zinc.
Structure : Rez-de-chaussée, un étage droit et un étage sous comble.
Façade : Emploi de matériaux mixte, Encadrement des baies et chaînage d'angle. Corniche moulurée.
Lucarnes curvilignes. Garde-corps et marquise imposante en ferronnerie

Intérêt :
Architectural

Prescription :
catégorie A - bâtiment remarquable protégé

Photo



2- Les bâtiments de qualité

2-1. Les bâtiments publics

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
12	32, rue Jean Jaurès	Structure petite enfanceSimone Flageul	1930

Historique :
Premier groupe scolaire Jean-Jaurès construit en 1930 pour donner une école aux enfants du lotissementdu Val Pompadour, il est agrandi dès 1935 avec la création d'une école enfantine mixte.
En décembre 2013, y ouvre le multi accueil Simone-Flageul après que le groupe scolaire a déménagé dans
des locaux tout neufs au début 2013.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière. Couverture tuiles
Façade : Bâtiment simple mais soignée et ordonnancée. Présence de fronton curviligne et triangulaire avecmosaïque, des linteaux, des appuis de fenêtre en brique saillants…

Intérêt :
Intérêt mémoriel et architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
13	13, rue des écoles	Espace Jeunesse Nelson Mandela	Fin XIXème

Historique :
Demeure bourgeoise du 19e siècle acquise par Valenton en 1976 pour y installer le centre de loisirs Daniel-Féry, qui en a pris possession en 1986 à 2013.

Descriptif :
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en brisis ardoise et terrasson en zinc. Cheminéesmonumentales en brique.
Façade : Corniche et bandeau moulurés. Décor plâtre imitant la pierre de taille harpée en encadrement desbaies et en chaînage d'angle. Trois lucanes à linteau cintré.

Intérêt :
Mémoriel et architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
14	6, rue Gaston Monmousseau	Espace séniors	Fin du XIXème

Historique :
Maison bourgeoise de la fin du XIXème siècle. C'était la demeure de familles valentonnaises, les Lecointre dans les années 1930, les Auffray et les Azoulay dans les années 1960 notamment.
Sur décision municipale de récupérer la gestion des personnes âgées, l'"Espace Seniors" y est inauguré le 22mai 2003 après d'importants travaux de rénovation.

Descriptif :
Matériaux : Maçonnerie enduite, couverture ardoise.

Façade de style néo-classique avec baies verticales symétriques surmontés de frontons triangulaires, volets bois persiennés sur le 2nd niveau, volets métalliques persiennés en rez-de-chaussée. Bandeau et corniche moulurés. Présence d'une lucarne à fronton triangulaire.

Intérêt :
architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
15	8bis rue du Colonel Fabien	Mission locale de Valenton	1er quart du XXème siècle

Historique :
Maison de ville en meulière. Ancienne Poste de Valenton.

Descriptif :
Matériaux : Pierre de meulière, enduit, brique. Couverture en tuiles.
Structure : Rez-de-chaussée et un étage.
Décors en façade : Bandeau en brique en haut des baies, tableau en brique. Bandeau et corniche moulurés.Bandeau plat distinguant les deux niveaux. Chaînage d'angle. Linteaux métalliques au-dessus des baies.

Intérêt :
intérêt architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



2-2. Les bâtiments privés

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
16	8, rue du Colonel Fabien	Immeuble collectif	Début XXème

Historique : Immeuble de rapport début XXème siècle

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierres de meulière, briques. Couverture en tuiles.

Façade : Composition ordonnancée et très décorée avec percements verticaux réguliers.
Emploi de briques peintes et vernissées pour les linteaux et les bandeaux filants. Incrustation de nombreux détails en céramiques vernissées en forme de cabochon. Beaux garde-corps en ferronnerie. Différence de traitement des linteaux au rez-de-chaussée avec une forme cintrée. Volets métalliques persiennés.

Intérêt :
- architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
17	10, rue du Colonel Fabien	Maison individuelle	1850/1860

Historique :
Maison bourgeoise bâtie dans la seconde partie du XIXème siècle sur les anciens fossés du château suite à une division de la propriété du Château de Valenton en 1847.

Descriptif :
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en zinc.

Façade : Composition ordonnancée de style classique. Corniche et bandeau moulurés. Décor de plâtre imitant la pierre de taille en rez-de-chaussée. Baies verticales et symétriques. Volets bois persiennés. Appui de fenêtre.

Intérêt :
- intérêt architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
18	28, rue du Colonel Fabien	Presbytère	1875

Historique :
Maison bourgeoise du XIXème siècle.

Descriptif :
Matériaux : Maçonnerie enduite. Couverture en tuile.

Façade : Composition ordonnancée de style néo-classique. Nombreuses modénatures par traitement différencié des enduits en façade. Nuance de teintes dans les tons rosés. Corniche et bandeau moulurés. Décor d'enduit imitant la pierre harpée en chaînage d'angle et en bandeau vertical sur la façade, pilastres, fronton, croix. Baies verticales et symétriques. Linteau moulurée Volets bois persiennés. Appui de fenêtre. Volets persiennés.

Intérêt :
Mémoriel et architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
19	78ter, du Colonel Fabien	Maison de ville	1920/1930

Historique :
Maison de ville en meulière typique du Val-de-Marne des années 1920/30

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière et enduit. Couverture en tuiles.

Façade : Mur enduit sur le second niveau et pierres apparentes sur le reste de la construction. Présence de linteaux enduits rectilignes en rez-de-chaussée et curvilignes à l'étage. Appuis de fenêtre saillants. Bandeau filant séparant les deux niveaux.

Intérêt :
architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
20	8, rue Elsa Triolet	Maison individuelle	

Historique :
Ancienne dépendance du Château de Valenton.

Descriptif :

Matériaux : Gros œuvre en maçonnerie enduite. Couverture en petites tuiles plates. Toiture à croupe.
Structure : un étage droit et étage sous comble.
Façade : décor enduit imitant la brique en bandeau, linteau et encadrement de baies. Présence de consoles. Baies en plein cintre à l'étage. Lucarnes rampantes et lucarne capucine sur le toit.

Intérêt :
- Architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
21	12, rue Elsa Triolet	Maison individuelle	

Historique :
Ancienne écuries du Château de Valenton.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en pierre de meulière, brique et ciment. Couverture en tuiles
Structure : un rez-de-chaussée et un étage.
Façade : Très décorée avec un jeu sur les contrastes : Contraste dans la volumétrie entre les décrochés de façade et la partie en toit terrasse ; contraste de matériaux entre la pierre de meulière et les décors en brique, le soubassement en ciment, contraste dans la nature des percements entre le premier et le second niveau entre la partie Est et la partie Ouest. Nombreuses modénatures en brique, métal. : Différentes strates de linteaux, bandeaux saillants, encadrement de baies, corniche et couronnement moulurés, denticules de briques, éléments de décor vernissés.

Intérêt :
- Architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
22	5, rue Etienne Dolet	Immeuble collectif	

Historique :
Immeuble de rapport du début du 20ème siècle. Ce type d'habitat s'est substitué aux anciennes maisons de bourgoffrant une architecture plus urbaine. Ils étaient destinés à la population ouvrière ou à la petite bourgeoisie. Ils sont implantés à l'alignement de l'espace public.

Descriptif :
Immeuble collectif en meulière.
Matériaux : Gros œuvre en pierres de meulière. Couverture en

tuiles.Structure : un rez-de-chaussée et trois niveaux droits.

Façade sobre et soignée avec baies verticales régulières. Horizontalement des bandeaux marquent les hauteurs d'étage. Appui de fenêtre en ferronnerie et volets métalliques persiennés. Le traitement de la façade du rez-de-
chaussée diffère par rapport aux étages supérieurs.

Intérêt :
- intérêt architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
23	4, rue Victor Hugo	Chapelle Sainte-Thérèse	1920/1930

Historique :
Chapelle du Val Pompadour date des années 1920-1930, en partie reconstruite après les bombardements de 1944.

Descriptif :
Matériaux : béton enduit et couverture ardoise.

Façade : Construction simple sur une base carrée équipée de baies en plein cintre et d'un clocher.

Intérêt :
- intérêt architectural et mémoriel :

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
24	Rue du 8 mai 1945	Usine Alkan	1920

Historique :
Implantation dans les années 1920 de la première usine de Valenton, celle de René Volet, reprise en mars1936 par l'industriel Robert Alkan.

Descriptif :
Belle façade empruntant les codes du style Art Déco. Jeu de contraste sur les hauteurs de façade avec une partie centrale plus monumentale. Formes et modénatures géométriques, nombreuses baies verticales etrégulières. Décors et corniche moulurés, trumeaux. Garde-corps en ferronnerie sur la partie centrale.

Intérêt :
- intérêt architectural :

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
25	rue de la Faisanderie	Orangerie – Jardin d'hiver	

Historique :
Il s'agit d'un ancien jardin d'hiver, une des dernières traces du jardin paysager qui entourait la maison Noël situé 15 rue du Colonel Fabien. Cet élément architectural appartient désormais à la Cité de l'Etang, propriétaire du bailleur social 3F.

Descriptif :
Appareillage en pierres de meulières. Chaînage d'angle en pierres harpées. Baies en plein cintre.

Intérêt :
- intérêt architectural

Prescription :
catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



2-3. Le petit patrimoine

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
26	Rue Gaston Monmousseau	Puits	
Historique : Puits ancien en pierre			
Intérêt : Mémoriel			
Prescription : Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

N° plan	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
27	Place Vaillant Couturier	Puits	
Historique : Puits ancien en pierre			
Intérêt : Mémoriel			
Prescription : Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
28	Rue Vincent Bureau	Mur en meulière	

Historique :
Ancien mur de domaine en pierre meulière

Intérêt :
Mémoriel

Prescription :
Catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
29	Avenue de la Division du Général Leclerc	Mur en meulière	

Historique :
Ancien mur de domaine en pierre meulière

Intérêt :
Mémoriel

Prescription :
Catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
30	Rue du 11 novembre 1918	Mur en meulière	
Descriptif : Ancien mur de domaine en pierre meulière			
Intérêt : Mémoriel			
Prescription : Catégorie B – Bâtiment de qualité			
Photo 			

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
31	Rue Louis Pergaud	Porte et piliers de la Tourelle	

Descriptif :
Porte et piliers d'époque

Intérêt :
Mémoriel

Prescription :
Catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
32	5, rue du Colonel Fabien	Portail et piliers	

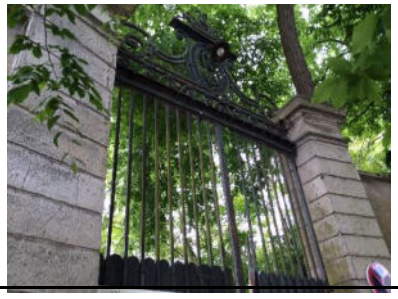
Historique :
Vestige de l'ancien domaine des Charmilles, propriété ayant appartenu au 19e siècle à Gustave-Louis-Adolphe-Victor-Charles Chaix d'Est-Ange (1800-1876), avocat célèbre sous la Restauration, bâtonnier du barreau de Paris, puis sénateur sous le Second Empire, et fameux héraldiste.

Descriptif :
Portail d'époque surmonté de deux lions sculptés

Intérêt :
Mémoriel

Prescription :
Catégorie B – Bâtiment de qualité

Photo



Villejuif

N° fiche	Type de bâti	Adresse	Justifications de la protection patrimoniale
1	Maison de ville	10 bis rue Jean Jaurès Parcelle 311 – 000 R01	Villa en meulière du début 1900. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
2	Maison de ville (anciensbains douche)	12 rue Jean Jaurès Parcelle 79 – 000 M01	Construit en 1929, cet ancien établissement de bains douchesabrite l'actuel centre de santé dentaire Danielle Casanova. Édifice présentant un intérêt historique.
3	Maison de ville (actuellemaison des syndicats)	16 rue Jean Jaurès Parcelle 182 – 000 M01	Maison construite entre 1900 et 1914, dont le rez-de-chaus-sée abrita à l'origine un bureau des postes, télégraphes et télé-phones. Bâtiment présentant un intérêt historique.
4	Maison bourgeoise	22 bis rue Jean Jaurès Parcelle 99 – 000 M01	Maison construite en 1903 pour le laitier en gros Charles Gabillot fils. L'écurie et le logement de gardiens ont disparu après 1945, tandis que des boutiques étaient édifiées à l'emplacement du jardin. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
5	Maison bourgeoise	26 rue Jean Jaurès Parcelle 90 – 000 Z01	Ancienne villa en meulière construite en 1902. Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
6	Maison bourgeoise (actuellemaison des associations)	54 rue Jean-Jaurès Parcelle 310 – 000 X01	Bâtiment antérieur à 1830 construit essentiellement en moellon.Bâtiment remarquable participant de l'identité du quartier.
7	Maison bourgeoise (actuelle maison de Justiceet du Droit)	65 rue Jean Jaurès Parcelle 229 – 000 S01	Ancien hôpital de campagne pendant la bataille de 1870, cette maison servit pour y installer la première crèche villejuifoise. Réhabilitée en 2010-2011, la bâtisse accueille l'actuelle maison de Justice et

			du Droit.
8	Villa (actuel conservatoirede musique)	159 avenue de Paris Parcelle 35 – 000 R01	Belle villa qui témoigne du décaissement de l'avenue de Paris ayant appartenu à la famille Sevin. Elle fut achetée par la ville en 1936 pour servir de dispensaire de la goutte au lait.
9	Maison bourgeoise	163 avenue de Paris Parcelle 229 – 000 R01	Édifice remarquable construit à la fin du 19e siècle.
10	Maison de ville	41 avenue de laRépublique Parcelle 82 – 000 AS01	Maison individuelle, érigée début 1900 par l'architecte AdolpheLegros, présentant une architecture remarquable.
11	Hôpital Paul Guiraud	54 avenue de laRépublique Parcelle 21 – 000 AC01	Ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19e siècle. Il fut construit de 1882 à 1889 sur d'anciennes parcelles appartenant à la famille des Saint-Roman.
12	Immeuble	13 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 80 – 000 Z01	Datant de 1910, ce sont les premiers immeubles collectifs bourgeois du centre-ville.
13	Immeuble	15 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 226 – 000 Z01	Immeuble, construit en 1914 par l'architecte Adolphe Legros,sur une parcelle du lotissement du Domaine des Saint Roman.
14	Hôpital Paul Brousse	12 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 125 – 000 L01	Ensemble remarquable, qui fut à l'origine un hospice de vieil-lards construit par le département de la Seine, et conçu sur le plan de l'hôpital à pavillon. L'hôpital fut rattaché à l'APHP en 1962.
15	Immeuble	29 avenue Paul Vaillant-Couturier Parcelle 68 – 000 Z01	Immeuble remarquable, construit entre 1900 et 1913, participantde l'identité du quartier.
16	Chapelle Sainte-Colombe	23 rue Sainte Colombe Parcelle 136 – 000 AU01	Érigée en 1938, la chapelle est un témoignage de l'œuvre missionnaire des prêtres de banlieue. Édifice présentant un intérêt historique.

17	Maison de ville	9 rue Victor Hugo Parcelle 21 – 000 V01	Maison individuelle caractéristique de son époque deconstruction.
18	Église paroissiale sainte Thérèse de L'enfant Jésus	9 rue Sacco et VanzettiParcelle 237 – 000 D01	Chapelle construite en 1934 dans le cadre des chantiers du cardinal par l'architecte Charles Venner pour desservir les quartiers nord de Villejuif. Elle fut élevée au rang d'église paroissiale en 1949. Édifice présentant un intérêt historique.
19	Hôtel de ville	Esplanade Pierre-YvesCosnier Parcelles 80 - 399 – 000 Y01	Maison seigneuriale construite en 1608 par le seigneur de l'Hay (aile nord accolée à l'église). Vendue en 1674 à la communauté des prêtres de Saint-Nicolas-de-Chardonnet qui l'agrandit au sud entre 1674 et 1739. Bien national à la Révolution, vendu à la Commune en 1845 qui y installe sa mairie. Édifice remarquable et présentant un intérêt historique.
20	Monument aux morts	Esplanade Pierre-YvesCosnier	Monument inauguré en 1923 et dû au sculpteur Edmond Chrétien, portant les noms des 349 villejuifois morts à la première guerre mondiale.
21	Maison de ville moderne (dans un style contemporain)	14 rue René Hamon Parcelle 122 – 000 Y01	Maison individuelle construite en 1936, dont la cour abrite une sculpture et présentant une architecture remarquable (contemporain).
22	Maison de ville	39 rue René Hamon Parcelle 97 – 000 AB01	Ancien corps de ferme, témoignant du bourg ancien de Villejuifet présentant un intérêt historique.

23	Lotissement HBM « l'avenirde la zone »	Avenue de la Division Leclerc, rue Joseph Carlieret rue Louis Fabulet Parcelles 135-136-144-145	Ensemble de 256 logements construits en 1936-1937 pour reloger les habitants de l'ancienne zone entourant Paris. La Ville de Paris acheta le terrain en 1932 et le céda à une société paravent : l'Avenir de la Zone. Ensemble immobilier remarquable.
24	Maisons en série	5 bis à 17 rue du Moulin de Saquet Parcelles 57-58-59-60 – 000 X01	Ensemble immobilier remarquable qui date du premier quart duvingtième siècle.
25	Groupe scolaire PaulVaillant-Couturier	4 place Paul Éluard Parcelle 15 – 000 BD01	Construit dans les années 1956-1958, le groupe scolaire estconçu par les architectes André Lurçat et Albert Michaut.
26	Maisons de ville	12-14 rue Guynemer Parcelles 96-97 – 000 X01	Maison construite en 1927 pour le docteur Sarazin, ce qui explique le plan à double circulation (cabinet, domicile). Maison individuelle présentant une architecture remarquable.
27	Immeuble	9 rue Dauphin Parcelle 19 – 000 B01	mmeuble de rapport construit en 1933 par l'architecte LouisServille. Ensemble immobilier remarquable.
28	Bâti (pavillon du concierge de l'ancien château de Saint Roman)	3 rue du colonel Marchand Parcelle 55 – 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, subsiste le logementdu concierge. Pavillon présentant un intérêt historique.
29	Bâtis (partie des communs de l'ancien château de SaintRoman	8-8bis-10 rue du colonel Marchand Parcelles 48-256-257– 000 Z01	De ce château érigé vers 1680 par Jean Duret, a été conservée une partie des communs dénaturés. Bâtis présentant un intérêt historique.
30	Monument à Paul Vaillant-Couturier	Place Paul Éluard Parcelle 226 – 000 Z01	Inauguré à la mémoire de Paul Vaillant-Couturier en septembre 1958, ce monument se distingue par son buste réalisé par le sculpteur lyonnais Georges Salendre. Monument présentant un intérêt historique.

31	Maisons de ville	Début de la rue Le Bigot Parcelles 281-283-285-286-287-289-340-349 – 000 X01	Ensemble remarquable caractéristique de l'ancien bourg de Villejuif, qui participe à l'identité de quartier.
32		17 avenue Paul Vaillant Couturier	Maison individuelle caractéristique de son époque
33		19 avenue Paul Vaillant Couturier	Maison individuelle caractéristique de son époque
34		55 rue Pasteur, maison-atelier réalisé par l'artiste franco-grec Theophilos Geredakis.	Maison ouvrière surélevée avec intervention artistique à la fin du XXe siècle, faisant reference à l'architecture grecque

Villeneuve-le-Roi

Ci-dessous l’inventaire du patrimoine de la commune.

SOMMAIRE

Avant-propos p. 5

Généralités p. 9

PREMIERE PARTIE : p. 14
LES ETAPES DE LA CROISSANCE DE LA VILLE
ET LA LOCALISATION DU PATRIMOINE

1. Le site naturel et le réseau de routes p. 14

2. La croissance de la ville au cours de l'histoire p. 21

3. Localisation du patrimoine p. 29

DEUXIEME PARTIE : p. 39
FICHIER PATRIMONIAL

1. Les principaux sites monumentaux, autour des châteaux disparus. p. 40

- le site de l'ancienne abbaye de Chartreux
- le site du château Le Peletier
- le « Château Pompadour »
- le « Pavillon du roi »

2. Le vieux village p. 51

- l'église du Haut-Pays, la place de l'église et l'ancien cimetière
- l'ancienne mairie
- le lavoir,
- la chambre des sources,
- quelques maisons anciennes rue Saint-Martin et rue du Pont,
- trois villas de la deuxième moitié du XIXe siècle,
- anciennes fermes de la rue Georges Hervier
- les espaces urbains

3. Le Parc de la Faisanderie p. 81

- les édifices publics : l'église, la poste, le monument aux morts, le kiosque à musique, le poste de police et son kiosque, la gare,
- un choix de villas remarquables par leur architecture ou leur histoire,
- quelques commerces et restaurants existant depuis l'urbanisation du quartier.

4. Les autres quartiers p. 100

- l'école du bord de l'eau
- quelques villas rue Henri Laire et rue du Maréchal Lyautey
- la centrale électrique
- la darse, l'île et l'estacade
- les jardins familiaux
- le vieux cimetière
- le quartier de l'ancien pont
- les quais de Seine

TROISIEME PARTIE : LES CARACTERES ARCHITECTURAUX DU BATI D'INTERET PATRIMONIAL p. 111

1. Les caractères architecturaux des constructions du Haut-Pays. p. 112

2. Les caractères architecturaux des villas et pavillons de la première moitié du XXe s. p. 114

3. Les clôtures et portails p. 123

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES p. 124

Avant-propos

Objectif de l'étude

L'objectif de la présente étude a été ainsi défini par la commune :

« Pour une meilleure préservation et reconnaissance des patrimoines de la commune de Villeneuve le Roi et une meilleure insertion dans l'évolution urbaine, il convient :

- *De réaliser l'inventaire patrimonial, de le situer dans le contexte urbanistique de la commune et le hiérarchiser dans le cadre de la politique municipale*
- *Définir les ensembles ou zones d'intérêt majeurs*
- *Définir les modalités de leur contribution à la qualité des lieux, notamment par la définition des périmètres sensibles et établir les règles de gestion qui seront appliquées à ces secteurs.*

Cette démarche pourrait aboutir à la définition des zones de sensibilité architecturales qui seront insérées dans le P.L.U. »

L'étude se scinde en 3 phases :
- recensement du patrimoine
- définition des périmètres de protection
- énoncé des prescriptions applicables à chacun des secteurs.

Le délai global imposé étant de 3 mois, la première phase de recensement du patrimoine en représente 7 semaines.

Le présent rapport intermédiaire est l'aboutissement de cette première phase, de recensement du patrimoine architectural et urbain.

Méthodologie

Le recensement du patrimoine a été effectué en conjuguant
- Recherches documentaires : bibliographie, archives départementales, archives municipales (voir bibliographie et sources en fin de volume), études antérieures (CAUE, Inventaire de la commune réalisé par l'IGMRAF en 1992).
- Relevés de terrain.

L'aire d'étude : d'abord le Haut-Pays puis le Parc de la Faisanderie, et enfin l'ensemble de la commune.

Plan du rapport

Il comprend 3 parties :

Une première partie s'attache à situer le patrimoine dans l'histoire de la commune et de l'urbanisation de son territoire ;

Une seconde partie constitue l'inventaire proprement dit, présenté sous la forme d'un fichier, où chaque élément du patrimoine repéré fait l'objet d'une fiche, qu'il soit un édifice, un site historique, un espace urbain ou un parc.

Les fiches sont classées en quatre ensembles géographiques :
- les sites monumentaux
- le village du Haut-Pays
- le parc de la Faisanderie
- les autres quartiers

Une troisième partie présente les caractères architecturaux du bâti d'intérêt patrimonial :
- les maisons et anciennes fermes du vieux village,
- les villas de la première moitié du XXe siècle,
- les clôtures et portails.

L'auteur :

Claire Moucheboeuf, épouse Guiorgadzé, architecte diplômée du Centre des Hautes Etudes de Chaillot, historienne d'art par sa première formation : titulaire d'une thèse de l'Ecole du Louvre et d'une maîtrise d'Histoire de l'Art de l'Université de Paris IV.

L'étude a été réalisée avec la collaboration de Florence Bonjour, collaboratrice de l'agence, étudiante diplômable de l'Ecole d'Architecture de Marne-la-Vallée.

En février-mars 2005.

PREMIERE PARTIE

LES ETAPES DE LA CROISSANCE DE LA VILLE

ET LA LOCALISATION DU PATRIMOINE

Situation administrative

Villeneuve-le-Roi : en Val-de-Marne depuis 1968, date de la création du département. Jusque là, la commune appartenait au département de Seine-et-Oise ; elle était limitrophe du département de la Seine dont Orly au nord faisait partie. Aujourd'hui, la commune est limitrophe au sud du département de l'Essonne, dont Athis-Mons fait partie.



10. Les départements de la « petite couronne » de Paris depuis 1968 (loi 64-707 du 10 juillet 1964, entrée en vigueur le 1er janvier 1968).

Répartition du territoire communal

Le territoire de la commune s'étire d'Ouest en Est depuis le plateau d'Orly jusqu'à un méandre de la Seine. Une grande partie du territoire communal est occupé par l'aéroport d'Orly (à l'ouest). La plaine basse, dans la boucle de la Seine, est principalement occupée par une zone industrielle. La zone bâtie se situe principalement entre les deux, au rebord du plateau, dans la pente du coteau et sur une partie de la plaine.

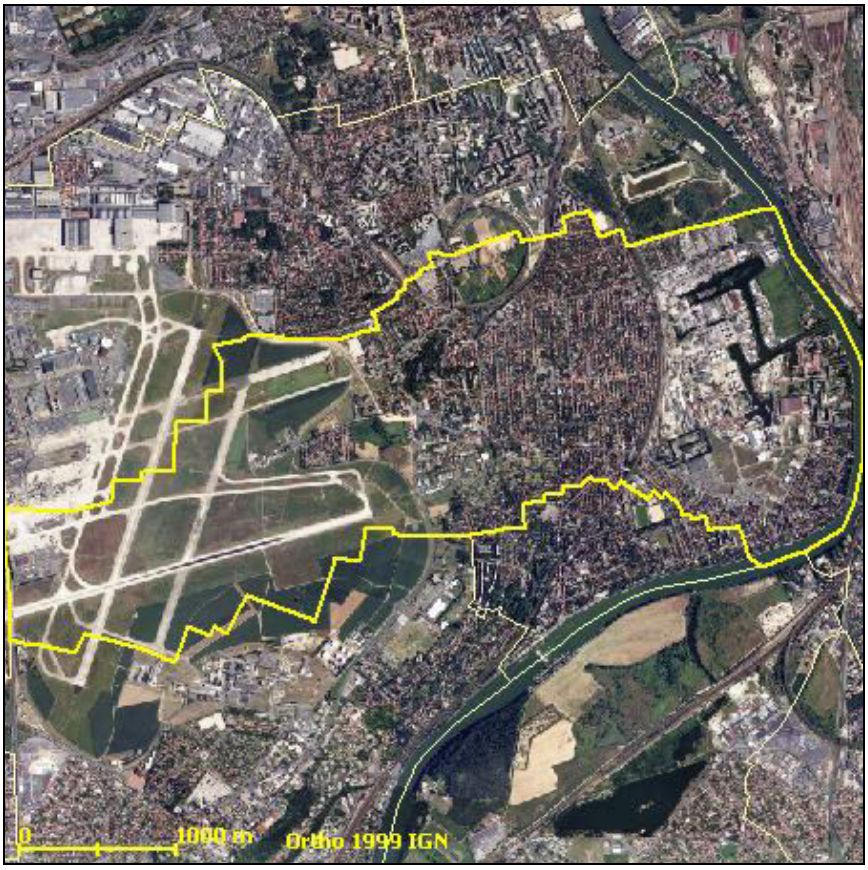


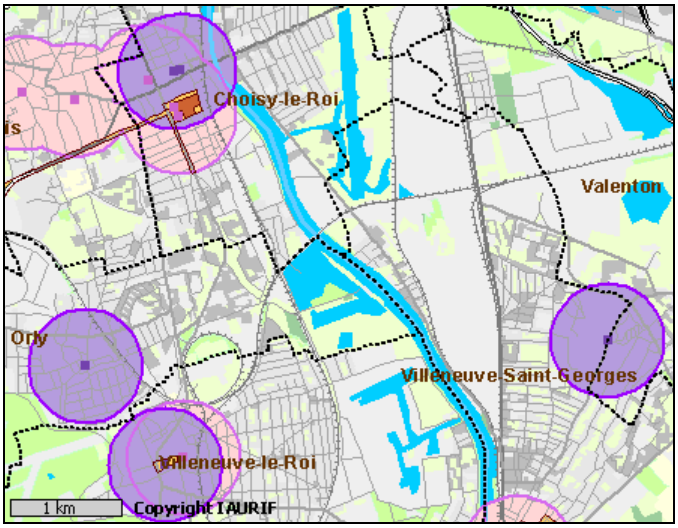
Photo aérienne. IAURIF. En jaune la limite de commune.

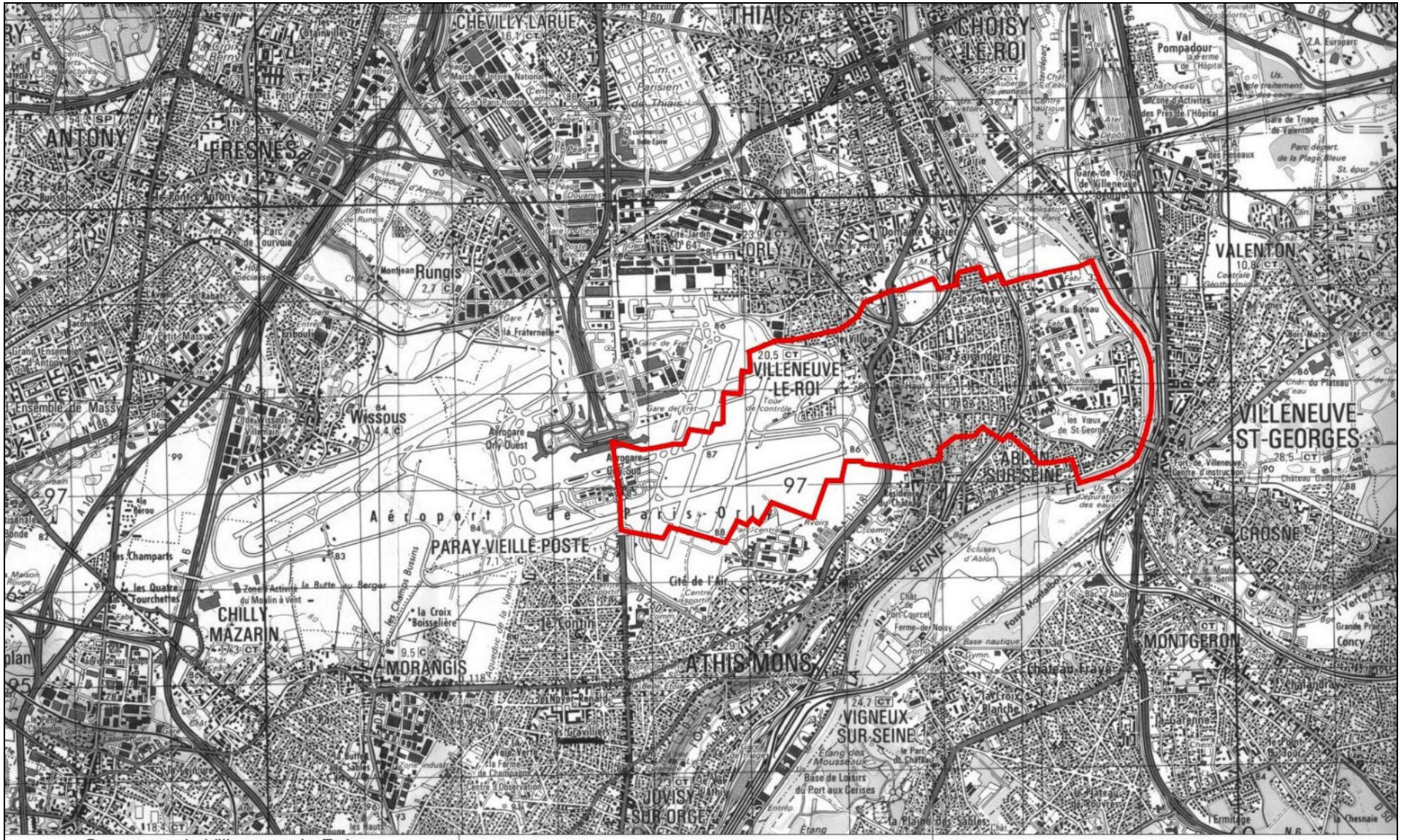
Monuments historiques protégés

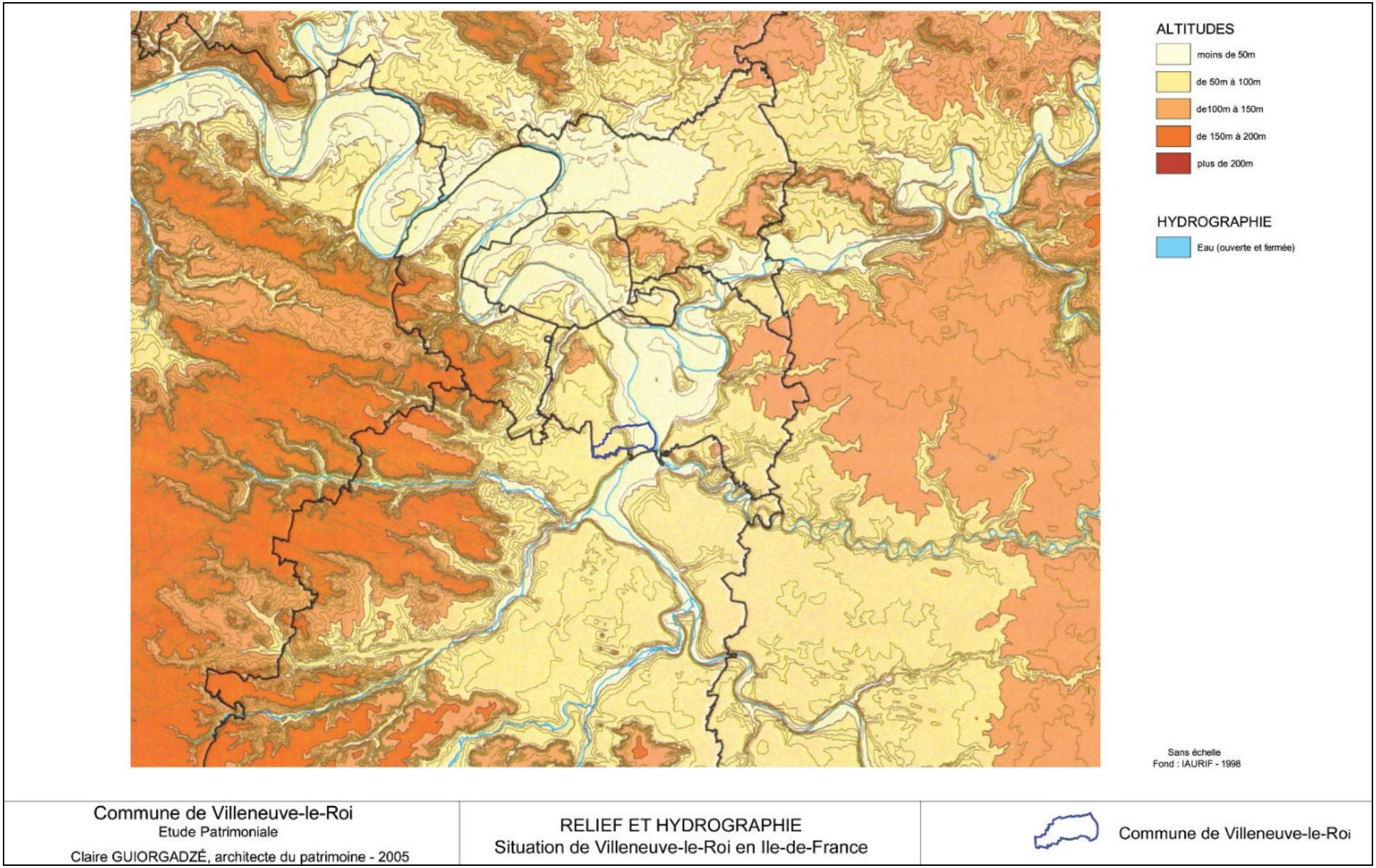
La commune possède deux monuments historiques protégés :
1 classé, le menhir de la Pierre Fitte
1 inscrit, le chœur de l'église

En violet : le périmètre de protection des abords des édifices classés
(à Villeneuve-le-Roi : le menhir de Pierre-Fitte)

En rose : le périmètre de protection des abords des édifices ISMH
(à Villeneuve-le-Roi : le chœur de l'église du Haut-Pays)




CHEVILLY-LARUE
THIAIS
CHOISY-LE-ROI
ANTONY
FRESNES
Rungis
ORLY
VALENTON
VILLENEUVE-LE-ROI
Wissous
VILLENEUVE-ST-GEORGES
ABLON-SUR-SEINE
Aéroport de Paris-Orly
PARAY-VIEILLE-POSTE
CROSNE
CHILLY-MAZARIN
MORANGIS
ATHIS-MONS
MONTGERON
VIGNEUX-SUR-SEINE
JUVISY-SUR-ORGE
SEINE
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Situation et limites communales
Limite de la commune de Villeneuve-le-Roi


ALTITUDES
moins de 50m
de 50m à 100m
de100m à 150m
de 150m à 200m
plus de 200m
HYDROGRAPHIE
Eau (ouverte et fermée)
Sans échelle
Fond : IAURIF - 1998
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
RELIEF ET HYDROGRAPHIE
Situation de Villeneuve-le-Roi en Ile-de-France
Commune de Villeneuve-le-Roi


(Plaine)
(Plateau d'Orly)
Villeneuve
le-Roi
(Vallée de la Seine)
(Plateau de la Brie)
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Implantation du village
entre le plateau et la Seine
route principale
route secondaire
villages et chateaux
plateau
vallée

1. LE SITE NATUREL ET LE RESEAU DE ROUTES

Le plateau appelé aujourd'hui « plateau d'Orly » portait autrefois le nom de « Plaine de Longboyau », partie du vaste Plateau du Hurepoix, faisant face au plateau de la Brie qui s'élève de l'autre côté de la vallée de la Seine.

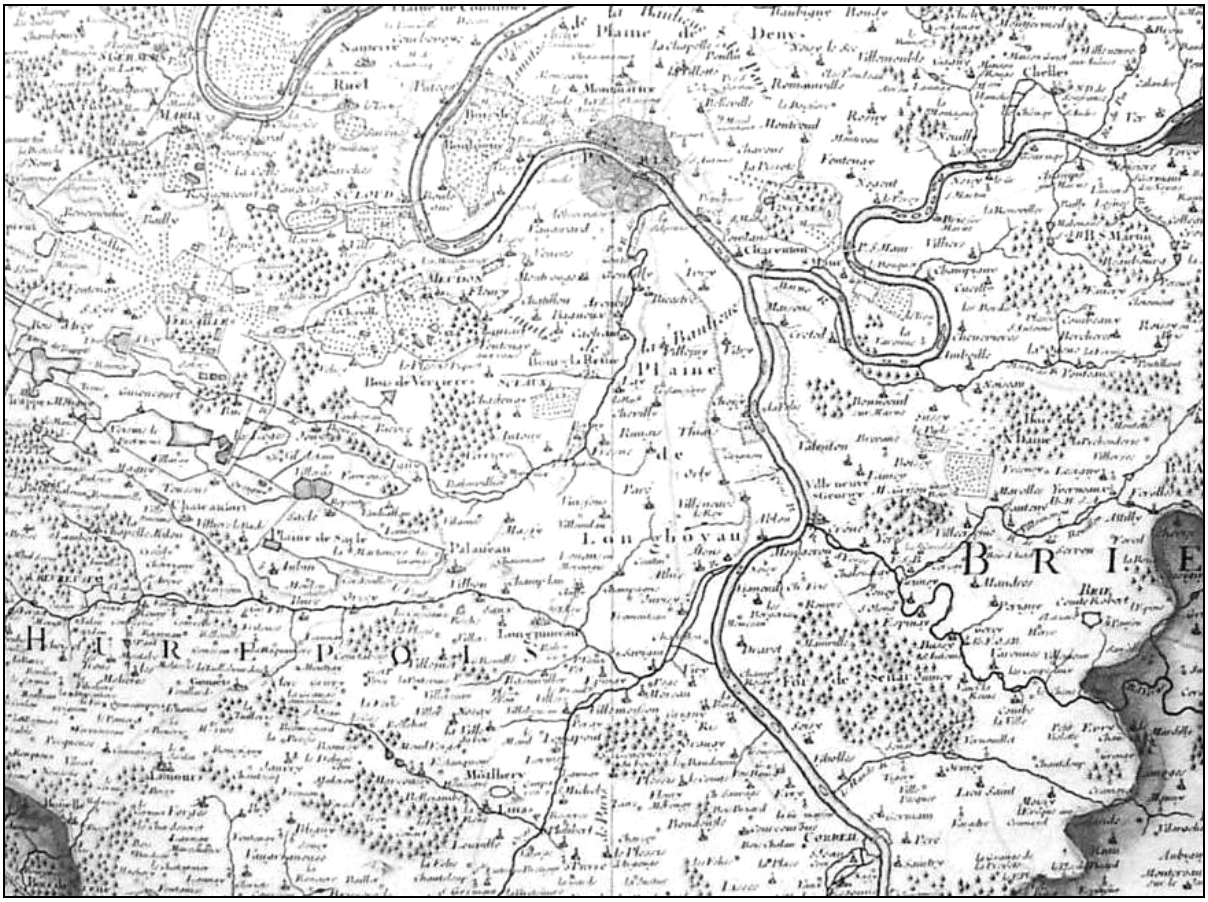
Le village de Villeneuve-le-Roi s'est implanté au rebord de ce plateau du Hurepoix, dans la pente du coteau descendant vers la Seine.

Les cartes anciennes de la région (carte de l'abbé de La Grive 1754, carte des Chasses royales vers 1780, carte de la Prévôté de Paris en 1711) montrent que les villages de la région répondent en effet à deux types d'implantation :
- les villages de coteau, qui forment un chapelet au bord du plateau : Thiais, Orly, Villeneuve, Athis-Mons, Juvisy, Savigny ;
- les villages de plateau, situés en plein milieu des cultures céréalières, que sont Wissous, Morangis, Rungis et Fresnes.

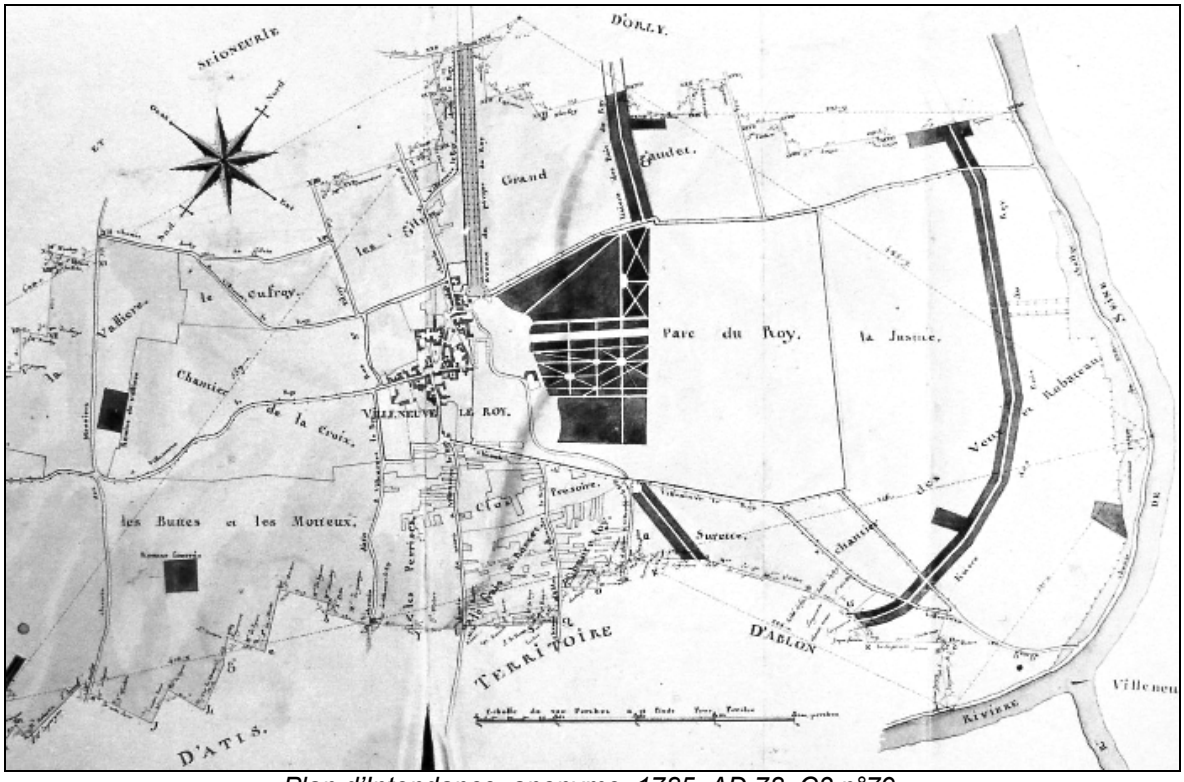
Ces implantations correspondent aux sites choisis au cours du haut Moyen-âge pour implanter les établissements agricoles : ceux du coteau se trouvent à l'articulation entre les vastes terres du plateau dédiées aux cultures céréalières, les versants du plateau dédiés à la viticulture, et la vallée, propice aux cultures maraîchères.

Le plan page précédente utilise comme fond la carte des chasses Royales (vers 1780) et fait ressortir schématiquement les grandes lignes du site naturel et du réseau de routes: les plateaux, la vallée de la Seine, les villages de coteau ; la route principale étant la route de Paris à Lyon, actuelle Nationale 7, et les routes secondaires celles qui relient entre eux les villages du coteau, ou les transversales qui les relient à la route principale, aux villages du plateau, et à la Seine.

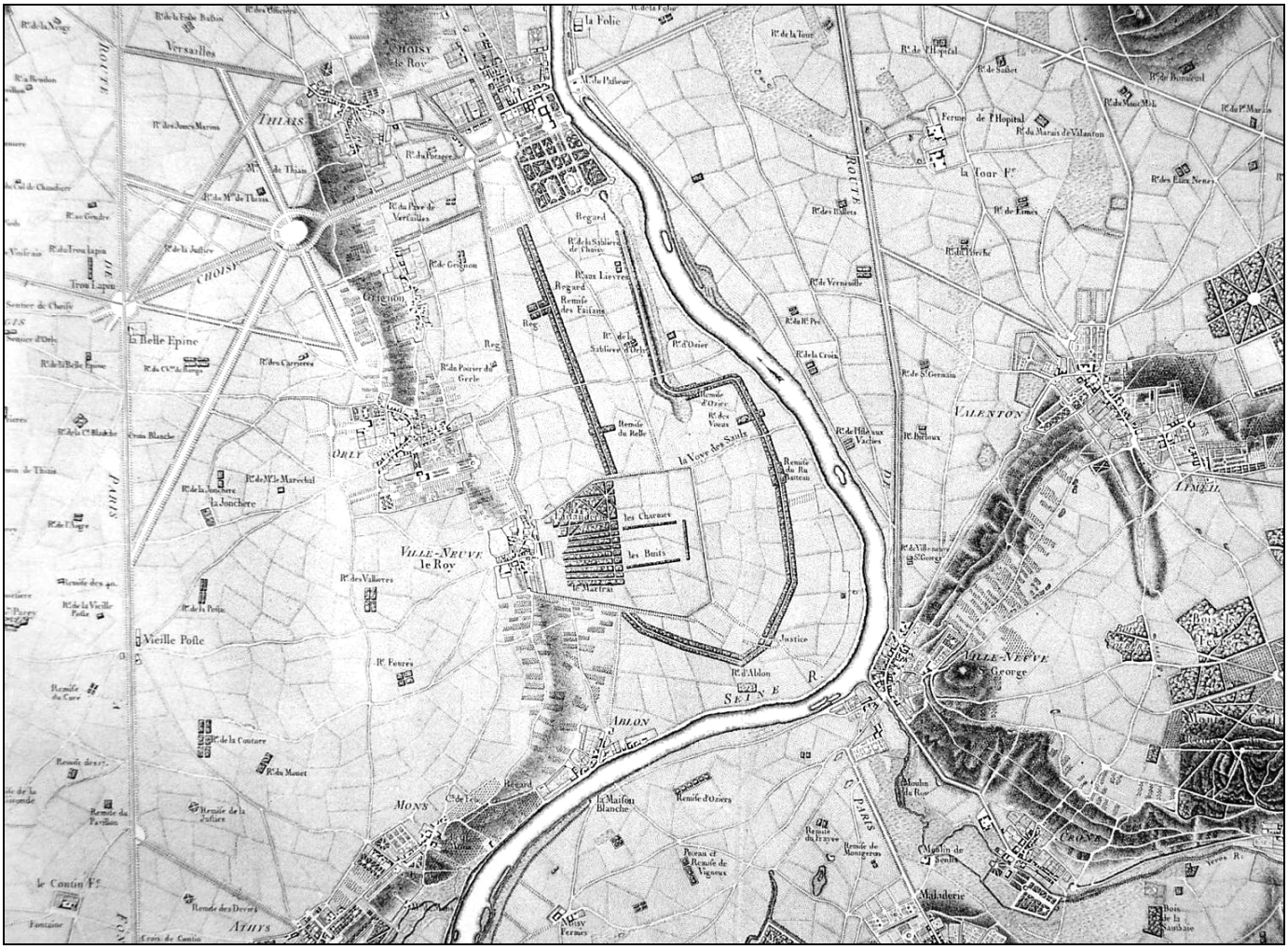
Cartes anciennes



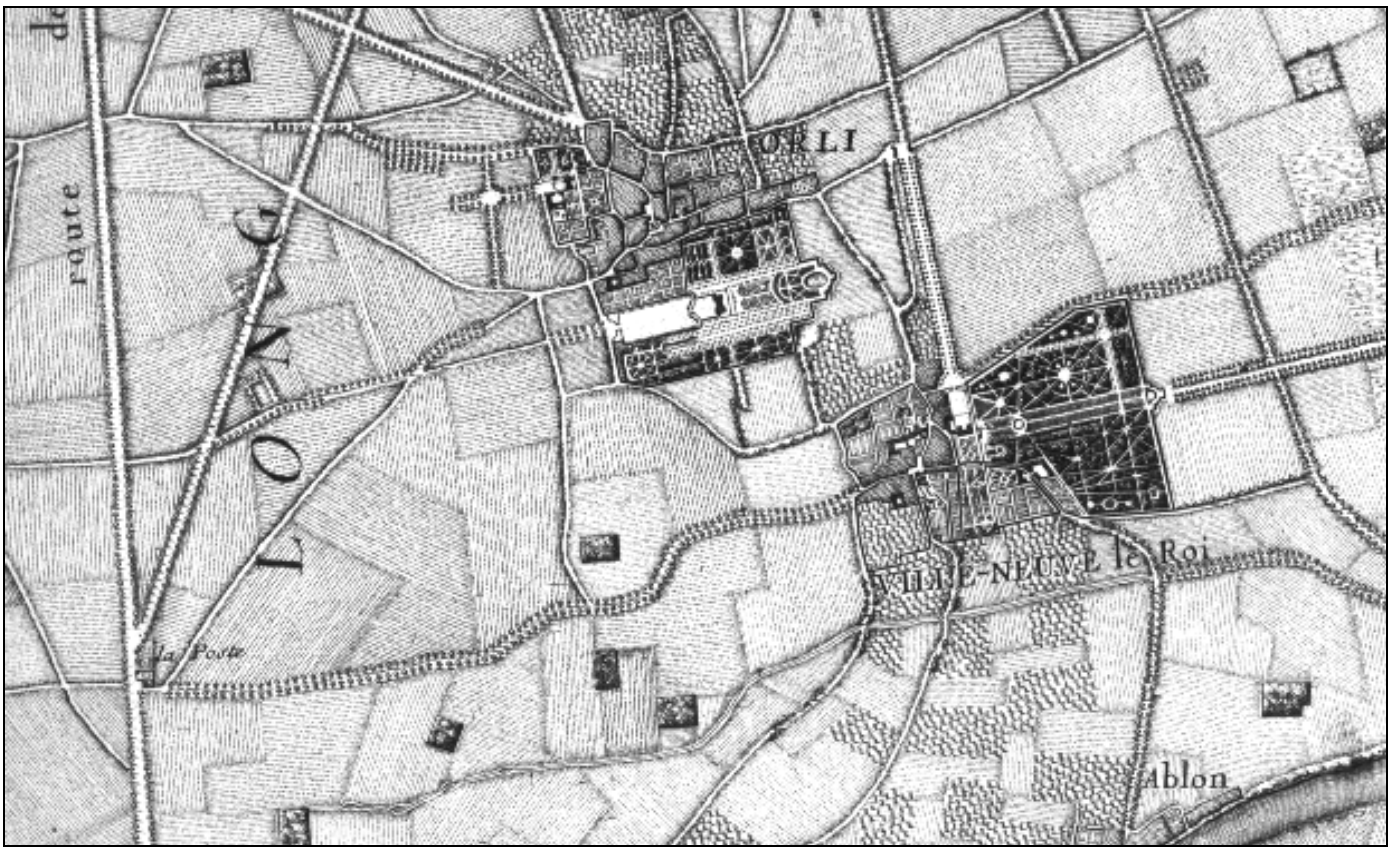
Détail de la Carte de la Prévôté de Paris, par Delisle, géographe du roi, en 1711.
Au sud de Paris, de part et d'autre de la vallée de la Seine : la Brie et le Hurepoix.
On distingue aussi, en bordure de la « Plaine de Longboyau » le chapelet des villages en bordure du plateau :
Thiais, Orly, Villeneuve-le-Roi, Mons, Athis, Juvisy.



Plan d'Intendance, anonyme, 1785. AD 78, C3 n°79.



Détail de la carte des Chasses Royales, vers 1780. IGN, Cartothèque Nationale, Saint-Mandé.



Détail du plan de l'abbé de la Grive, 1754. IGN, Cartothèque Nationale, Saint-Mandé.



Détail du plan cadastral ancien, dit « napoléonien », dressé en 1811. Détail de la Section C du Village. AD 94.



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

Villeneuve-le-Roi en 1811 :
assemblage des feuilles du cadastre napoléonien

source : cadastre levé par Gautron en 1811
conservé aux archives départementales du Val-de-Marne



Commune de Villeneuve-le-Roi Etude Patrimoniale Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005	Le centre ancien de Villeneuve : évolution du viaire et du bâti 1811/2005	superposition du cadastre napoléonien (en rose) au cadastre actuel (en gris)

Recherche de l'emplacement du Château Le Peletier
superposition du plan de l'abbé de La Grive (1754) (en bleu)
et du cadastre actuel (en noir)
en vert : le Château Le élétier et le contour du parc en 1754
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

2. LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE A TRAVERS L'HISTOIRE

Implantation gauloise

Plusieurs découvertes témoignent d'une occupation du site à l'âge du bronze et à l'époque gallo-romaine :
- le menhir de Pierre-Fitte ou « Pierre Frite » classé parmi les monuments historiques en 1883, en meulière, découvert en bord de Seine, déplacé en 1965 dans le parc de la Mairie ;
- des sarcophages et des vestiges d'un hameau gaulois découverts en 1859-1860 par l'abbé Barranger, dont quelques objets conservés au musée de Saint-Germain-en-Laye ;
- de nombreux sarcophages découverts en 1907 pendant le lotissement du Parc de la Faisanderie, notamment rue Camille Pelletan ;
- découverte en 1968 par reconnaissance aérienne d'une exploitation agricole de 50 m de long et 20 de large sur le plateau d'Orly, au lieu-dit le Clos Pantin.

Le village médiéval

Au XIIe siècle, des moines entreprennent de défricher le site et créent le village appelé « Villa Nova », un domaine agricole, dont le centre est « l'abbaye », un site fortifié. Ils développent la culture des céréales sur le plateau et le vignoble sur le coteau.

Villeneuve-le-Roi est mentionné en 1112 dans une charte de Louis VI le Gros, comme une terre dont le roi était seigneur particulier et où il avait des serfs. L'appellation *-le-Roi* fut probablement adoptée pour cette raison, par opposition à Villeneuve-Saint-Georges, autre *villa nova* située sur l'autre rive.

Un temps propriété des Chartreux, le domaine est acquis en 1596 par Matthieu Marcel, qui devient premier seigneur de Villeneuve.

Les châteaux des XVIIe-XVIIIe siècles

Au XVIIe siècle, Guillaume du Vair, seigneur de Villeneuve entreprend la construction d'un premier château hors du site fortifié. Il cède sa terre vers 1686 à Claude Le Peletier, haut personnage de l'Etat sous Louis XIV, qui terminera la construction du château à partir de 1704. Le domaine reste dans sa famille jusqu'en 1734, puis passe à Nicolas-Alexandre de Ségur.

En 1759 Louis XV acquiert les terres de Villeneuve pour donner plus d'étendue et d'agrément aux chasses de Choisy-le-Roi, et y établir un élevage de faisans. Le roi a fait aménager pour Mme de Pompadour le château de Choisy-le-Roi, où elle demeure à partir de 1746. Il fait achever la démolition du château Le Peletier commencée par Ségur, construire un pavillon (le « pavillon du Roi », aujourd'hui disparu), agrandir et enclore le parc. Il fait aussi établir une succession de remises de chasses, que l'on peut voir sur la carte des chasses royales, et sur le plan d'Intendance. Louis XVI y viendra maintes fois chasser.

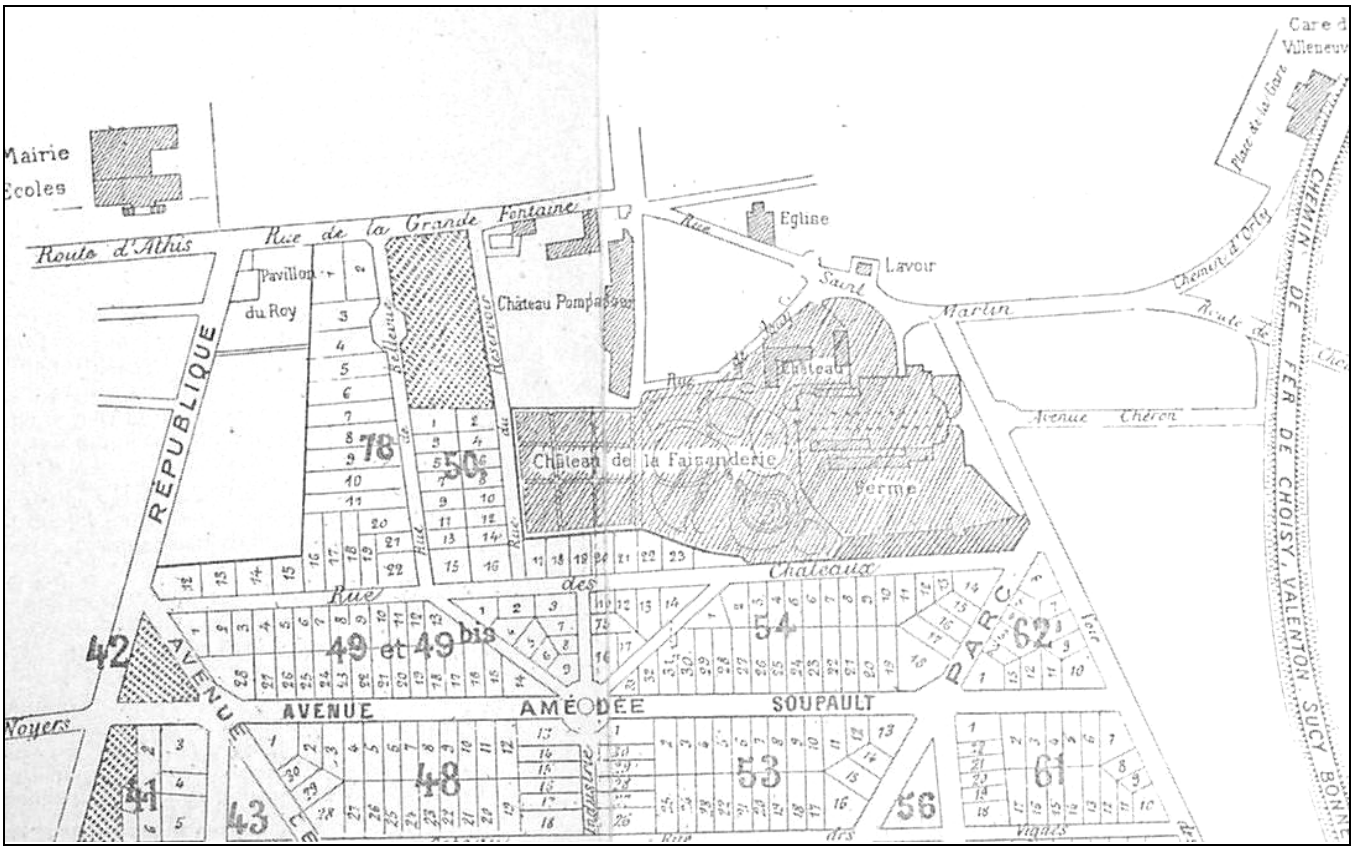
Le domaine est vendu comme bien national à la Révolution.Il aura plusieurs propriétaires privés durant le XIXe siècle, jusqu'à Amédée Soupault, maire, qui le vendra en 1898 à la Société Foncière Ablon Villeneuve-le-Roi pour son lotissement. Cette première société est rachetée en 1905 par la Société Nouvelle du parc de la Faisanderie.

L'urbanisation au XXe siècle.

A la fin du XIXe siècle, il n'y avait encore que « le Vieux Pays » et deux hameaux, dont « La Vieille Poste » (aujourd'hui incorporé à l'aéroport d'Orly) et « Les chalets » actuellement rue Henriet. Le vieux village rassemblait un certain nombre de fermes et de maisons de bourg, ainsi que des villas bourgeoises qui s'étaient construites au XIXe siècle à proximité.

A partir de 1898 : le premier lotissement est celui du Parc de la Faisanderie (102 hectares, 2150 lots). Politique d'urbanisation destinée à attirer la population parisienne : Villeneuve est alors un lieu idéal pour s'installer, dans un site bucolique, au grand air, en bord de Seine. Grâce au chemin de fer, à la construction de la gare de la Faisanderie mise en service en 1914, Villeneuve n'est qu'à 15 mn de Paris.

Suivront une vingtaine d'autres lotissements dans les années 1920. Le début du XXe siècle et surtout les années 1920 voient la fin de la culture céréalière au profit de l'industrialisation et de l'habitat pavillonnaire. Les usines Morillon-Corvol, les chantiers de la Haute-Seine, attirent à elles une importante population ouvrière, d'origines diverses. Le rythme de la construction atteint son maximum entre les deux guerres ; la dernière grande phase de constructions se situe dans les années 1950-1960. C'est également au lendemain de la guerre que l'aérodrome de Villeneuve-Orly devient l'aéroport de Paris et prend progressivement son développement.



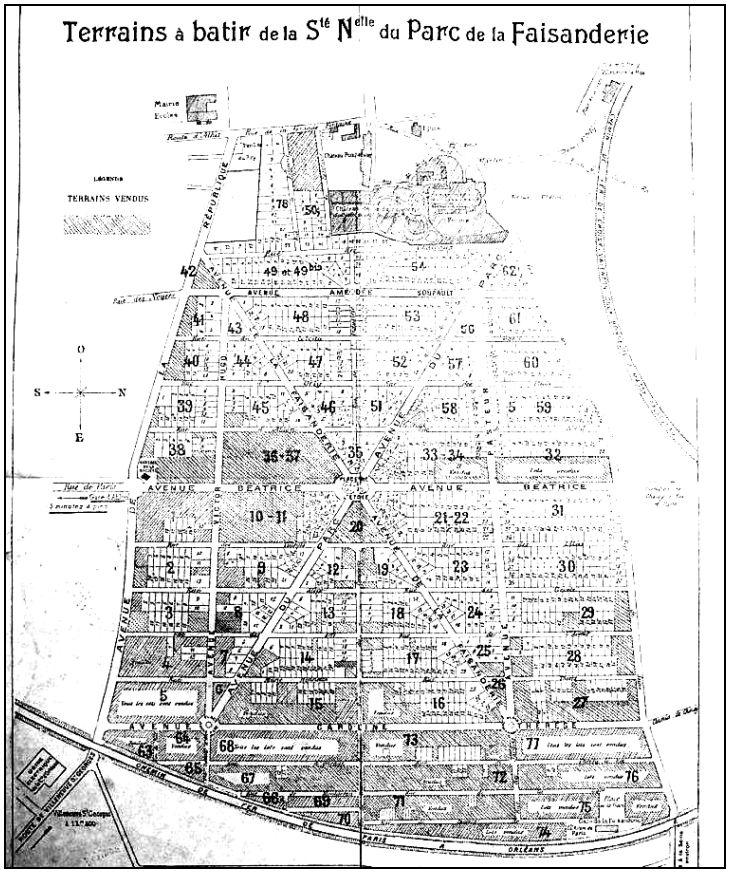
Le centre du village au tout début du XXe siècle (détail du plan sur le prospectus ci-contre).

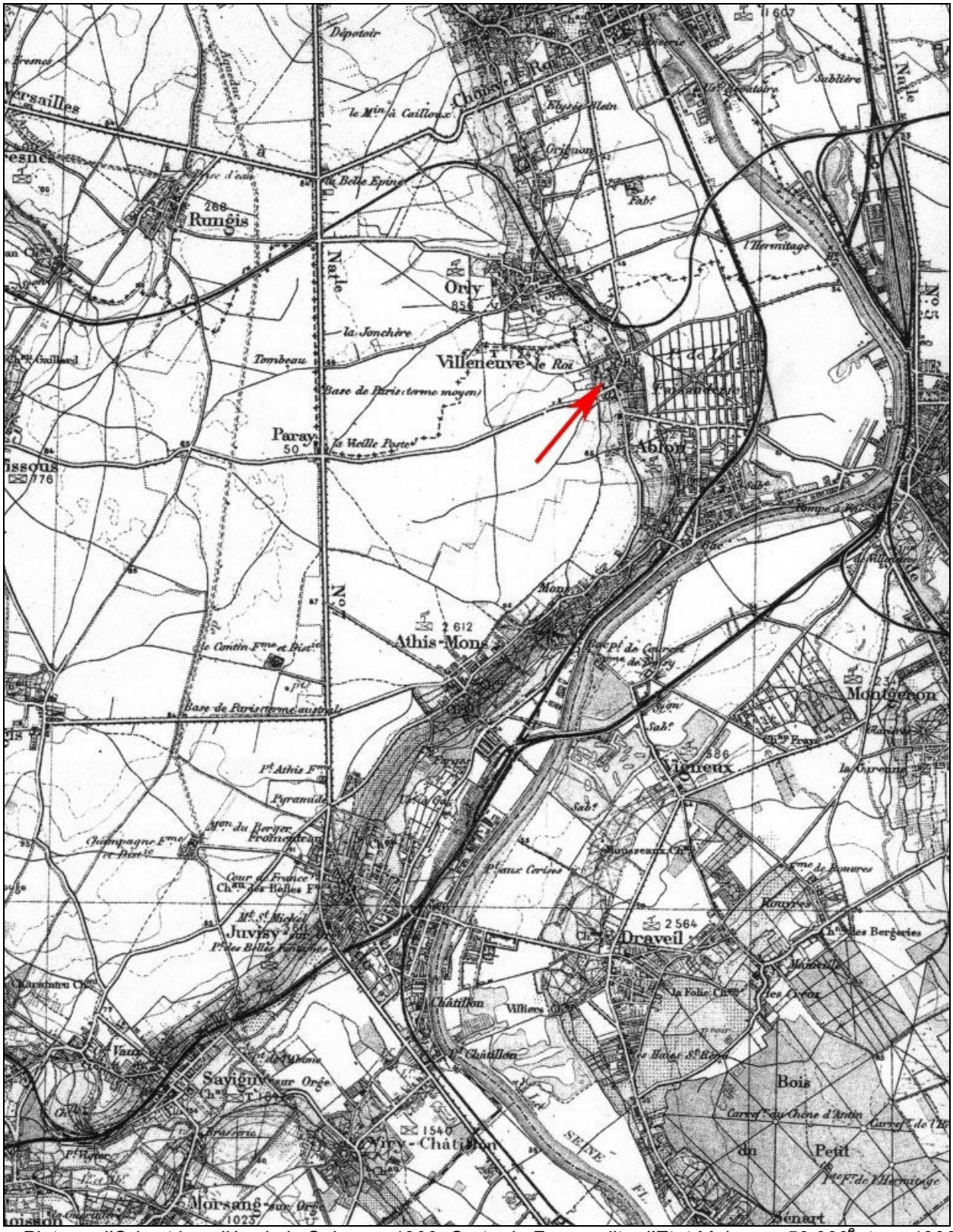


Prospectus édité par la Société Nouvelle du Parc de la Faisanderie. Archives Municipales.

Prospectus pour le lotissement du parc de la Faisanderie (sans date, vers 1910). Montre quelques unes des plus belles villas déjà construites. Le texte vante la « salubrité exceptionnelle » des bords de Seine, les « larges et belles avenues », de ce « pays de grand avenir ».

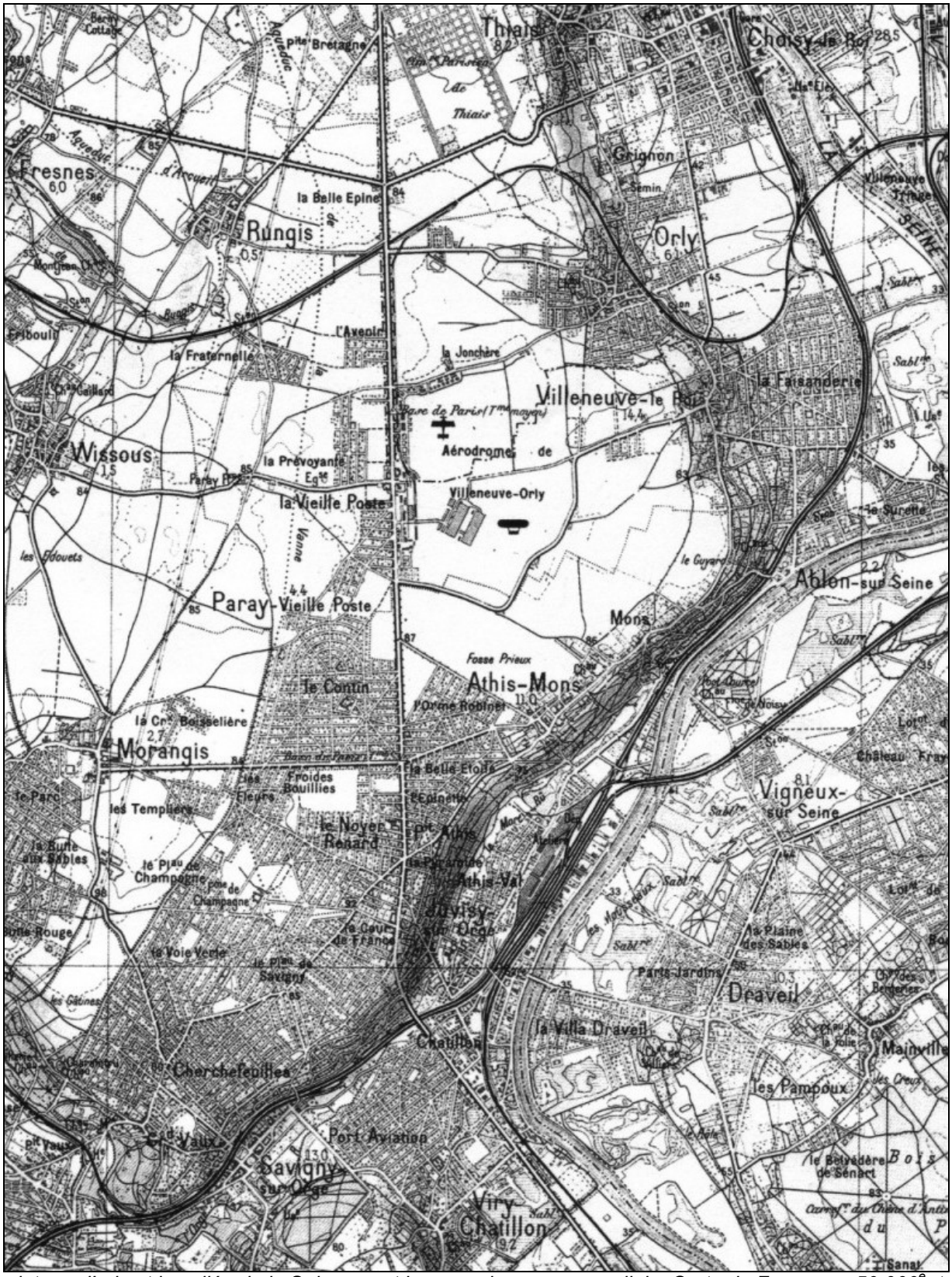






Le Plateau d'Orly et la vallée de la Seine en 1900. Carte de France dite d'Etat Major, au 50 000e, type 1900.

1900 : Les rues du lotissement du Parc de la Faisanderie sont déjà tracées, mais peu de parcelles sont encore bâties. L'urbanisation se concentre encore le long du chemin de fer. Tout autour, c'est encore la campagne ; le plateau d'Orly est encore dédié à la culture des céréales.



Le plateau d'orly et la vallée de la Seine avant la seconde guerre mondiale. Carte de France au 50 000e, type 1922, révisée en 1933-34, par le Service Géographique de l'Armée.

1934 : L'ensemble du Parc de la Faisanderie est urbanisé, ainsi que le quartier du bord de l'eau, le coteau, Frais-et-Rossé, le lotissement du plateau. L'urbanisation est continue entre Villeneuve-le-Roi et Ablon.

La carte de France de 1900 montre combien l'industrialisation et la création des lotissements commencent à s'inscrire sur le terrain dès la fin du XIXe siècle, dans les limites des anciennes propriétés foncières et de l'ancien réseau de routes.

Le chemin de fer va susciter un essor sans précédent de l'habitat et de l'industrie en région parisienne, jusqu'à la veille de la seconde guerre mondiale. Le premier lotissement de Villeneuve-le-Roi est celui du Parc de la Faisanderie, qui commence en 1898. En l'espace d'une soixantaine d'années, tout le territoire de la commune situé entre le Haut-Pays et la Seine, entre Orly au Nord et Ablon au Sud, va se couvrir de constructions.

Cette urbanisation galopante ne concerne pas seulement Villeneuve-le-Roi, elle s'inscrit dans le contexte de l'explosion pavillonnaire de l'entre-deux-guerres dans toute la banlieue. Mais Villeneuve-le-Roi en est l'un des exemples les plus représentatifs.

« Très schématiquement brossé, le tableau de l'évolution de ce qui allait devenir « l'habitat pavillonnaire » peut se résumer ainsi : en banlieue et en grande banlieue, nombre d'implantations ont correspondu, avant 1914, à des lotissement présentant une certaine qualité et un caractère de villégiature pour la bourgeoisie parisienne, s'accommodant d'un temps de parcours assez long. En proche banlieue, les lotissements répondaient, en revanche, à la nécessité d'assurer le logement des populations les moins favorisées, chassées de Paris par la crise du logement, et attirées par de nouveaux modes de vie, largement prônés par les lotisseurs des faubourgs et de la banlieue.

A l'issue de la première guerre mondiale, l'accroissement de la banlieue va changer de rythme, sous la pression d'une crise du logement qui a pris une tournure aiguë, d'un exode rural, accru notamment par l'éclatement des structures patriarcales rurales et par le brassage des populations durant la guerre, mais aussi des besoins en main d'œuvre d'une industrie implantée dans l'agglomération parisienne et dont le développement avait été fortement incité par l'effort de guerre.

Le libéralisme érigé en dogme, l'idéologie de la « propriété pour tous », les facilités de crédit et le prix peu élevés des terrains (généralement dénués de tout équipement), mais aussi la diminution du temps de travail et l'apparition de la carte de transport, engendrèrent un véritable raz-de-marée pavillonnaire entre 1919 et 1930.

La carte de France type 1900 montre la vallée de la Seine et le plateau d'Orly avant le grand déferlement. Certains lotissements sont déjà tracés sur le sol, essentiellement dans les parcs et forêts (la Faisanderie à Villeneuve-le-Roi, le Château Fraye à Vigneux, Juvisy…), mais la densité des constructions y est très limitée.

La carte du Service Géographique de l'Armée de 1938 montre une toute autre physionomie : les lotissements de 1900 sont construits, comme le sont des dizaines d'autres qui sont apparus en continuité des villes (Choisy-le-Roi, Orly, Draveil, Vigneux…), mais aussi sur le plateau (Paray-Vieille-Poste, Athis-Mons, Morangis, Savigny-sur-Orge, Morsang-sur-Orge…) ou dans la vallée (Rouvres, Viry-Chatillon, Ris-Orangis…), où les plans d'eau résultant de l'extraction de granulats se multiplient. Cette carte montre, s'il était nécessaire de le démontrer, l'impact puissant du chemin de fer sur l'urbanisation. »

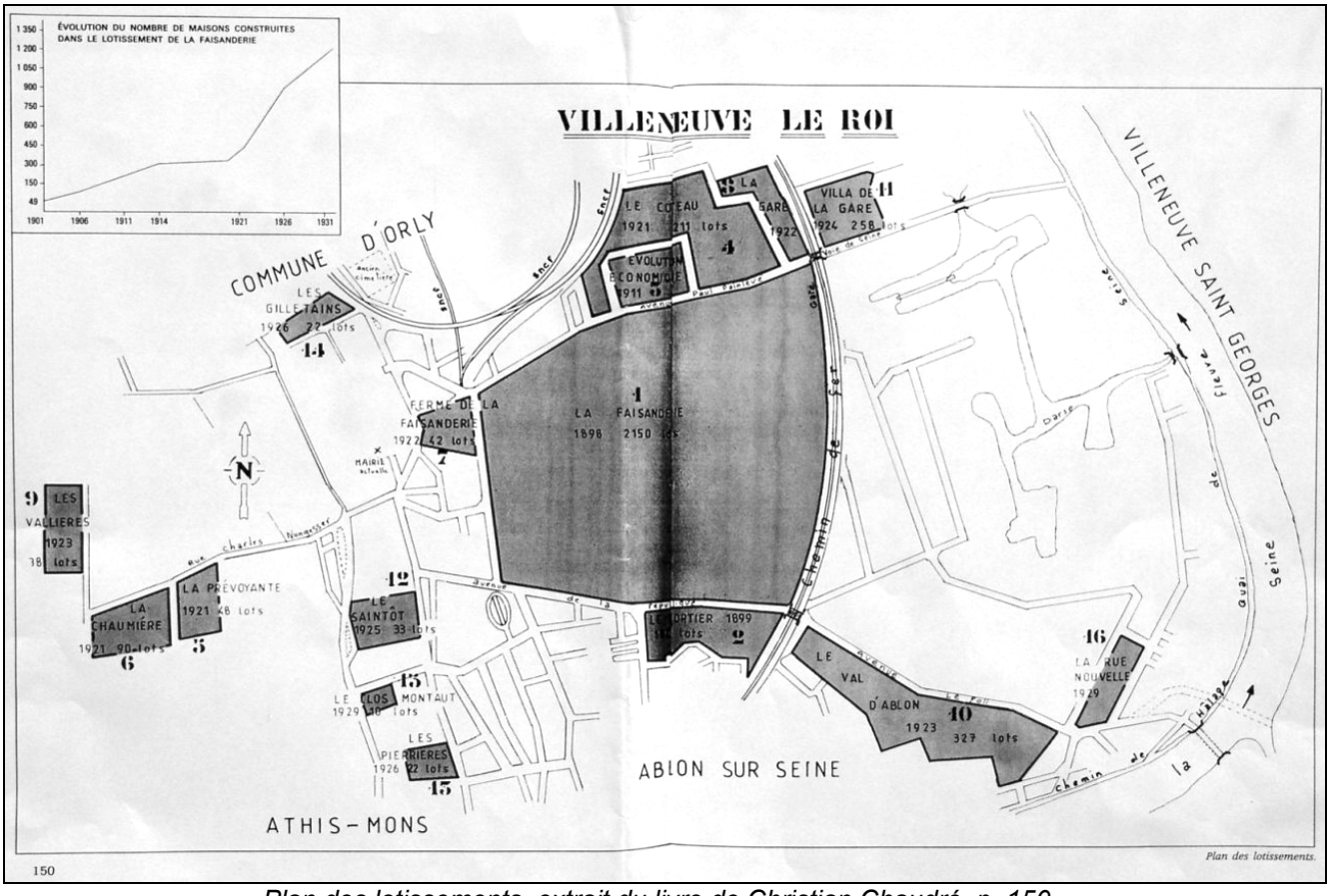
Extrait de : *Cahiers de l'IAURIF* n°119

On peut distinguer 3 époques dans l'évolution de ce qui est devenu « l'habitat pavillonnaire » à Villeneuve :

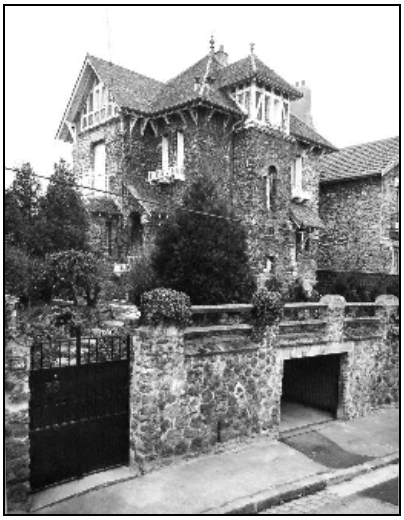
- Avant 1914, lotissements de qualité (Parc de la Faisanderie 1898 et Le Mortier 1899), maisons rue Henri Laire, bords de Seine ; Ainsi le prospectus du lotissement de la Faisanderie vante-t-il le paysage, le grand air, les promenades en bords de Seine, et la liaison en 15 minutes avec la gare d'Orsay….

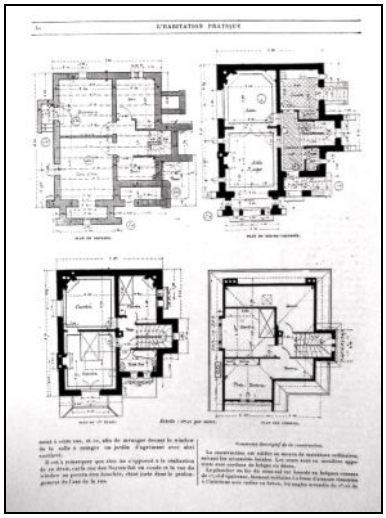
- Entre les deux guerres : accélération du rythme de la construction dans le quartier de la Faisanderie, et tous les autres lotissements mis en chantier dans les années 1920 : Le Coteau 1921, La Prévoyante et La Chaumière (aujourd'hui «lotissement du Plateau ») 1921, La Ferme de la Faisanderie 1922, « La Gare », 1922, Le Val d'Ablon 1923, « La Villa de la Gare » 1924, « Le Saintôt » 1925, « Les Pierrières » 1926, « les Gilletains » 1926, « Le Clos-Montaut » 1929, « La Nouvelle Rue » 1929. En même temps que tous les quartiers se densifient.

- Après la seconde guerre mondiale : l'extension de l'aéroport de Villeneuve-Orly, utilisé comme base aérienne pendant la guerre et qui devient l'aéroport de Paris, entraîne une dévaluation de l'habitat à proximité. La dernière vague de construction importante se situe entre 1950 et 1960, ce sont des cités HLM du haut pays, construites pour le logement des classes défavorisées et des pavillons caractérisés par une moindre qualité architecturale.



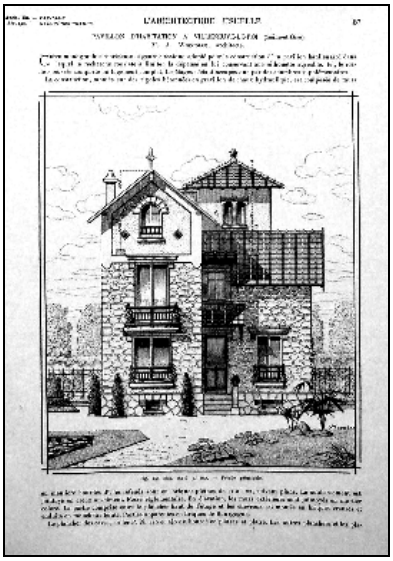
Plan des lotissements, extrait du livre de Christian Chaudré, p. 150.

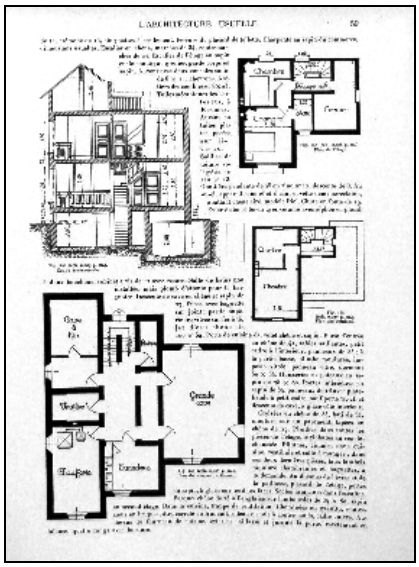




Exemple d'une villa bourgeoise construite en 1910 : Cottage « les Nouettes », 33 rue Henri Laire.

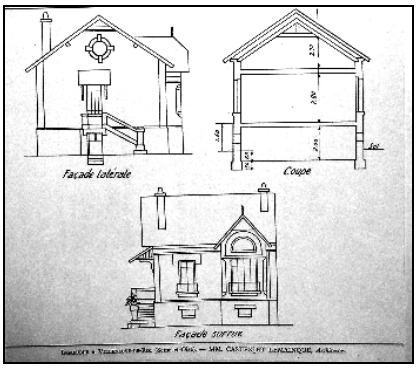
Plans et photographie extraits de « L' Habitation pratique » de 1910, p. 49-52

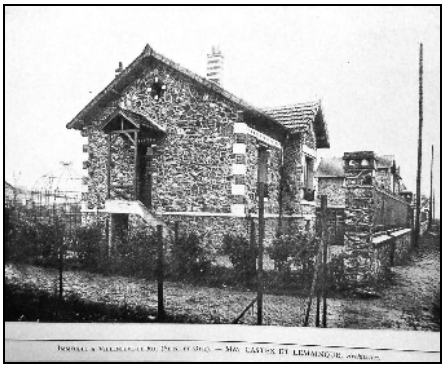




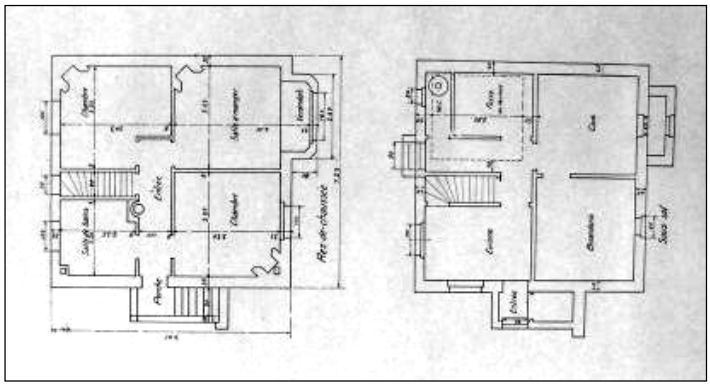
Autre villa de même type, construite à Villeneuve-le-Roi entre les deux guerres (localisation inconnue)

Revue L'Architecture Usuelle, 1933.





Exemple d'une « Habitation Bon marché », construite à l'aide de prêts et subventions de l'Etat, architectes Castex et Le Mainque, 1920-1924.



- Inventaire
- Centre de documentation de l'Ile-de-France à Sceaux

3. LOCALISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Compte tenu des étapes de l'urbanisation du territoire communal, on retiendra que :

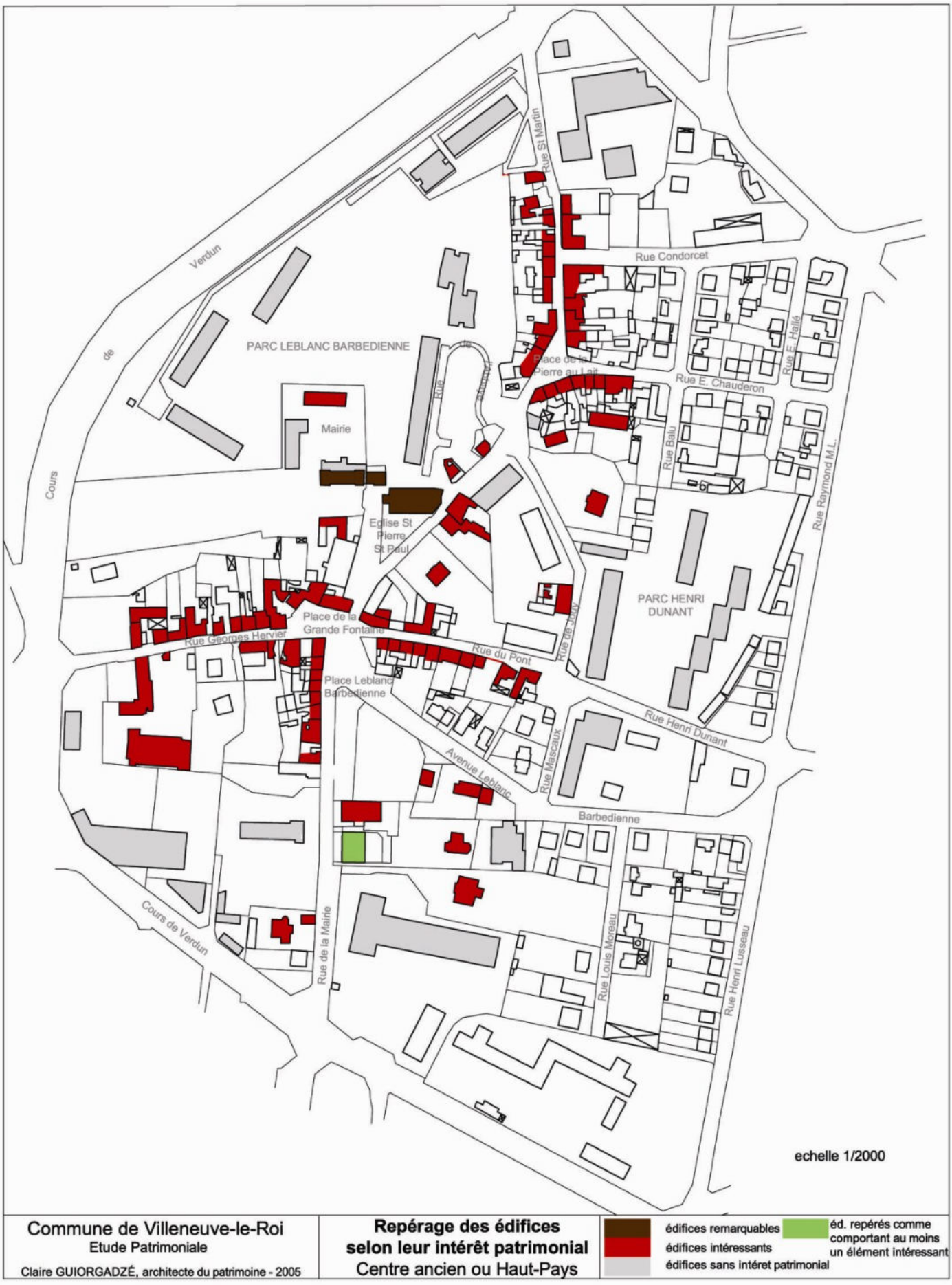
- Les ensembles monumentaux, qui ont structuré le village dans l'histoire, ont été démolis au XXe siècle (bâtiments de l'abbaye, château Le Peletier/château Soupault, château Pompadour, pavillon du roi, mais aussi les grandes fermes et le réservoir de la grande fontaine) ; il importe néanmoins d'en identifier précisément l'emplacement sur le terrain afin de pouvoir en préserver les éventuels vestiges.

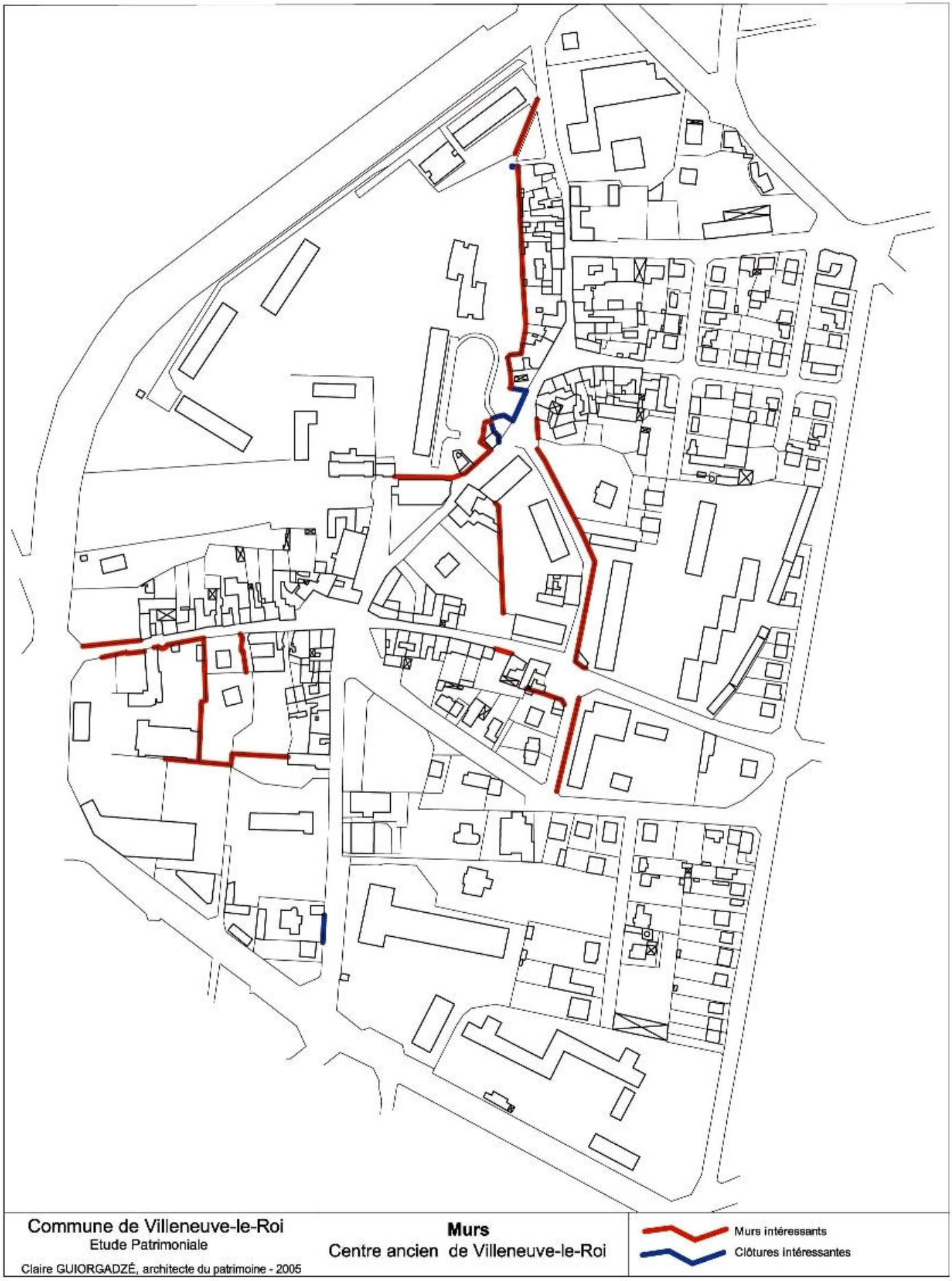
- Le bâti ancien est entièrement localisé dans le vieux village dit « Haut-Pays », où le bâti ordinaire se compose principalement d'anciennes fermes et de maisons de bourg (plans pages 32-33). Un grand nombre de maisons antérieures à 1800 existent encore dans ce secteur et constituent encore des ensembles homogènes le long des rues Georges Hervier, du Pont, Saint-Martin et de la Mairie, même si beaucoup ont été dénaturées dans les dernières décennies par des ravalements de façade ou des transformations peu appropriées.

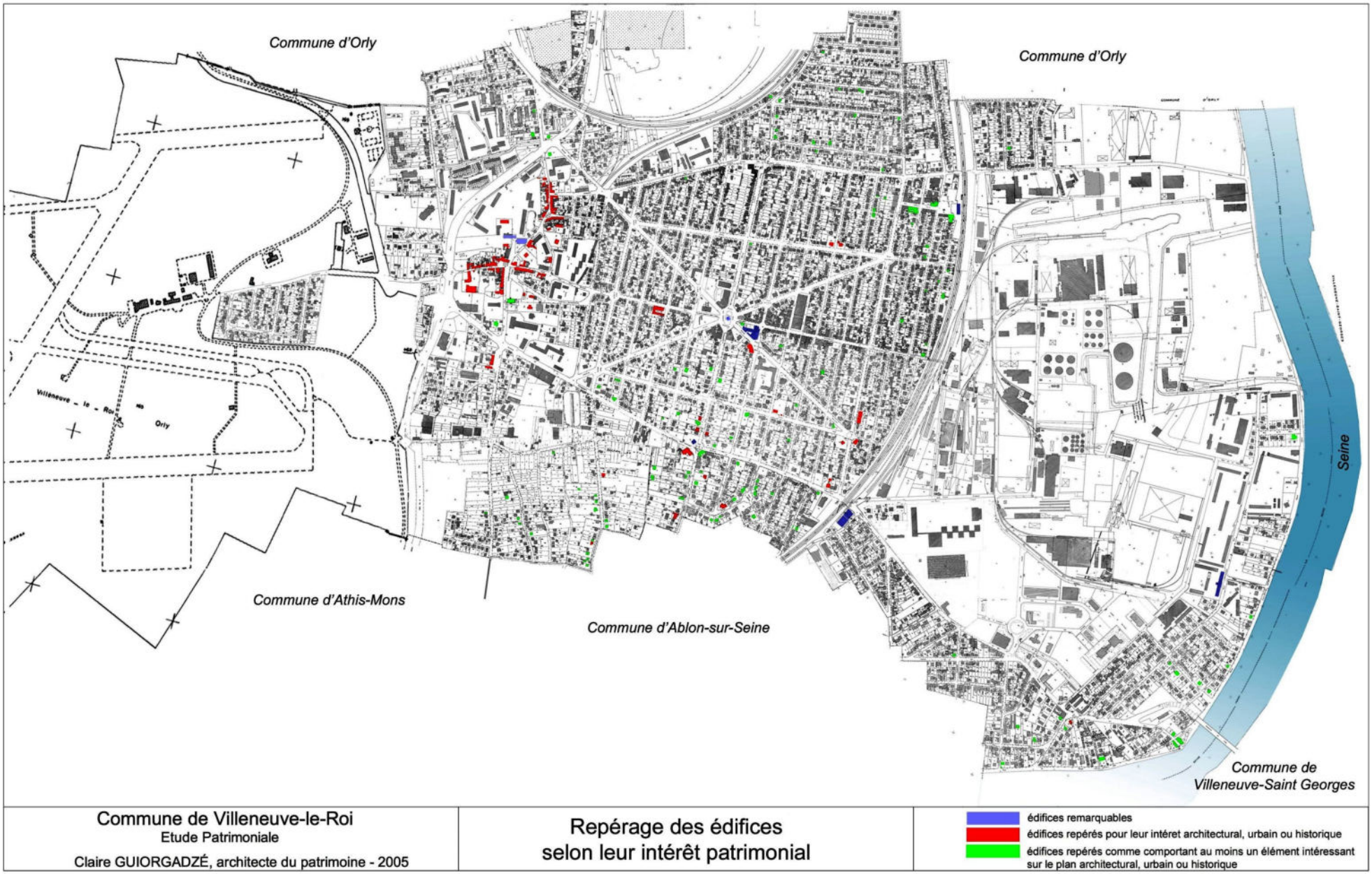
- Le reste du territoire communal a été urbanisé dans une période très courte, comprise entre la toute fin du XIXe siècle et le milieu du XXe siècle, et recèle une collection de villas et d'édifices publics d'une grande homogénéité architecturale. Le Parc de la Faisanderie en constitue le principal ensemble mais non le seul : au sud de l'avenue de la République, le quartier du Mortier et le quartier du Frais et Rossé concentrent aussi un grand nombre de très belles villas et d'espaces publics de qualité. Viennent ensuite les quais de la Seine, le Coteau et le quartier du Val d'Ablon qui dans une moindre mesure présentent aussi un certain nombre de constructions et d'espaces publics intéressants. Les autres quartiers situés vers l'Ouest sur le plateau, ou au nord sur la route de Choisy et en arrière de la Gare ne présentent que peu d'intérêt du point de vue du patrimoine architectural.

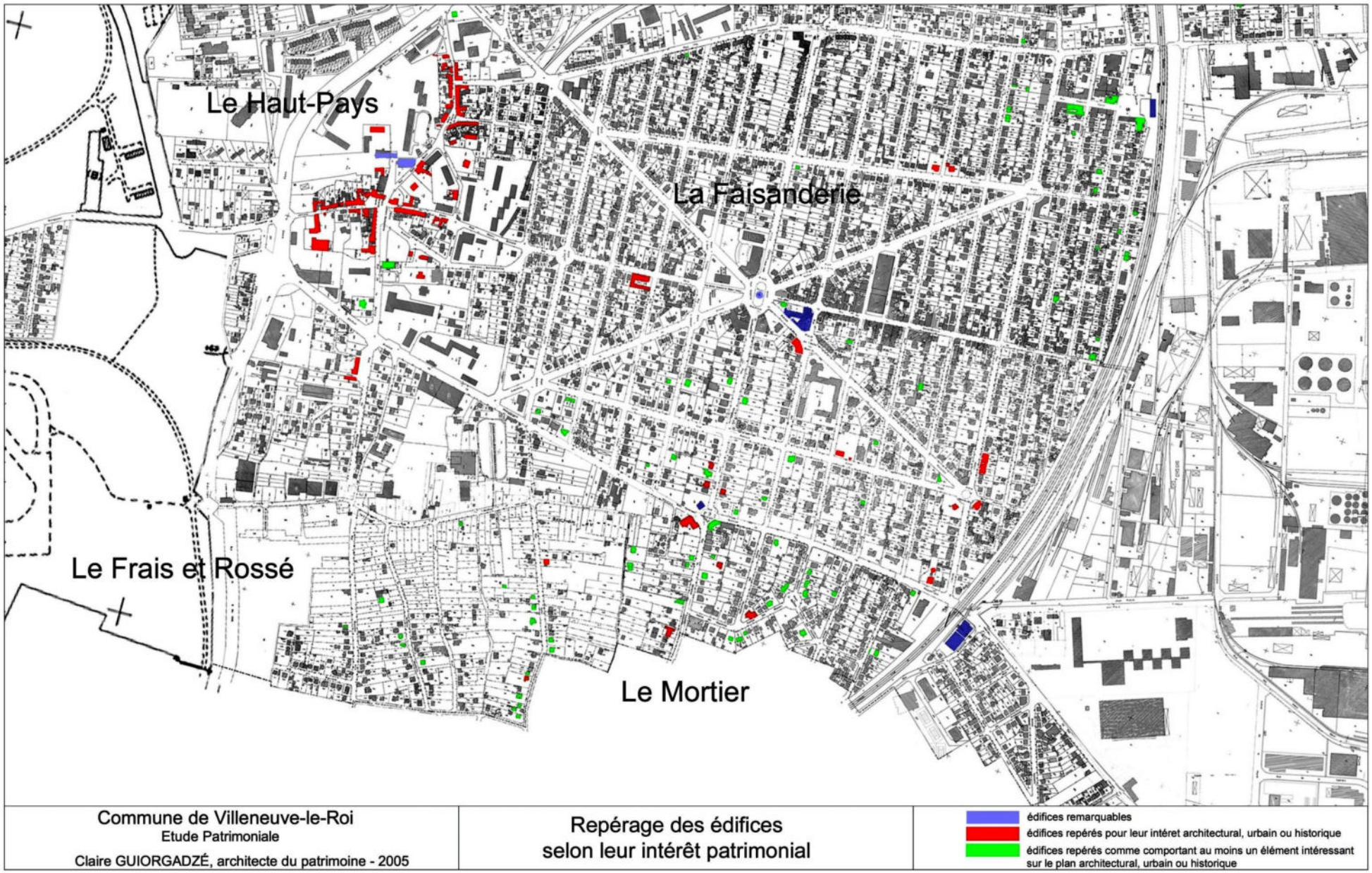
- En ce qui concerne le patrimoine industriel, on relève d'une part les équipements liés au chemin de fer que sont la gare et la centrale électrique, d'autre part, dans la zone industrielle, un espace en devenir mi-naturel mi-industriel, la darse du XIXe siècle, aux berges partiellement boisées, avec en son milieu une île artificielle aujourd'hui désaffectée qui servait autrefois de débarcadère aux péniches, desservie par une estacade qui porte encore les vestiges du chemin de fer. Pour mémoire, mentionnons aussi les équipements de l'aéroport d'Orly, qui n'ont pas été étudiés ici.


Cours de Verdun
PARC LEBLANC BARBEDIENNE
Mairie
Rue St Martin
Rue Condorcet
Place de la Pierre au Lait
Rue E. Chauderon
Rue E. Hallé
Rue Balu
Rue Raymond M.L.
Eglise St Pierre St Paul
PARC HENRI DUNANT
Place de la Grande Fontaine
Rue Georges Hervier
Rue du Pont
Rue de Jouy
Place Leblanc Barbedienne
Rue Henri Dunant
Avenue Leblanc
Rue Mascaux
Barbedienne
Cours de Verdun
Rue de la Mairie
Rue Louis Moreau
Rue Henri Lusseau
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
PLAN DE DATATION DU BÂTI
Epoques de construction
Haut-Pays de Villeneuve-le-Roi
Antérieur à 1800
Entre 1800 et 1950
Depuis 1950


Verdun
Cours de
PARC LEBLANC BARBEDIENNE
Mairie
Rue St Martin
Rue Condorcet
Rue E. Chauderon
Rue E. Halle
Rue Balu
Rue Raymond M.L.
Eglise St Pierre St Paul
Place de la Grande Fontaine
Rue Georges Hervier
Rue du Pont
Rue de Jouy
PARC HENRI DUNANT
Place Leblanc Barbedienne
Rue Henri Dunant
Avenue Leblanc
Rue Mascaux
Barbedienne
Cours de Verdun
Rue de la Mairie
Rue Louis Moreau
Rue Henri Lusseau
echelle 1/2000
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices selon leur intérêt patrimonial
Centre ancien ou Haut-Pays
édifices remarquables
édifices intéressants
édifices sans intéret patrimonial
éd. repérés comme comportant au moins un élément intéressant

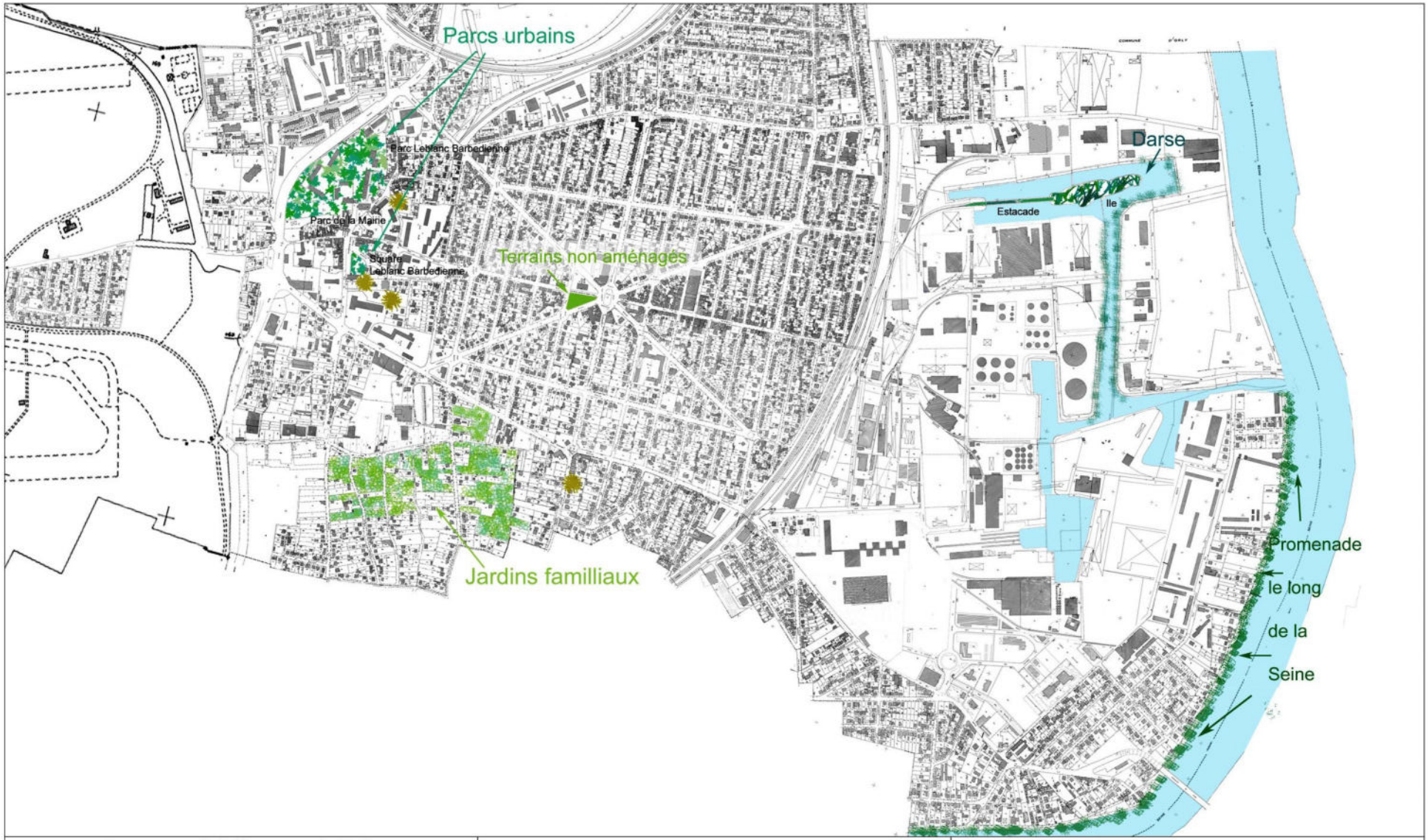

Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Murs
Centre ancien de Villeneuve-le-Roi
Murs intéressants
Clôtures intéressantes


Commune d'Orly
Commune d'Orly
Seine
Commune d'Athis-Mons
Commune d'Ablon-sur-Seine
Commune de
Villeneuve-Saint Georges
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique


Le Haut-Pays
La Faisanderie
Le Frais et Rossé
Le Mortier
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique

Villa de la Gare
Le Coteau
La Faisanderie
Le Haut-Pays
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intérêt architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

Seine
Le Bord de l'eau
Le Val-d'Ablon
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

Patrimoine paysager : principaux ensembles

Quelques parcs privés remarquables :
Le Castel Joly, 3 rue de Jouy - 6 rue de la Mairie et 9 bis rue Leblanc Barbedienne - 16 rue Maréchal Lyautey...

point de vue et direction du regard
Plan de repérage des principaux points de vues
d'où l'on découvre le panorama sur la vallée de la Seine
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

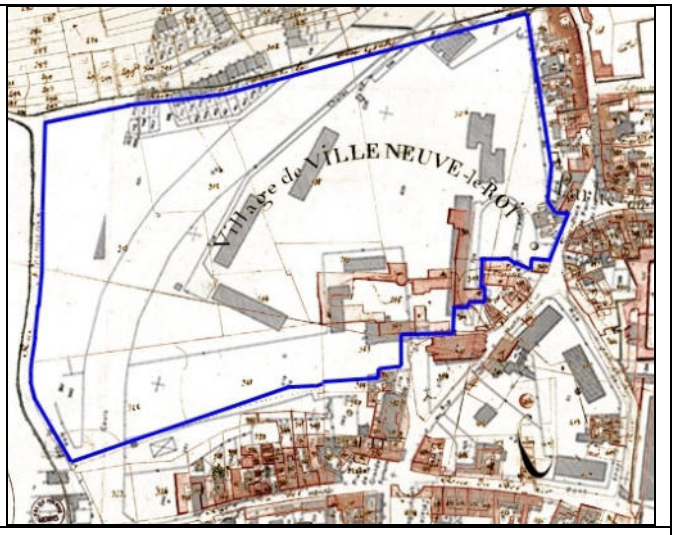
DEUXIEME PARTIE

FICHIER PATRIMONIAL

SITE DE L'ABBAYE DE CHARTREUX

Site partiellement inscrit en 1942, puis déclassé quelques années après, le 21 avril 1955.

Haut-Pays



Superposition du cadastre ancien et du cadastre actuel

Fonds occupé par une abbaye de Chartreux depuis le XIIe siècle jusqu'en 1596. A cette date le domaine fut acquis par Matthieu Marcel, premier seigneur de Villeneuve.

Au XIXe siècle, l'ensemble appartient à la famille Leblanc-Barbedienne, qui fait reconstruire le château et aménager le parc.

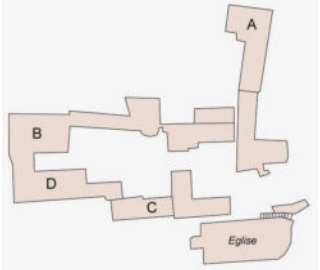
Il existait encore à une date récente un certain nombre de bâtiments ayant appartenu à l'abbaye de Chartreux, ainsi que les fortifications du site, et le château Leblanc-Barbedienne ; ils ont été démolis autour de 1955, certains pour l'extension des services de la mairie, d'autres pour la construction des bâtiments de la cité.

L'actuelle mairie est installée dans ce qui fut une aile des communs de l'abbaye.

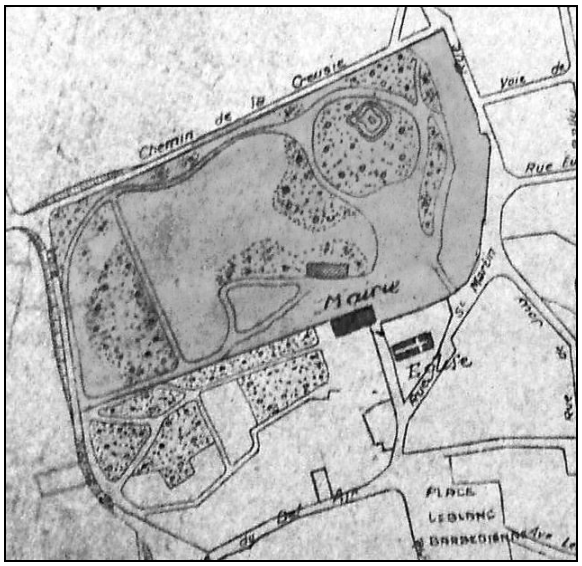
L'ancien parc Leblanc-Barbedienne a été traversé par le cours de Verdun (D 125), construit en partie en tranchée. Il existe encore certains vestiges : entre autres une grotte et un portail d'entrée orné de deux lions.



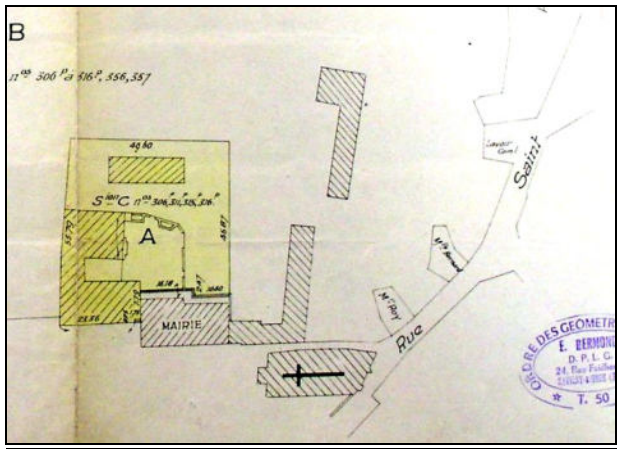
Détail du cadastre napoléonien



Les bâtiments en 1811 : A : Château - B : Chapelle – C : Communs, actuellement mairie – D : Ferme.



Plan du parc vers 1956, après la démolition du château, avant la construction de la cité et du cours de Verdun. AD 94, 2 O 319.



Plan des bâtiments en 1955, avant la démolition du château Leblanc-Barbedienne. AD 94, 2 O 319.

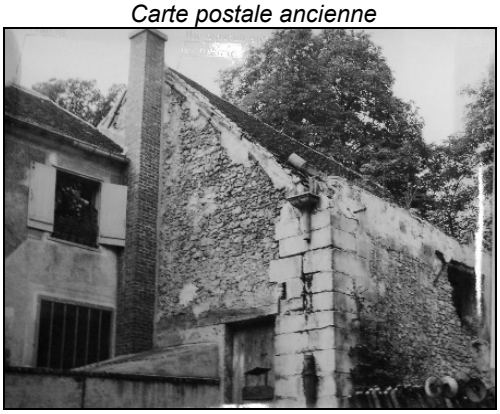
Les bâtiments disparus :

- La chapelle des Chartreux (en B sur le croquis page précédente)



Ancienne chapelle des Chartreux, située à l'arrière de la mairie, utilisée comme grange, démolie en 1955. Carte postale ancienne

- Les bâtiments de la ferme (en D sur le plan)



Bâtiments de la ferme, photographie avant démolition, en 1955. AD 94, 2 O 319

- Le château de l'abbaye ou château Leblanc-Barbedienne



Le château Leblanc-Barbedienne, démoli à la fin des années 1950.

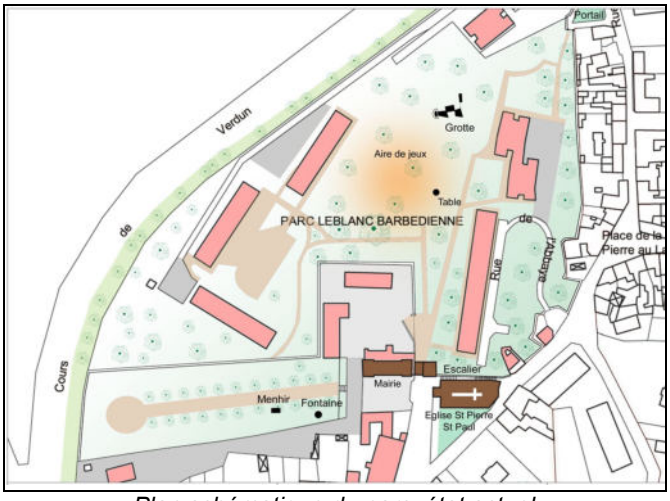
- Les ruines du fort, abattues au cours du XXe siècle. Elles étaient situées au-dessus du lavoir communal.



Ruines du fort, cartes postales anciennes.



Parc Leblanc-Barbedienne



Plan schématique du parc, état actuel

- Grotte située au milieu du parc. Vestige des aménagements du parc au XIXe siècle.



Grotte

- Portail d'entrée nord : grille ornée d'un C et d'un N pour Charles Noël, banquier à Paris et propriétaire du château de 1869 à 1892.





Initiales C N , pour Charles Noël . *Lions*



Grille d'entrée au nord



Parc de la Mairie :

Menhir de la Pierre-Fitte

Signalé en 1860 par l'abbé Barranger, curé de Villeneuve-le-Roi. Découvert en bord de Seine, le menhir est offert à la commune par le propriétaire du terrain, Jules Godefroy, à condition qu'il soit érigé sur une place publique.

Classé MH en 1887
Installé en 1965 dans le parc de la Mairie

Il s'agit d'un bloc monolythique de 13 tonnes, élevé probablement en souvenir d'un évènement important ou d'un fait d'armes.





Documentation

Le patrimoine des communes du Val-de-Marne.
Editions Flohis, 1993, P. 375.

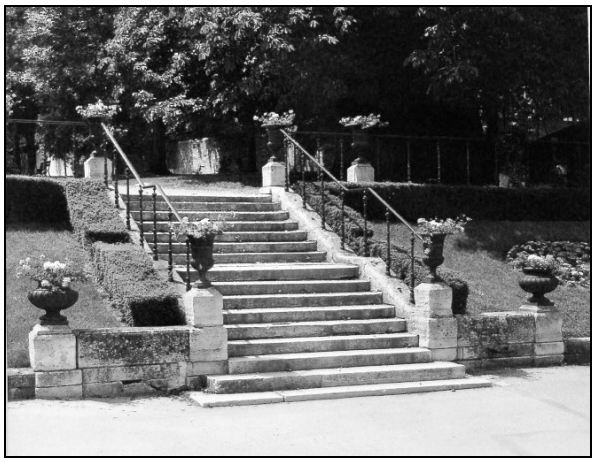
Fontaine





Statue d'enfant en bronze
(visible également sur la photo du menhir, au fond sur la gauche)
Sculpture en bronze représentant un enfant portant une coquille au-dessus de lui, 2e moitié du XIXe siècle. Bronze Leblanc-Barbedienne (photo Inventaire).

Escalier en pierre
Reliant la cour d'honneur de la mairie et le parc.



Escalier dans le parc de la mairie

<u>Bâtiments existants</u> :

ACTUELLE MAIRIE

Communs du XVIIIe siècle

Communs du XIXe siècle



Demeure édifiée sur l'emplacement de l'ancienne ferme des Chartreux. Demeure acquise en 1787 par M. Delisy du marquis de Nicolai, alors propriétaire du château de l'abbaye dont elle était une dépendance. A abrité de 1891 à 1903 un pensionnat de jeunes filles. Acquise par la commune en 1925 pour servir de mairie.

A côté : des communs du XVIIIe siècle, comprenant le porche d'accès au parc Leblanc-Barbedienne.

A l'arrière de la mairie : des communs de la deuxième moitié du XIXe siècle, utilisés par les services techniques de la mairie.



Façade de la mairie



Anciens communs,. XVIIIe siècle.

<u>Documentation</u>

- CSERY Paul, p. 213



Bâtiment annexe, fin XIxe

« CHATEAU LE PELETIER »

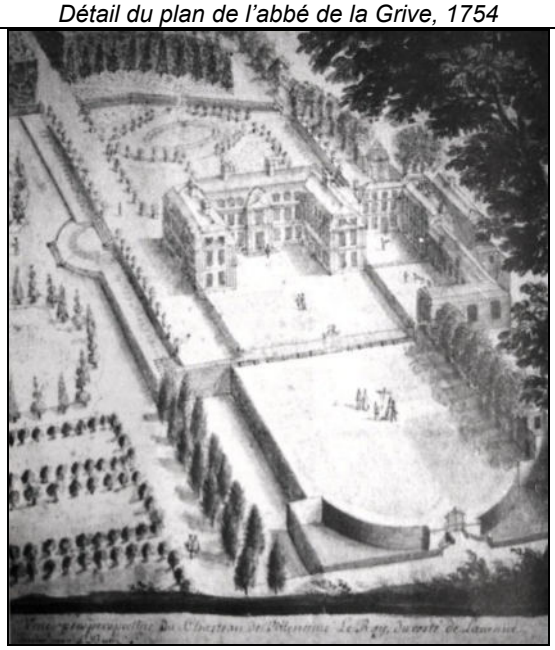
« Château de la Faisanderie »
ou « Château Soupault »
et Ferme de la Faisanderie

Disparus

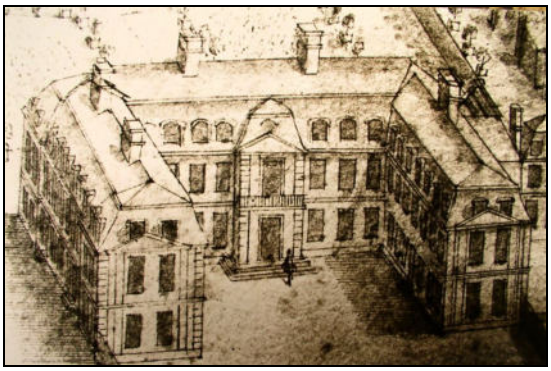


Détail du plan de l'abbé de la Grive, 1754

Première demeure construite vers 1618 par Guillaume du Vair, Garde des Sceaux et évêque de Lisieux, seigneur de Villeneuve-le-Roi. Acquise par vers 1686, par Claude le Peletier, ministre d'Etat (1631- 1711), contrôleur général des Finances de 1683 à 1689, surintendant des Postes à partir de 1691. Ce n'est que vers 1704 qu'il fit remanier le château construit par Guillaume du Vair : il en modifia toute la disposition et y ajouta d'autres bâtiments beaucoup plus importants.
L'ensemble, dont la façade regardait vers Paris, nous est connu par des gravures et des descriptions du XVIIIe siècle. Le château était relié à celui de Choisy-le-Roi par une grande avenue plantée d'arbres (« allée du parc du roi » sur le plan d'Intendance). Le parc était organisé en une succession de terrasses descendant vers les bords de Seine (sur la gravure de Perelle on aperçoit le village et l'église, en haut à gauche).

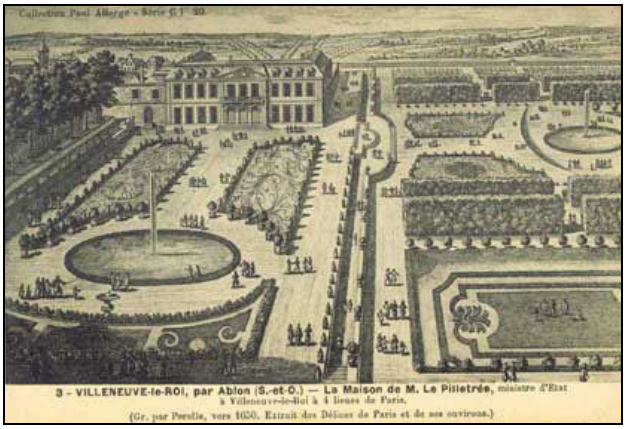


Le château et la seigneurie de Villeneuve-le-Roi passe ensuite aux descendants de Claude Le Peletier, qui le vendent en 1734 à Nicolas-Alexandre de Ségur. Celui-ci augmente la seigneurie mais aurait fait, dit-on, démolir une partie du château et utilisé les pierres pour clôturer son parc.



Louis XV acquiert la terre de Villeneuve en 1759, pour agrandir son domaine de Choisy-le-Roi où demeure madame de Pompadour, et y établir un élevage de faisans, et en faire un rendez-vous de chasse. Il fait terminer la démolition du château Le Peletier.

Le château proprement dit, c'est-à-dire tout ce qui formait le grand « U », disparaît. Seule une partie de l'aile latérale que l'on voit sur le côté du château sur les gravures , le long de la rue de Jouy, a subsisté en partie ; elle est devenue au XIXe siècle « le Château de la Faisanderie » .



Gravure de Perelle vers 1650 (B.N., Cabinet des Estampes).

Documentation

CSERY Paul, pp. 50 sq.

Le château de la Faisanderie

Le château de la Faisanderie, appelé château Soupault à la fin du XIXe siècle du nom de son propriétaire, Amédée Soupault, maire de Villeneuve-le-Roi. Ce château reprenait une aile annexe du château Le Peletier. Démoli en 1907. A sa place, s'élève aujourd'hui la villa appelée « Castel Joli ».

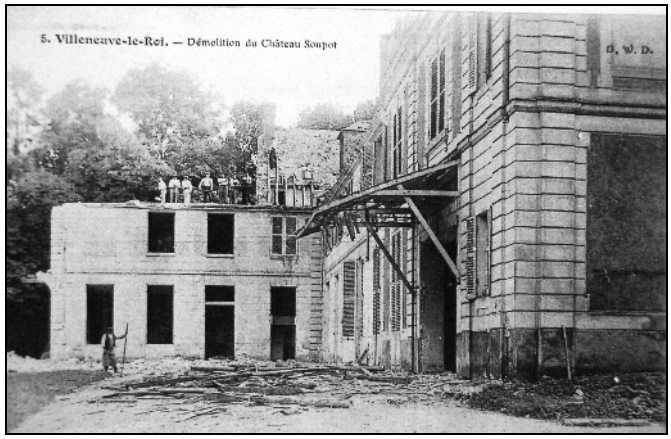


« castel Joli »



Le château de la Faisanderie, à la fin du XIXe siècle.





- La petite orangerie fin XIXe face au Castel Joli : celle qu'on voit à l'arrière plan sur les cartes postales du château Soupault.



- Le grand mur qui longe la rue de Jouy : correspond à l'ancienne enceinte du château Le Peletier. On y remarque des blocs de réemploi en pierre de tuffeau taillé, pierres provenant de jambages de porte notamment.

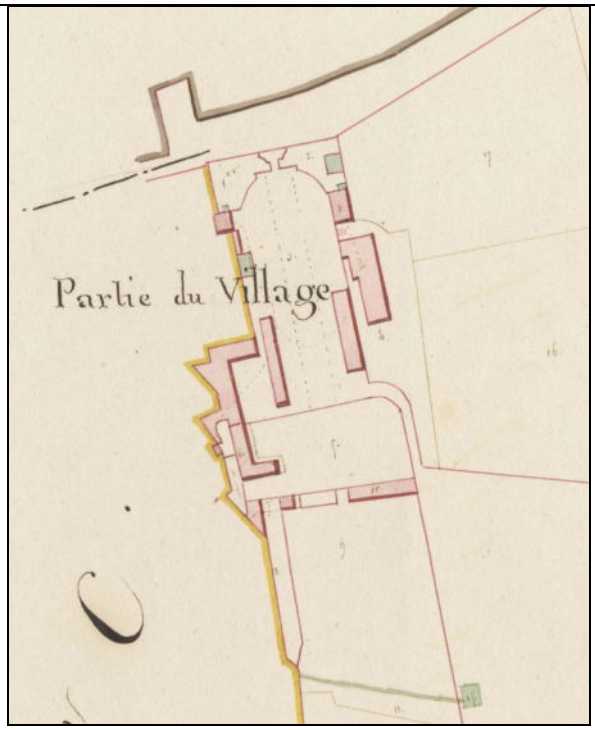








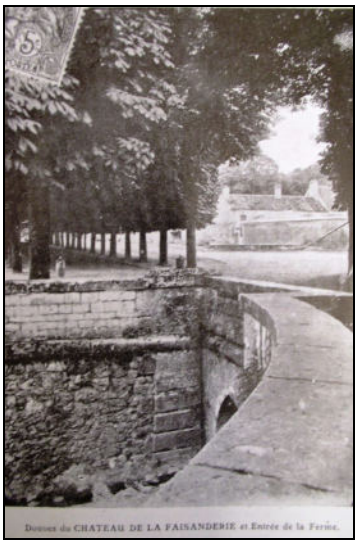
Détail du plan de l'abbé de la Grive, 1754.
Avant la démolition du château Le Peletier



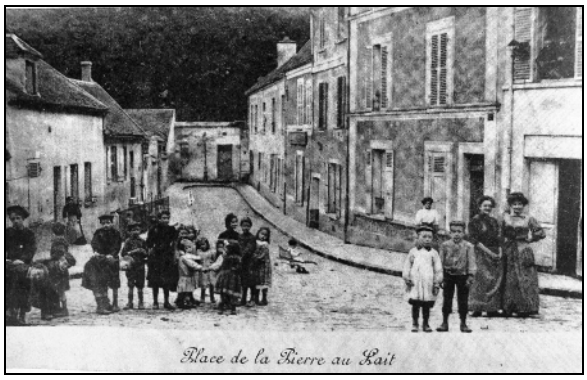
Détail du cadastre napoléonien, section F (1811).
Au nord les douves ; tous les bâtiments de part et d'autre de la cour sont ceux de la ferme de la Faisanderie, granges, écuries, hangars, bergerie. A gauche, l'aile latérale du château qui subsista partiellement jusqu'au début du XIXe siècle dans le château de la Faisanderie.

La ferme de la Faisanderie

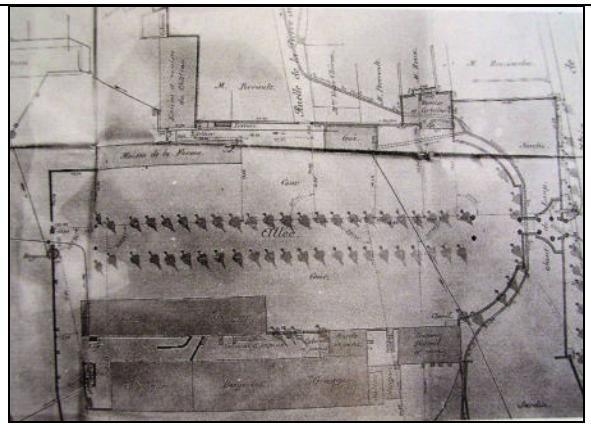
Ses bâtiments s'élevaient le long de l'avant-cour du château Le Peletier démoli. On y accédait par l'ancienne entrée principale du château, un pont franchissant les douves du château, dans l'axe de la composition.
Cette ferme disparaît en 1921, le terrain est loti. Ce sont aujourd'hui les rues Ballu, Chaudron, Hallé.



- Douves : démolies dans les années 1920. On les voit près de la ferme sur l'une des cartes postales anciennes. Se situeraient aujourd'hui à l'intersection de l'avenue Paul Painlevé, de la rue Balu et de la rue Hallé.



- L'impasse de la Pierre-au-lait se terminait par le mur d'enceinte de la ferme (anciennement du château Le Peletier). Elle est devenue (ou redevenue) une rue lors du lotissement de la ferme de la Faisanderie, en 1921.



Plan de la ferme de la faisanderie vers 1920.
Extrait du livre de Cséry, p. 171



La Ferme de la Faisanderie vers 1910. AD94. Cséry, p. 172.

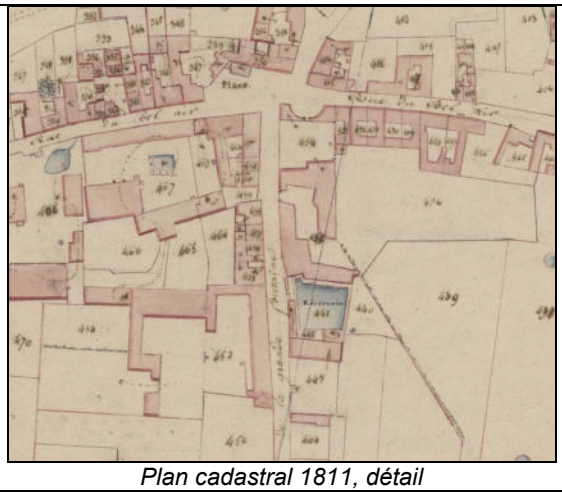




« La ferme de la Faisanderie et l'avenue du Parc »
Carte postale
(Parc de la Faisanderie avant son lotissement)

« CHATEAU POMPADOUR »

Disparu



Plan cadastral 1811, détail

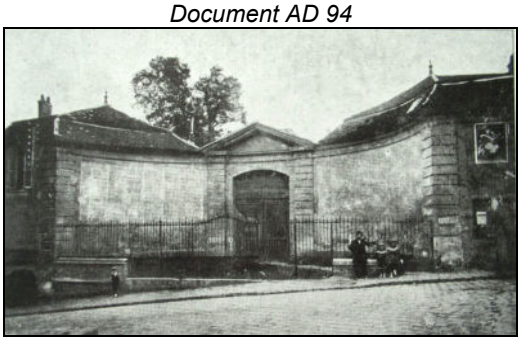
Le château Pompadour était un petit château Louis XV avec parc et verger, construit en 1703 par un britannique, Sir Elliot, et situé au centre géographique du village.

Il s'étendait à la place de l'actuelle place Leblanc-Barbedienne, le portail en fer à cheval étant voisin de la première maison de la rue du Pont. Un grand mur fermait la propriété le long de la rue de la Grande Fontaine (actuelle rue de la mairie).

L'ensemble a été démoli en 1907, pour le percement de l'avenue Leblanc-Barbedienne et la création de la place du même nom.



Document AD 94



L'entrée du château Pompadour, qui se trouverait aujourd'hui à l'entrée de la rue du Pont.

<u>*Documentation*</u>

A. Tournadre, page 19.
Ch. Chaudré, page 99.



A gauche le grand mur fermant la propriété le long de la rue de la grande fontaine.



Les arbres du parc du château Pompadour, après la démolition du château et des murs qui fermaient la propriété le long des rues du village.



La place Leblanc-Barbedienne

« PAVILLON DU ROI »

Disparu



Détail du cadastre napoléonien (1811)

Ce pavillon de chasse était situé à l'angle de la rue la Grande Fontaine et du chemin de Villneuve-Saint-Georges, c'est-à-dire à l'angle des actuelles rue de la Mairie et avenue de la République, à l'emplacement du CES Jean Macé.

Construit en 1758 pour Louis XV, lorsqu'il venait à Villeneuve-le-Roi chasser perdrix et faisans. Louis XVI y prenait ses dîners les jours où il chassait à Villeneuve.

Démoli vers 1960.



Cartes postales anciennes





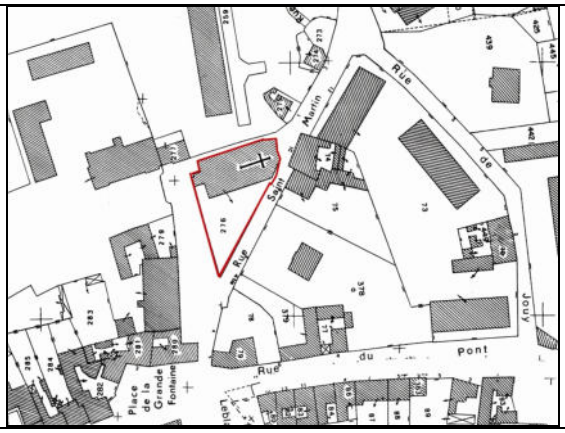
Photo archives municipales, 1956.

Documentation

- Chaudré
- Tournadre
- Archives municipales

EGLISE DU HAUT-PAYS
SAINT-PIERRE SAINT PAUL

Haut-Pays



Une absidiole romane, située sur le côté sud du chœur, semble être la partie la plus ancienne de l'église. L'église a été reconstruite et agrandie au XVIe siècle, le chœur reconstruit par Claude Le Peletier au XVIIe siècle, les bas-côtés dateraient du XVIIIe siècle.

Contient de nombreux objet d'arts, parmi lesquels :
Verrière de la Vierge à l'Enfant, XIXe s
Maître-autel en bois, XVIIIe siècle,
Fonds baptismaux en marbre XVIIe siècle.







Documentation

AD 94, 2 O 324. Restauration de l'église dans les années 1880, par l'architecte Laroche.

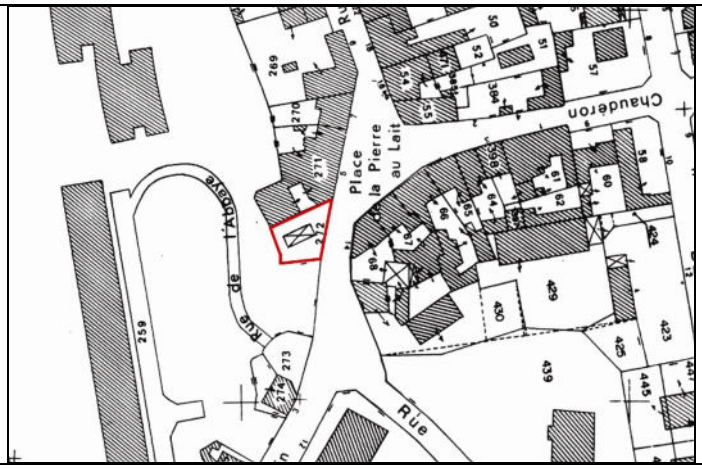
- 1875-1880 : le choeur de l'église menaçait de ruine. Travaux de consolidation en urgence. Rapport de l'architecte sur l'état de l'église en 1879.

- 1880 : réfection des plafonds de la nef et des bas-côtés, faux-planchers en chêne et sapin des bas-côtés, réfection des croisées, travaux de couverture. Charles Noel maire, Laroche architecte.

- 1891-1892 : construction de la voûte de la nef et du chœur. Travaux de restauration, Amédée Soupault maire, Fugairon architecte : maçonnerie, charpente, couverture. Marché avec l'entreprise Pothin, « entrepreneur de voûtes » pour la voûte du chœur : voûte en brique creuse, nervures moulurées en brique, enduit au plâtre coloré, chape dessus en plâtre.

FONTAINE-LAVOIR COMMUNAL

rue Saint-Martin



Le lavoir date probablement du milieu du XIXe siècle, mais un lavoir est mentionné à cet emplacement dès 1617.

La charpente bois (que l'on voit sur les cartes postales les plus anciennes) fut construite en 1849-50. Elle a été remplacée par la suite par une structure métallique, couverte en tuiles mécaniques. Le lavoir a été reconstruit dans les années 1990 dans son état initial, en charpente bois, avec une couverture en petites tuiles.





Documentation

- Fiche Inventaire 1992
- AD 94, 2 O 336 (travaux en 1849, en 1898)



Etat actuel

ANCIENNE MAIRIE

Anciennes écoles du Haut-Pays

Actuellement occupée par
les services des écoles

4, rue du Maréchal Foch

Commentaire historique

Mairie, élevée en 1868-69. Architecte Henri-Jules LAROCHE, de Corbeil. Gerbold, entrepreneur à Brunoy. Le corps de bâtiment central abrita à partir de 1869 la mairie (précédemment installée au 10 rue Saint-Martin) et l'école de filles et de garçons, qui fonctionnait alors en mixte (précédemment 1 rue du Pont).

Les corps de bâtiments latéraux ont été rajoutés en 1883, à la suite des lois scolaires dites lois Jules Ferry , qui imposaient l'installation de deux écoles séparées pour les filles et les garçons. Laroche architecte.

Devant, un parvis, autrefois appelé « place de la mairie ». Sur la gauche de la carte postale ancienne, on aperçoit le portique des pompiers, une tour en charpente bois destinée au séchage des tuyaux, à l'exercice et à repérer les incendies.

A côté de la mairie: un bâtiment de pompes à incendie élevé en 1894-1895, existe encore bien que très dénaturé. Architecte : Simon.

La mairie a déménagé après 1925, date d'acquisition par la commune du bâtiment de l'actuelle mairie. La salle libérée a servi d'abord aux écoles (AD 94, 2O 319), qui ont elles-mêmes déménagé en 1957 dans le nouveau groupe scolaire Jean Moulin. Un commissariat a occupé un temps la partie centrale, tandis que le service des écoles occupait encore les bâtiments latéraux. Aujourd'hui, l'ensemble du bâtiment a été récupéré par le service des écoles.

Etat actuel : le fronton de la façade porte toujours l'inscription « MAIRIE ».

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons et meulière, enduit au plâtre imitant la brique et la pierre. Couverture ardoise. Menuiseries bois.



Carte postale, début du XXe siècle.



Etat actuel



Documentation

- CHAUDRE Christian, p. 89
- CSERY p. 150
- Fiche Inventaire

- AD 94, 2O 315 :
1865-1874 : devis estimatif, mémoires de travaux, demandes de subventions, acquisitions de terrain, emprunt.
1882-1886 : agrandissement de l'école, construction de la classe de filles, appropriation de la classe de garçons.

Ancien magasin à pompes

Construit à côté de la mairie, en 1894-1895 par l'architecte Simon de Villeneuve-Saint-Georges, pour abriter 3 pompes à incendie.

Entrée principale obturée. Nouvelle entrée sur le côté. Enduit ciment. Ancienne enseigne peinte « Pompe à incendie ».



Détail d'une carte postale ancienne, sur laquelle on aperçoit la pompe à incendie.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons, soubassement en meulière, enduit ciment, couverture tuile mécaniques.



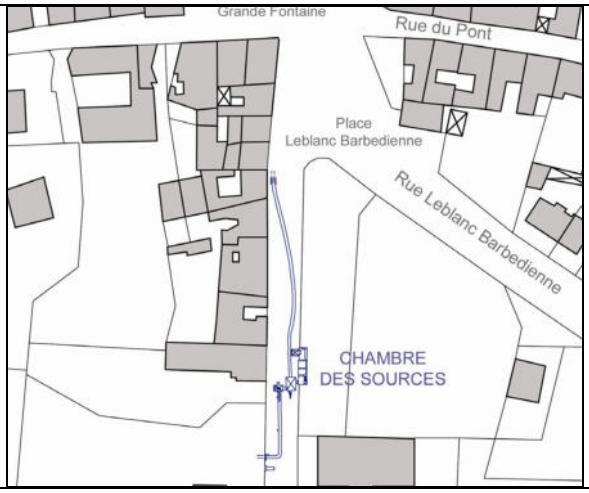
Documentation

AD 94, 2 O 321 : construction de l'abri des pompes en 1894-1895. Achat du terrain à Mme Roux, en 1894 face à l'école de filles, anciennes vignes. Devis de maçonnerie de meulière, charpente à 2 fermes en bois, couverture, en 1895.



CITERNE
OU « CHAMBRE DES SOURCES »

Rue de la Mairie
Anciennement rue de la Grande Fontaine



Commentaire historique

Construction souterraine en pierre de taille et maçonnerie de moellons. XVIIe ou XVIIIe siècle. Partie d'un vaste réseau hydraulique probablement construit pour alimenter les châteaux et les bassins de leurs jardins.

Le « réservoir de la grande fontaine » :

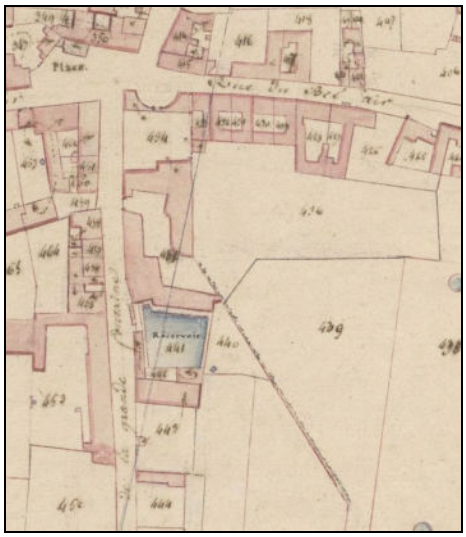
La rue de la Mairie s'appelait autrefois « rue de la Grande Fontaine », appellation dont a hérité tardivement la place sur laquelle elle débouche.
Cette grande fontaine était un réservoir qui existait à cet emplacement jusqu'au début du XXe siècle, indiqué sur le cadastre napoléonien en tant que « réservoir », et désigné dans les délibérations de 1900 comme « le réservoir de la grande fontaine ». Un réservoir où se rassemblaient les eaux de plusieurs sources et qui servait à alimenter le pays, autrefois les châteaux et bassins de leurs jardins. Il a été détruit en 1921 (AD 94, 2 O 336).

On lit dans un rapport de 1900 : « *Depuis plus de deux siècles, la commune de Villeneuve-le-Roi possède un réservoir d'eaux de sources, dit réservoir de la grande fontaine* ». Vendu à la Révolution, il est devenu une propriété privée, revendiquée par Amédée Soupault, alors maire et propriétaire de l'ancien domaine Le Peletier. Il y a « *un réservoir, un bassin où plonge l'aspirateur de la pompe, et des terrains qui le reçoivent et l'entourent* » : M. Soupault est reconnu comme propriétaire du fonds et des bords du réservoir en 1900, la commune ayant droit à la moitié des eaux du réservoir.

D'autre part : « Il existe sous la rue de la grande fontaine, des galeries et des partages d'eaux qui n'ont jamais été l'objet de contestations»

La « chambre des sources »

Le dispositif que l'on peut encore visiter aujourd'hui : une pièce centrale, d'où partent 3 galeries voûtées.
A côté : un puits, et la partie enterrée d'un grand mur qui longeait la rue de la grande fontaine.


Détail du cadastre napoléonien







Documentation

- AD 94, 2 O 336 1921 : « travaux de suppression du *réservoir des sources* de la place Leblanc-Barbedienne et construction de canalisations en grès sur massif en meulière ».

- Fiche Inventaire 1992

- Fiche éditée par le service municipal de valorisation du patrimoine pour les Journées du patrimoine

- Reconnaissance réalisée par le Laboratoire Régional de l'Est Parisien en 1991 : « Villeneuve-le-Roi, Reconnaissance des puits et galeries de captage d'eau dans le secteur du Haut-Pays ».

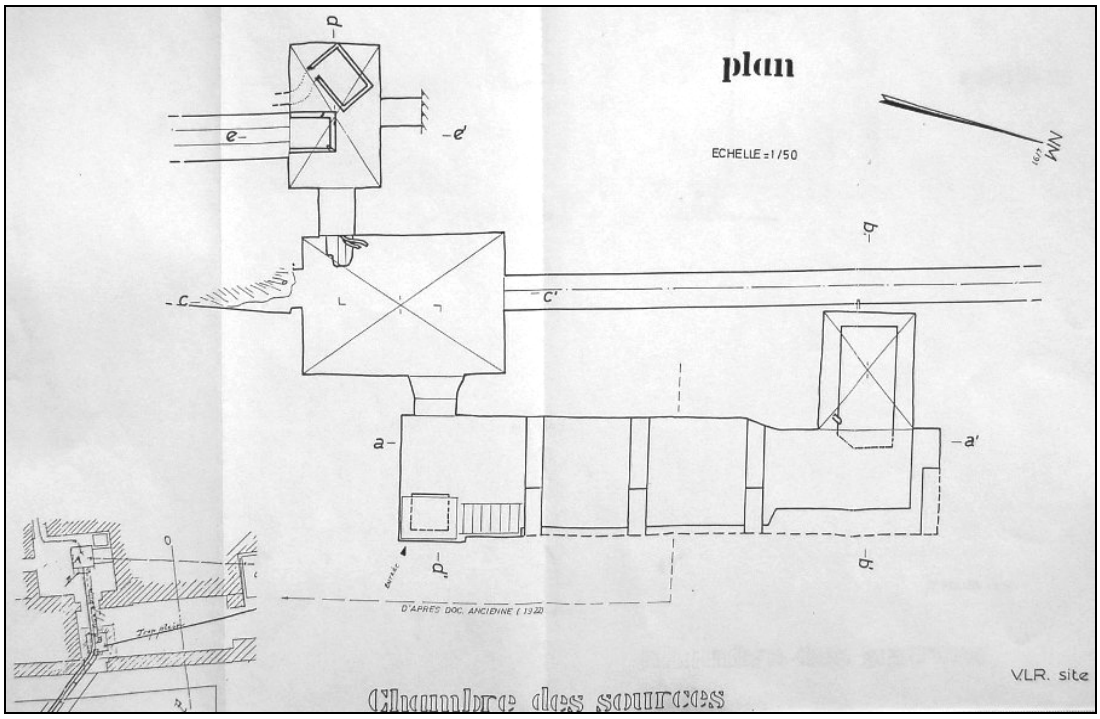


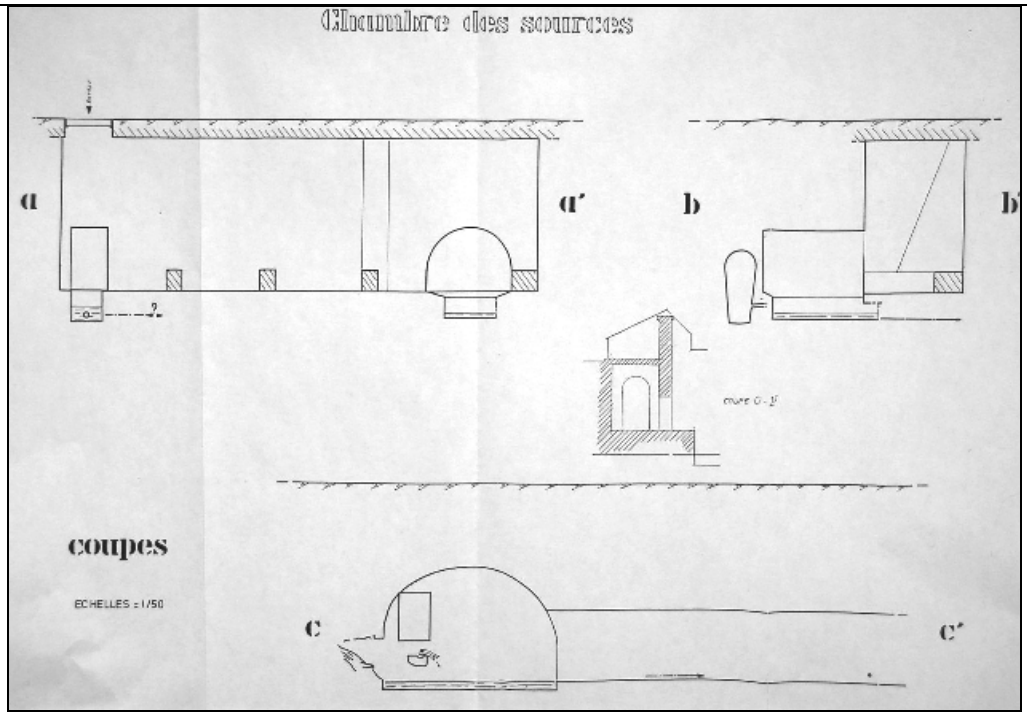
A droite :le bâtiment du réservoir et l'entrée de la « rue du réservoir », entre le château Pompadour et le réservoir.

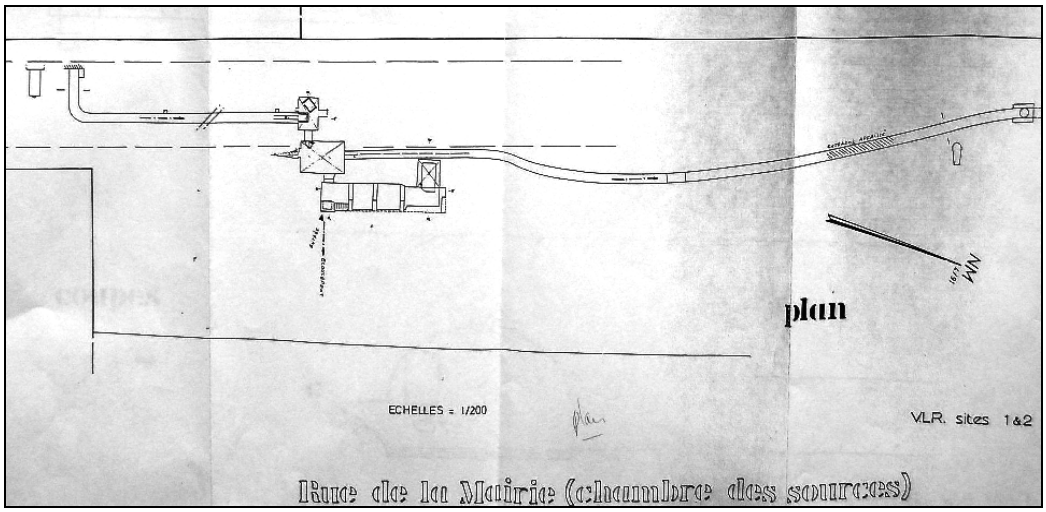


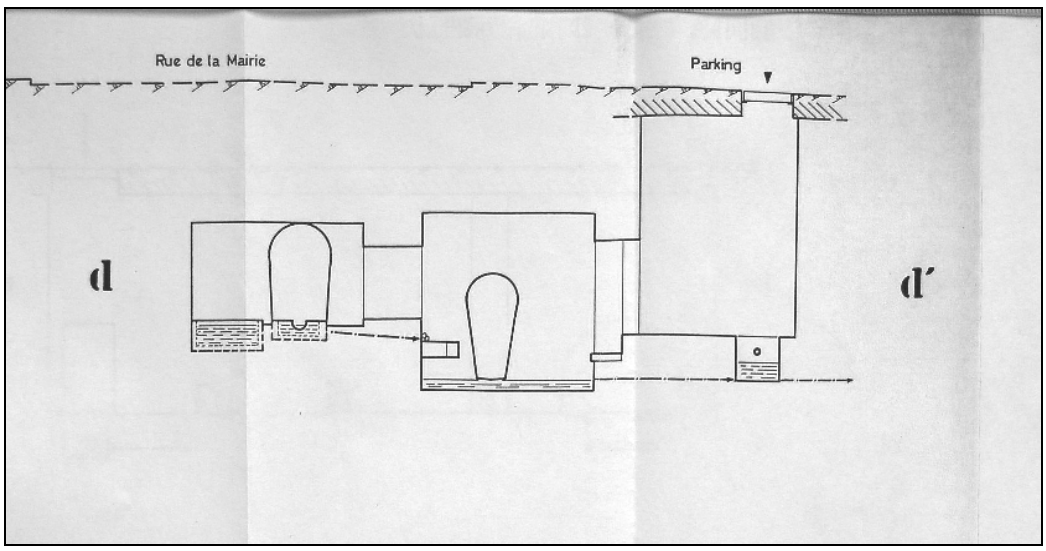


Partie enterrée du mur qui longeait la rue. Visible en descendant sous le stationnement, au cours de la visite de la chambre des sources.





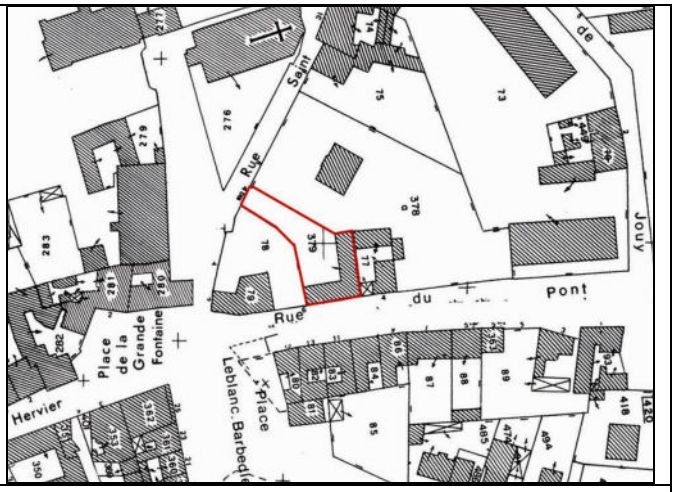




Plans et coupes de la Chambre des Sources et des galeries souterraines, réalisés en 1991 par le Laboratoire Régional de l'Est Parisien, dans le cadre d'une étude intitulée« Villeneuve-le-Roi, Reconnaissance des puits et galeries de captage d'eau dans le secteur du Haut-Pays ».

ECOLE MATERNELLE
DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH DE SAINT VALLIER

6 rue du Pont



Commentaire historique

4e quart du XIXe siècle.
Bâtiment de classes.

Matériaux

Gros-œuvre en meulière, couverture en tuiles mécaniques. Menuiseries bois.

Documentation

Fiche Inventaire 1992

CHAUDRE Christian p. 89



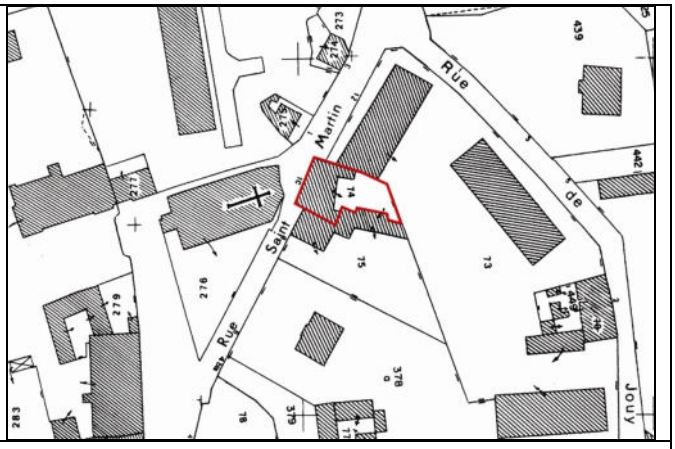
Elévation antérieure. Photo Inventaire



MAISON

Ancienne maison commune
(première mairie)

10, rue Saint-Martin



Commentaire historique

De la Révolution jusqu'en 1869, la mairie fut installée au rez-de-chaussée de cette maison.

Une plaque sur la façade le commémore.





Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie enduite,
Menuiseries bois, volets pliants métalliques.
Bornes en pierre protégeant le soubassement de la maison.



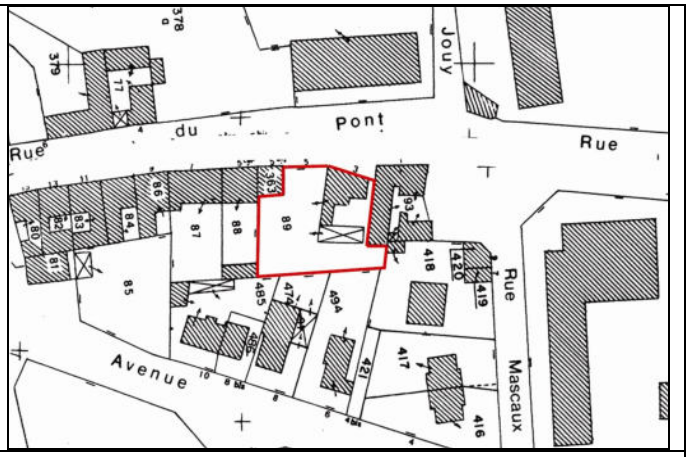
Documentation

P. CSERY

MAISON

dite DE LA CHARITE SAINT-VINCENT-DE-PAUL

ANCIEN PRESBYTERE DU HAUT-PAYS



3, rue du Pont

Commentaire historique

Maison ancienne, d'après Paul Cséry une des plus anciennes du pays. Pendant la Fronde, Saint Vincent-de-Paul y installa une des maisons de charité où ses religieux distribuaient des secours aux affamés. Une plaque sur la façade le commémore.

Cette maison servit d'école aux religieuses jusqu'en 1816, puis de presbytère jusqu'en 1923, et fut vendue à un particulier en 1924.

Elle a été dénaturée par un ravalement et l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée à gauche de la façade



Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons, enduite,
Couverture en tuiles mécaniques.

Documentation

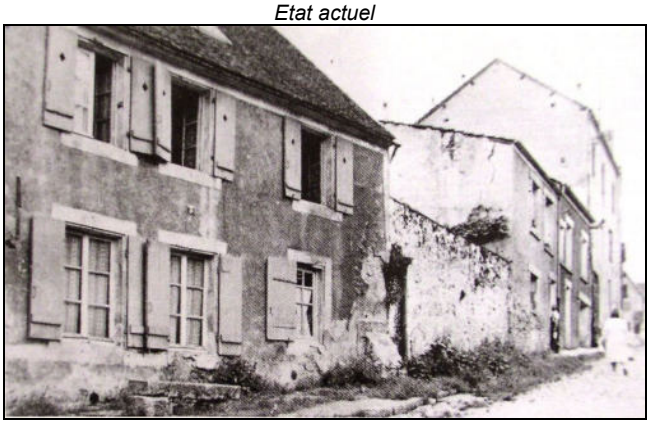
Paul Cséry, p. 213-214

AD 94, 2O 325



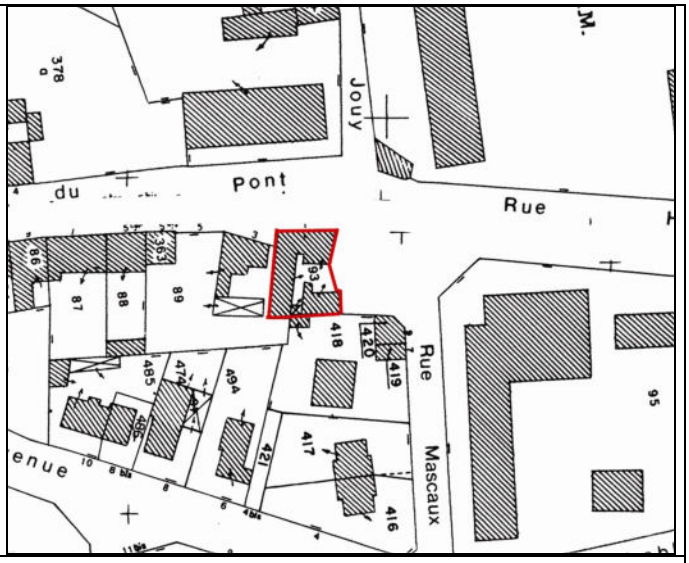


Etat actuel



Etat au début du XXe siècle.
Photo extraite du livre de Chaudré.

MAISON



1, rue du Pont

Commentaire historique

Maison de bourg, limite XVIIIe-XIXe siècle.



Matériaux

Maçonnerie de moellons enduite,
Couverture en tuiles mécaniques.

Documentation

MAISON

18, rue Saint Martin



Commentaire historique

Maison de bourg, limite XVIIIe-XIXe siècles.

Matériaux

Maçonnerie enduite, couverture en petites tuiles plates.

Façade dénaturée par un ravalement récent. L'enduit ancien au plâtre teinté par le sablon ocre jaune, visible sur la photo du CAUE (1991) et de l'Inventaire (1992) a été remplacé par un enduit ciment jaunâtre très raide ; la peinture bleu ciel des volets a été refaite en crème et elle est totalement écaillée. La menuiserie ancienne de la porte d'entrée a été remplacée par une porte de fabrication industrielle. (les volets à ouverture en trèfles ont été heureusement conservés).
Le soubassement a été supprimé. Des appuis de baie en béton moulé ont remplacé les anciens (probablement en plâtre).





Détail du cadastre ancien.
Parcelle 379



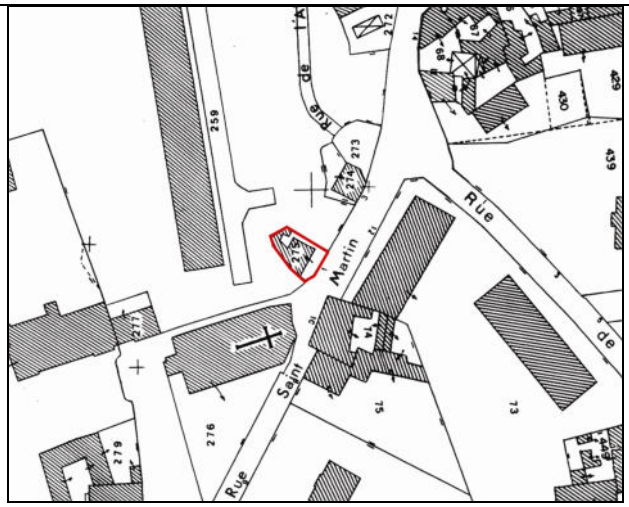
Photo Inventaire, 1992.

Documentation

- Inventaire
- Fiche CAUE n°13.

MAISON

1, rue Saint-Martin



Commentaire historique

Maison XVIIIe siècle, dont la façade sur la rue Saint-Martin a été très dénaturée par un ravalement au ciment.

D'après Paul Cséry, cette maison a abrité au début du XIXe siècle l'école de garçons et fut acquise par la commune en 1823. En 1836 la commune dut faire des travaux pour y recevoir également les élèves filles, qui jusqu'alors recevaient l'éducation au 3 rue du Pont, dans la maison de la Charité St Vincent de Paul.
L'école communale fonctionna ainsi jusqu'en 1869, date du déménagement de l'école dans le nouveau bâtiment de mairie-école construit au 4 rue du Maréchal Foch.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons enduites,
Couverture en tuiles mécaniques.

Documentation

P. CSERY p. 148

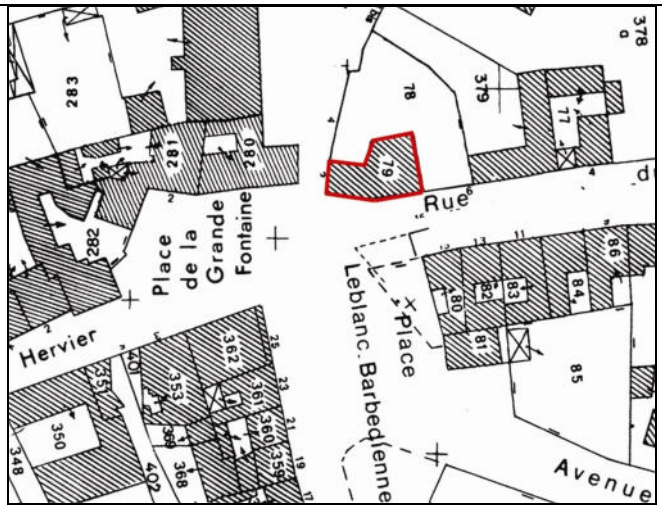


Côté rue



Côté parc de l'abbaye

MAISON
(Actuelle pharmacie)



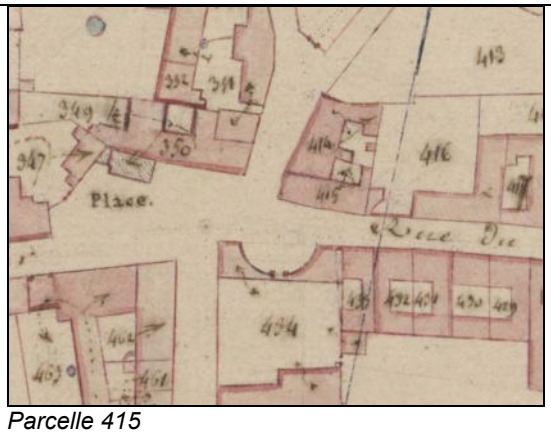
10 rue du Pont

Commentaire historique

Maison de bourg, XVIIe-XVIIIe.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons enduite,
Couverture en tuiles.



Parcelle 415



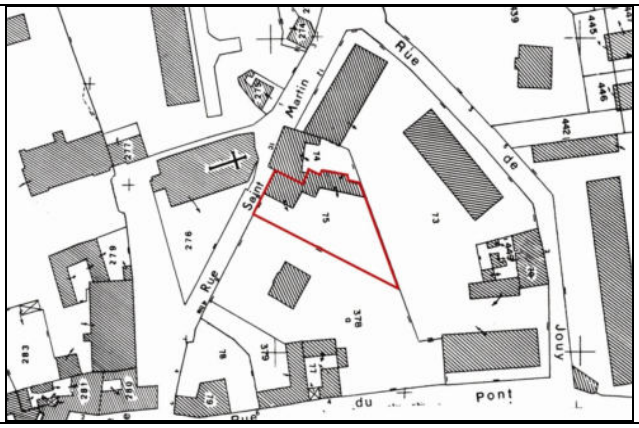


Carte postale ancienne



VILLA

8, rue Saint Martin



Commentaire historique

Villa fin du XIXe siècle



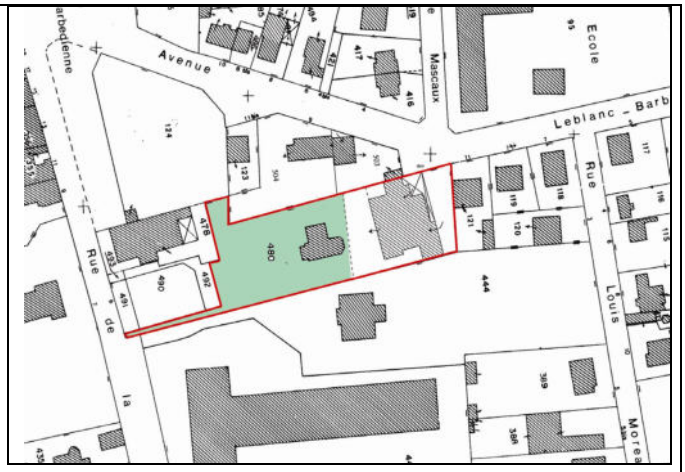
Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie, enduit plâtre imitant la brique et la pierre de taille.
Couverture : terrasson en zinc et brises en ardoises.
Garde-corps en fonte, contrevents en bois.

Documentation

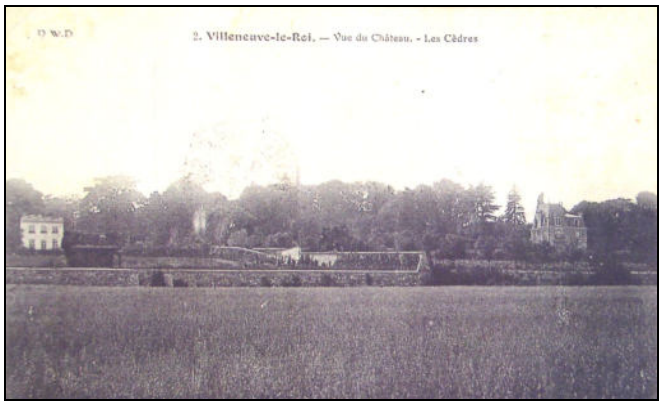
VILLA

6 rue de la Mairie



Villa de la deuxième moitié du XIXe siècle.
Propriété de la commune. La crèche municipale a été construite sur la même parcelle, en contrebas.

Construite sur le flanc du coteau (on perçoit bien cette implantation sur la photographie ci-contre), elle dominait autrefois le Parc de la Faisanderie et bénéficiait d'un vaste panorama sur la vallée. L'urbanisation du XXe siècle l'a peu à peu cernée ; elle est aujourd'hui totalement enclavée et privée de son ancien panorama. Elle est elle-même peu visible : depuis la rue de la Mairie et le square Leblanc-Barbedienne on n'aperçoit que ses toitures.



Document AD 94, série Fi. On aperçoit les murs de soutènement du coteau, alors très boisé ; à gauche le pavillon du Roi, à droite la villa, aujourd'hui enclavée.



Face Sud (côté du collège)



Détail du document ci-dessus



Face ouest (vers la rue de la Mairie)

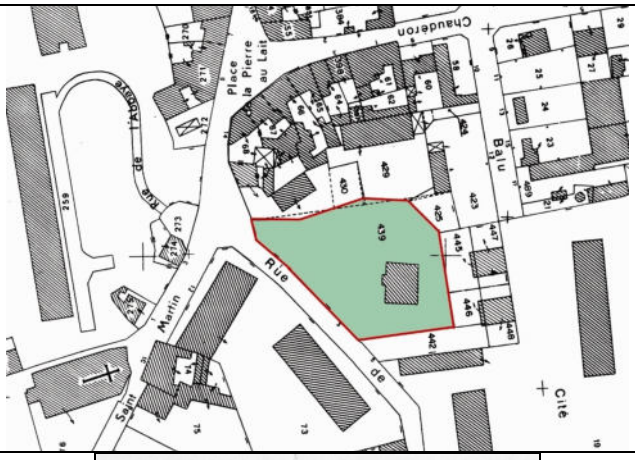


Face Est (vers la Faisanderie)

VILLA DITE « CASTEL JOLI »

Dite aussi Propriété Mascaux

3 rue de Jouy

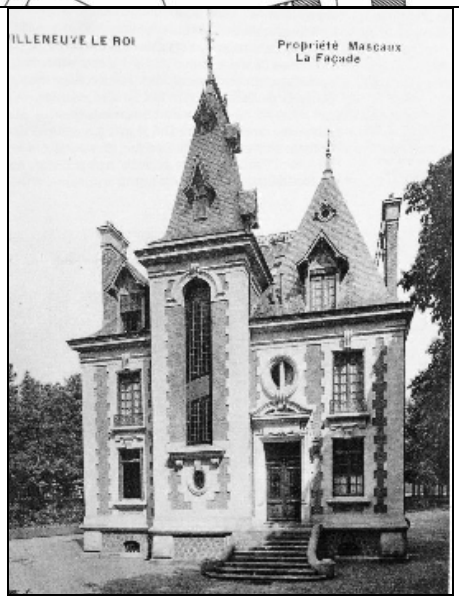


Construite à l'emplacement de l'ancien château Soupault, dans la première moitié du XXe siècle.

Beau parc avec des arbres de haute tige, qui proviennent sans doute pour partie, du parc du château Soupault.

Le portail d'entrée et le petit bâtiment faisant face à la villa (photo ci-dessous) datent vraisemblablement de l'époque du château Soupault (deuxième moitié du XIXe siècle).

Le grand mur qui longe la propriété rue de Jouy correspond à l'ancienne enceinte du château Le Peletier. On y remarque des grands blocs de pierre de tuffeau taillé, pierres provenant de jambages de porte notamment, étayant la tradition orale rapportée par plusieurs auteurs selon laquelle les pierres provenant de la démolition du château auraient servi à la construction du mur du parc.





Documentation

André TOURNADRE, p. 93



Petit bâtiment qu'on voit à l'arrière du château Soupault sur certaines cartes postales anciennes.



Portail d'entrée

MAISONS

parties d'une ancienne grande ferme

3 et 5 rue Georges Hervier

Commentaire historique

D'après le cadastre napoléonien : le porche était l'entrée d'une cour de ferme, les bâtiments situés à l'ouest ont disparu.

D'après Christian Chaudré p. 54 : partie de l'ancienne « grande ferme seigneuriale», parcelles 462 à 467 du cadastre ancien, qui la montre peu après son partage. Tous les autres bâtiments de cette ferme ont aujourd'hui disparu.





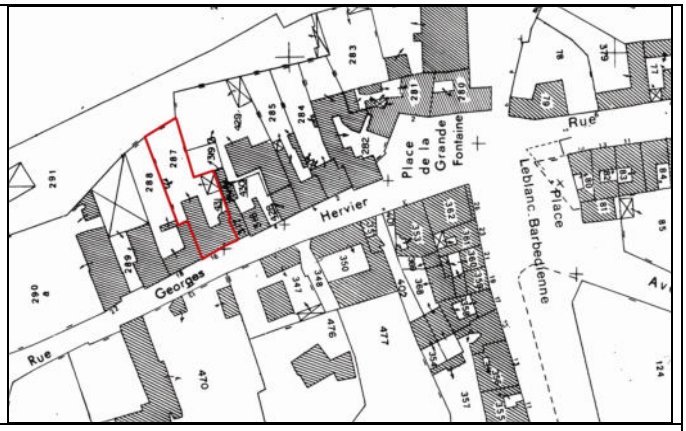
Documentation

CAUE fiches n°1 et 2.

Christian CHAUDRE, p. 54.

ANCIENNE FERME

16, rue Georges Hervier





Commentaire historique

Ancienne ferme, XVIIe-XVIIIe siècles.
Les bâtiments et l parcelle sont identiques sur le cadastre napoléonien.

Porche sur rue.
Cour pavée.
Bâtiment ancien en retour sur la cour.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons et meulière, enduite. Contrevents en bois.
Couverture en tuiles.

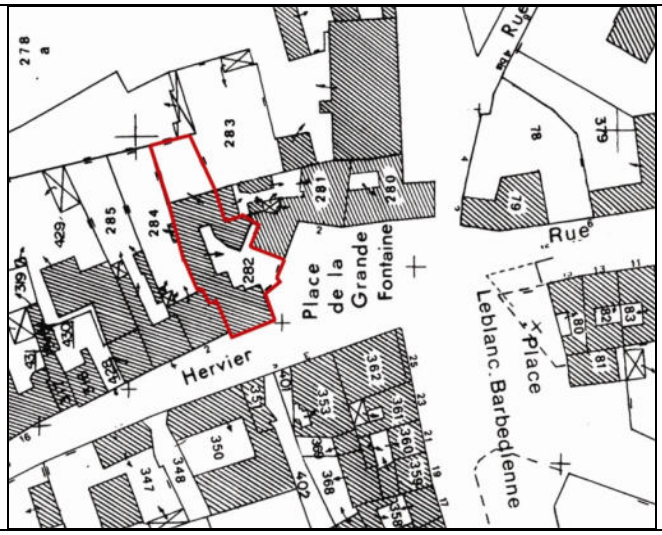


Documentation

Fiche Inventaire 1992

Photo de la cour dans la fiche CAUE n°3

ANCIENNE PETITE FERME



5, Place de la Grande Fontaine

Commentaire historique

Ensemble de bâtiments autour d'une cour, donnant sur la place de la Grande Fontaine. Ils formaient autrefois une ferme. Aujourd'hui une maison particulière.





Vue d'ensemble depuis la place

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de moellons enduite, couverture en tuiles mécanique, menuiseries bois.



Porte d'entrée : encadrement en pierre de taille

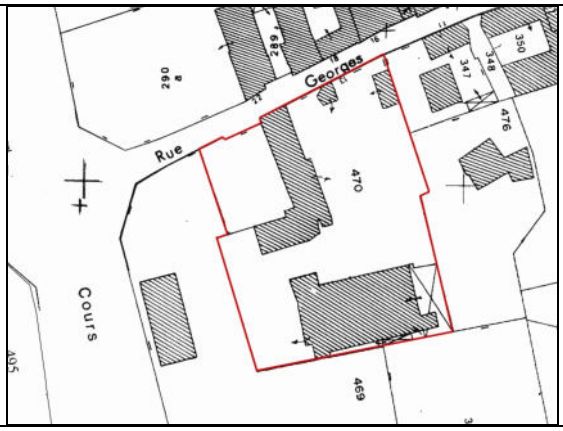
Documentation

P. Cséry

ANCIENNE FERME

Dite Ferme Saint-Victor
puis Ferme Baron Marais

13 rue Georges Hervier



Historique

Cette ferme a appartenu jusqu'à la Révolution à l'abbaye de Saint-Victor, d'où son appellation de ferme Saint-Victor, puis ferme Baron Marais du nom de ses propriétaires au XIXe siècle.

Réunie à une autre ferme autour de 1900, elle exploitait 140 hectares et constituait la plus grande ferme de Villeneuve, produisant principalement des céréales, des pommes de terre et de la luzerne. Son activité a cessé en 1961. Ses anciennes terres du plateau sont aujourd'hui occupées par l'aéroport d'Orly, celles des bords de Seine par des constructions.

Bâtiments et portail XVIIIe et XIXe siècle, nombreuses transformations au XXe siècle.
Aujourd'hui occupée par un centre équestre.



Photo Inventaire

Matériaux

Bâtiments en maçonnerie de moellons enduite, couvertures en petites tuiles et en tuiles mécaniques.



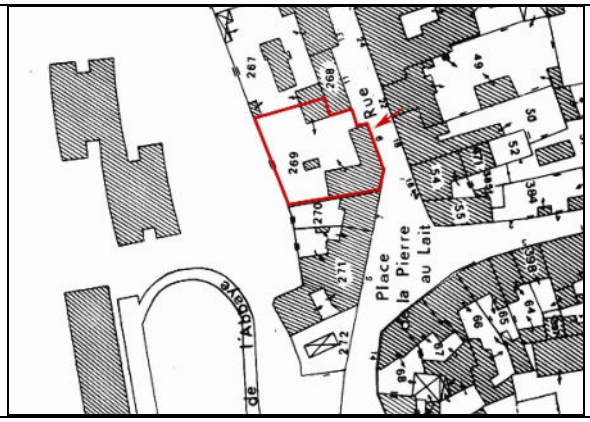
Extrait du cadastre ancien





Documentation
- Fiche Inventaire 1992

DEVANT DE BOUTIQUE



9, rue saint Martin



Historique

Devanture de boucherie réalisée dans les années 1920 par les établissements Vignal et Bodmer, à Paris (étude par Inventaire, 1992).

Matériaux

Fonte et stucs peints, faux marbres.

Documentation

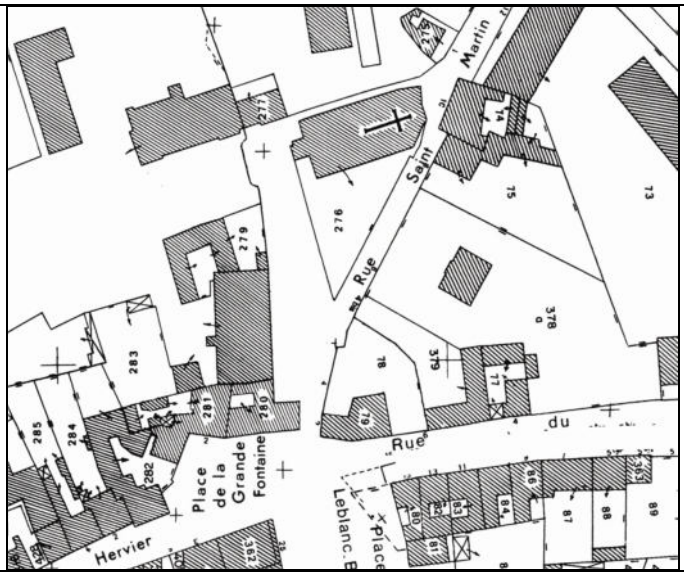
- Fiche Inventaire, 1992.

Mentionne : « Devanture réalisée par les établissements Vignal et Bodmer, 4 rue Benjamin Constant à paris 19e, au cours du premier quart du XXe siècle ; cet établissement existe depuis 1860, d'abord maison Soulage puis Soulage et Vignal. L. Vignal prend la succession et est attesté à l'adresse ci-dessus près des abattoirs de la Villette. Vignal et Bodmer prennent la suite. Le catalogue non-daté de L . Vignal cite comme l'un de ses client M. Rebiffe à Villeneuve-le-Roi, et la marquise du modèle n°1 correspond à celle de la devanture étudiée ici. On la retrouve sur le modèle n°15 du catalogue Vidal et Bodmer de 1925 dans lequel figure le reste de la devanture aux n°1, 13 et 14. La grille est visible dans le catalogue de 1932.

Sources : Archives du Musée des Arts et Traditions Populaires, Catalogue des Etablissements Vidal et Bodmer, Ms 73.36, Ms 73.37.



LA PLACE DE L'EGLISE

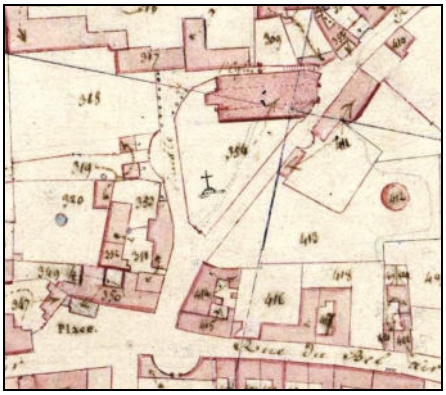


Cimetière

Le terrain en triangle attenant à l'église, bordé par les rue St Martin et la rue qui mène à la Mairie est celui de l'ancien cimetière, médiéval, aussi ancien que la paroisse. Il apparaît sur le cadastre napoléonien comme marqué d'un calvaire, parcelle 354.

Il n'y eu plus d'inhumation dans ce cimetière à partir de 1824, date de la création d'un nouveau cimetière à l'écart du village, sur un terrain donné par M. et Mme Hutin, alors propriétaire du château de l'abbaye. Mais le mur de clôture subsiste, ainsi que les terres accumulées, en surplomb de la rue St Martin, et au-dessus du niveau du sol de l'église, ce qui crée une forte humidité dans l'édifice et dégrade les boiseries du pourtour.

En 1859 on décida de faire démolir les murs de clôture de l'ancien cimetière, enlever tout le volume de terre situé au-dessus du niveau du sol de l'église et de la rue, on élargit et on crée un pavage sur la rue.



Détail du cadastre napoléonien (1811).
Montrant le cimetière paroissial attenant à l'église.



Eglise et place au début du XXe siècle.



Etat actuel.

Les bâtiments bordant la place :

- L'église et la mairie : voir fiches correspondantes.

- un grand garage, construit dans les années 1950 à la place de bâtiments agricoles de l'ancienne ferme Dupuis, rachetée par la commune. On peut la voir sur des photos anciennes, et sur le cadastre napoléonien. Les bâtiments sur rue, d'habitation, ont été démolis les premiers ; restait la cour et les granges et écuries qui s'élevaient en retrait. Ils sont acquis par la commune et démolis dans les années 1950 pour construire un parc de stationnement communal et un hangar pour la protection civile. Ce sont les bâtiments existants (désaffectés ?)



Une procession vers 1920

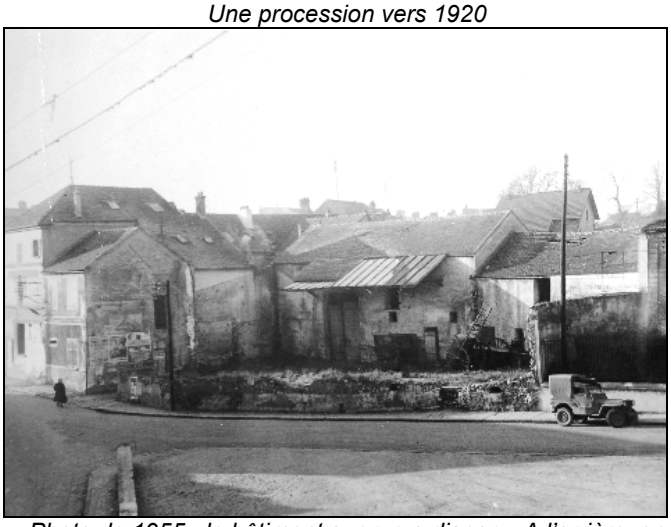


Photo de 1955 : le bâtiment sur rue a disparu. A l'arrière, on aperçoit une ancienne grange… ces bâtiments seront démolis ?



Etat actuel. Hangar construit en 1955

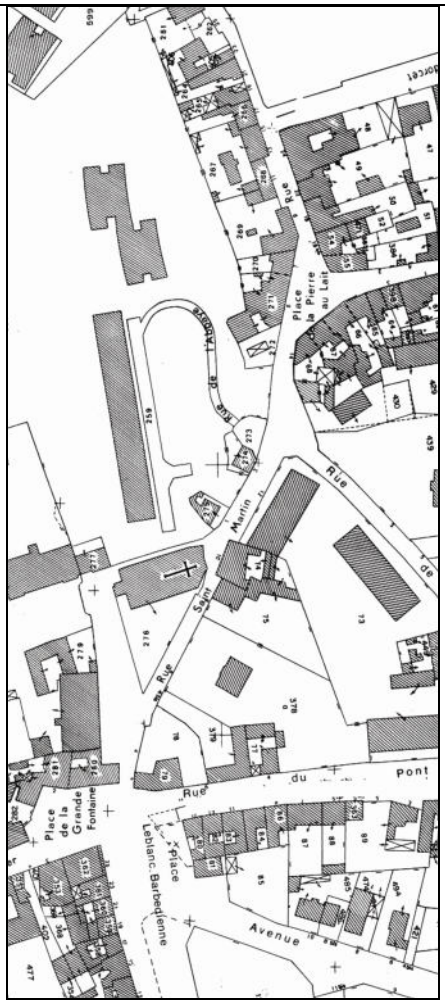
- L'ancienne perception, abritant aujourd'hui le service du personnel de la commune.



LA RUE SAINT MARTIN



Rue Saint-Martin : l'axe historique du Haut- Pays, qui part de la place de l'église, dans le prolongement de la rue de la grande fontaine (rue de la mairie), se dirige vers el nord, descend le coteau et se sépare en deux au pied du coteau, vers Orly et Choisy. Interrompue par le chemin de fer au XIXe siècle…





L'église Saint-Pierre et Saint-paul et la rue Saint-Martin. Aquarelle de Capaul, années 1930. AD 94.



Carte postale, début du siècle



Même vue, état actuel. Plusieurs immeubles ont été détruits sur le côté gauche de la rue ; au n°10, la maison qui marque encore l'ancien alignement servit de mairie de 1792 à 1969.





Le bel escalier public longeant la face nord de l'église, reliant la rue St Martin et le parc de l'abbaye…

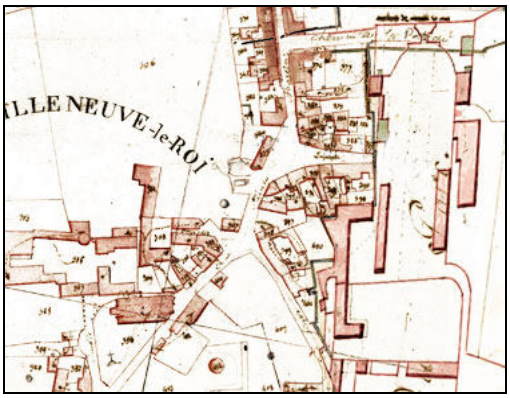
Anciennement « ruelle de l'église » (cadastre napoléonien)

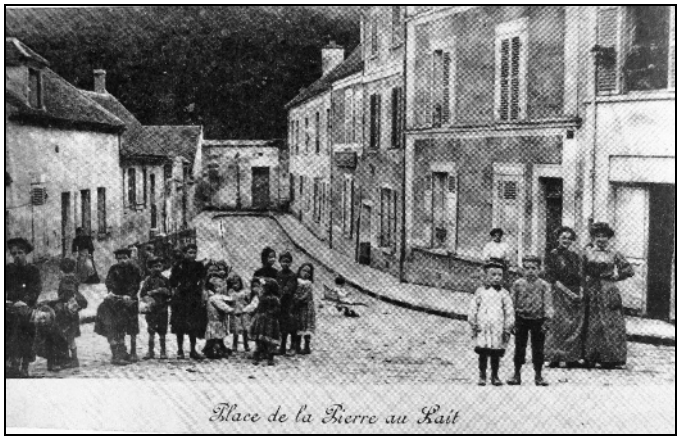
PLACE DE LA PIERRE AU LAIT



La rue était une impasse, donnant sur la ferme de la Faisanderie, à l'emplacement du château.

Devenue une rue lors du lotissement de la ferme, en 1921-1922.

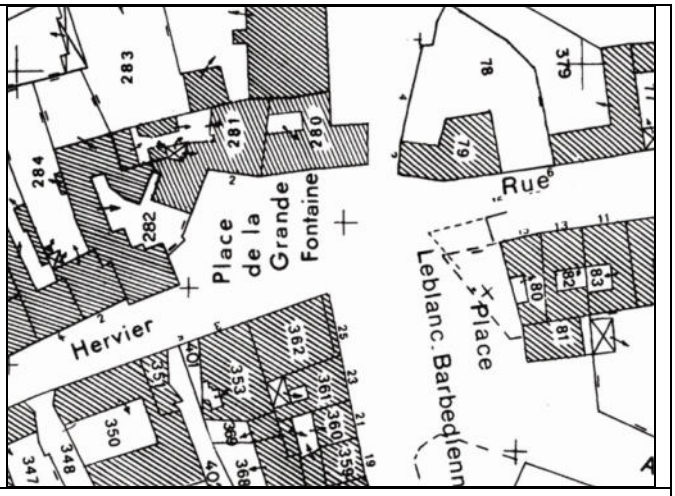






Documentation

PLACE DE LA GRANDE FONTAINE

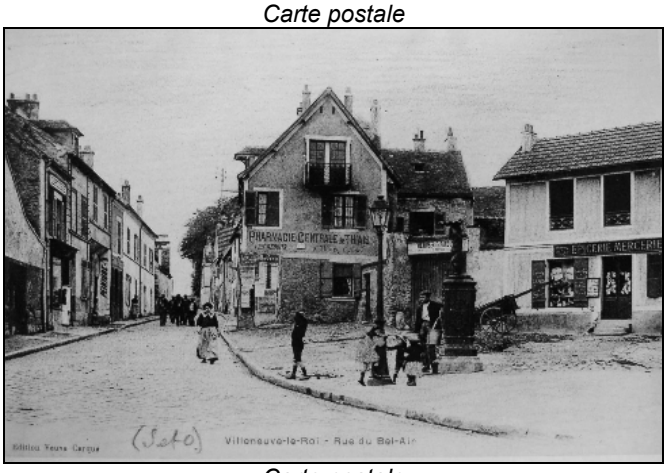


Doit son nom à la rue de la Grande Fontaine, où se trouvait un réservoir qui alimentait les fontaines et bassins du parc du château.

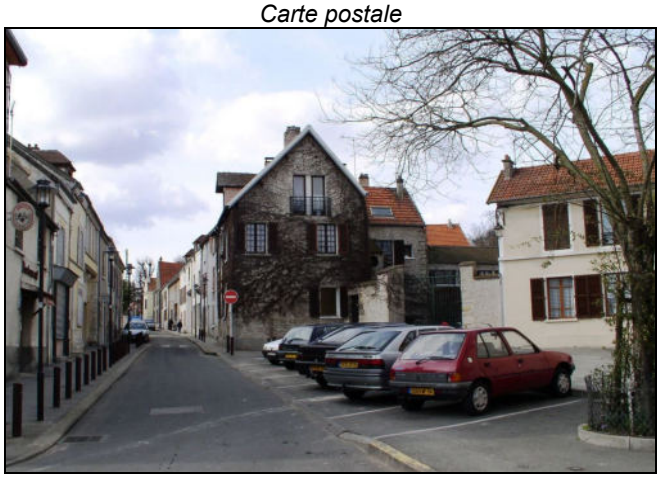


Carte postale





Carte postale



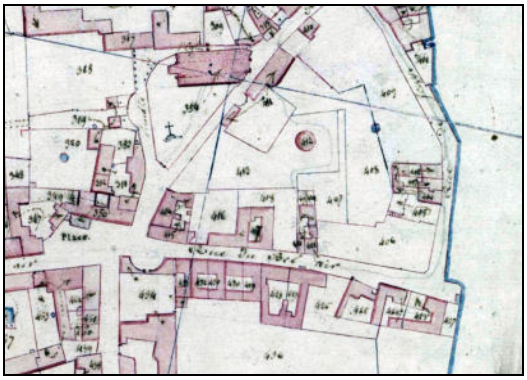
Etat actuel

LA RUE DU PONT

ANCt RUE DU BEL-AIR







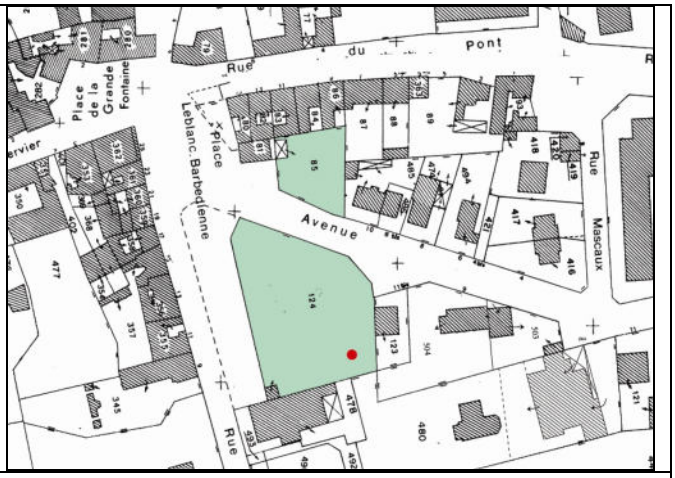


Etat actuel



Etat actuel

SQUARE LEBLANC-BARBEDIENNE
Et statue « La Zingara »

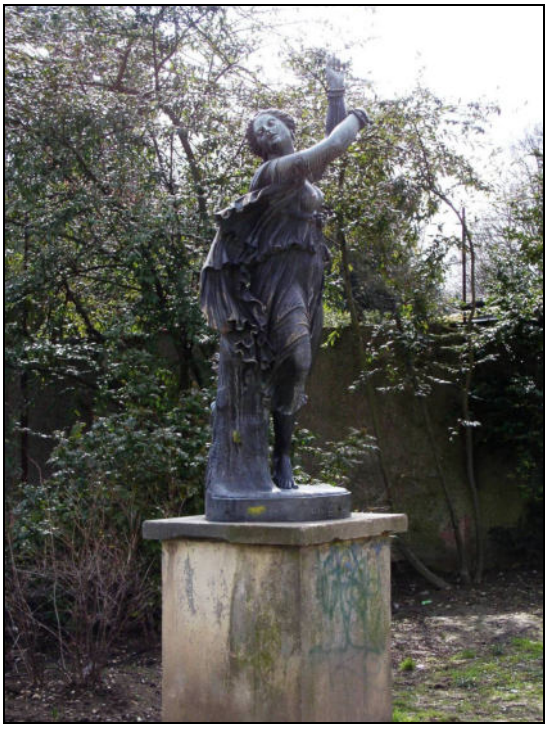


Avenue Leblanc-Barbedienne

Square aménagé à l'emplacement du parc du château Pompadour, démoli en 1907.

Dans un coin du square : statue de « La Zingara »

Statue de jardin, grandeur nature
Hauteur 216 cm.
F. Barbedienne, fondeur
Clesinger Jean-Baptiste, sculpteur
2e moitié du XIXe siècle
Réplique de la statue en marbre réalisée par JB Clesinger dit Auguste Clesinger à Rome en 1858.



Documentation

- Fiche Inventaire 1992
- Barbedienne, Catalogue des bronzes d'art, Centre de documentation du musée d'Orsay.



EGLISE DE LA FAISANDERIE

SAINT-PIERRE SAINT CHARLES

Place de l'abbé Bonnin



Commentaire historique

Eglise construite en 1908-1909,
En 1933 adjonction des deux bas-côtés et de la salle paroissiale.

Ouverte pour la première fois au culte le 4 avril 1909.



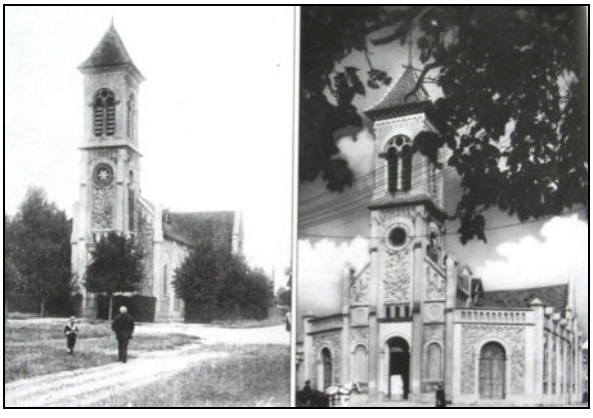
Matériaux

Gros-œuvre en meulière, pierre de taille autour de la porte d'entrée principale ; modénature de façade en ciment avec traces de décors à la peinture dorée ; couverture en tuiles mécaniques ; menuiseries en bois, vitraux.



Documentation

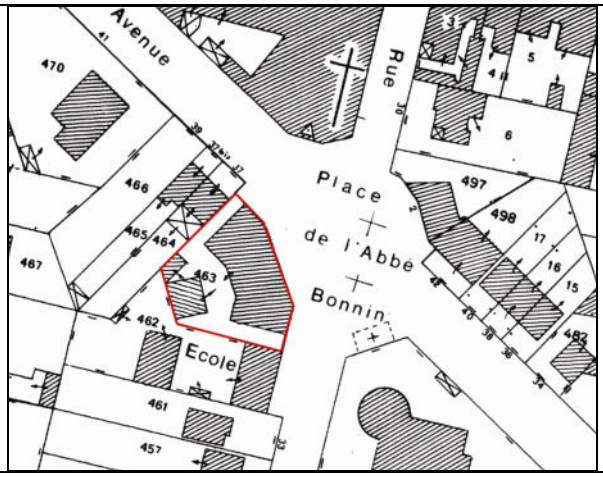
André TOURNADRE, p. 54



Photographies extraites du livre de Tournadre : avant et après l'adjonction des bas-côtés.

LA POSTE

Place de l'abbé Bonnin



Commentaire historique

Construite de 1931 à 1935, à peu près en même temps que les bas-côtés de l'église située en face.
J.M. MERCIER architecte

A remplacé une première poste inaugurée en 1912, qui était située 84 bis rue du Commerce, actuelle avenue Charles de Gaulle.

Rénovée en 1999.



Carte postale

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie enduite et brique, couverture en tuiles mécaniques.

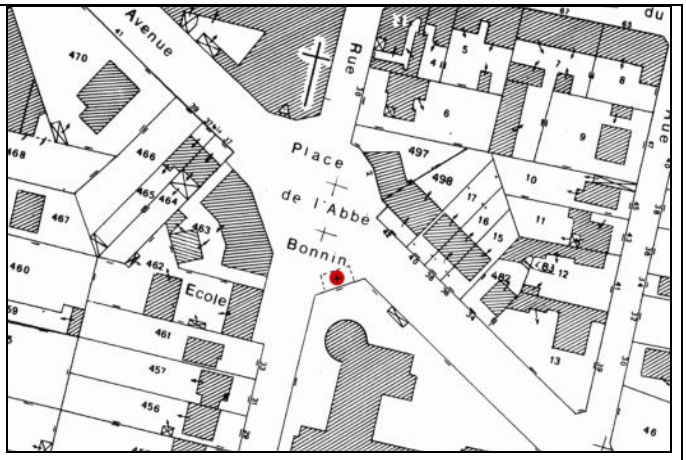


Etat actuel

Documentation

André TOURNADRE, p. 54

AD 94 2 0 320 : dossiers constructions et financement

MONUMENT AUX MORTS **Place de l'abbé Bonnin**	

Commentaire historique

Erigé sur les plans de Gustave Leblanc-Barbedienne, ancien maire, et de l'architecte Castex. Inauguré dans l'enceinte de l'école de la Faisanderie le 19 juin 1921. Sculptures en bronze par H. Pain (signature), fondues à Paris par Gustave Leblanc-Barbedienne.

Matériaux

Pierre artificielle. Hauteur 4,50 m

Symboles patriotiques :
coq, lauriers, couronne, épée, drapeau, croix de guerre, chêne (gland, feuilles).

Documentation

AD94 2 O 328 (Paiement de la construction du monument aux Morts, à M. Leblanc-Barbedienne).

CHAUDRE p. 133

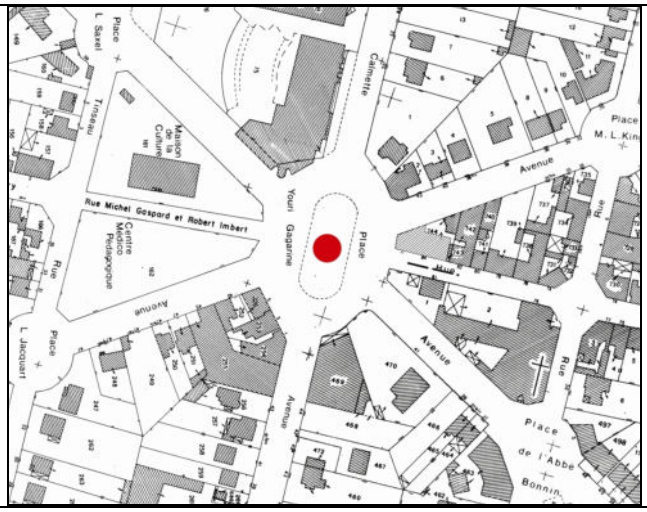


Carte postale, début XXe siècle (à l'arrière plan, l'ancien groupe scolaire de la Faisanderie)



Etat actuel

KIOSQUE A MUSIQUE



Place Amédée Soupault
Anciennement Place Youri Gagarine

Commentaire historique

Elevé en 1910 par l'architecte paysager local Henri LUSSEAU, au centre de la place Amédée Soupault. Visible en fond de perspective depuis les principales avenues du Parc de la Faisanderie, qui rayonnent depuis cette place.



Matériaux

Structure en ciment armé imitant le bois. Ciment également en couverture, sur le dôme et le lanternon.
Escaliers extérieurs en maçonnerie.
Restauré récemment.

Documentation

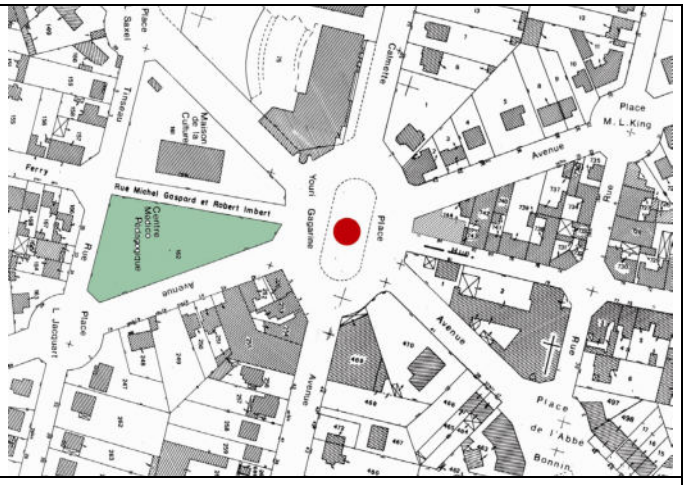
- Fiche Ville de Pontoise (journées du patrimoine)
- Fiche Inventaire 1992.





Le kiosque dans l'axe de l'avenue Poincaré, l'église à droite.

La place Amédée Soupault :



En 1909 l'ancien maire (1891-1902) de la ville, Amédée Soupault, avait fait don à la ville de ce terrain au cœur du Parc de la Faisanderie. En échange, la nouvelle place devait porter son nom et conserver son caractère public et festif.

La place fut néanmoins débaptisée en 1968 et prit le nom de place Youri Gagarine, en l'honneur du cosmonaute soviétique venu en visite à Villeneuve-le-Roi.

La place se présentait à une date récente comme un rond-point automobile, au centre duquel le kiosque à musique se trouvait isolé. En 2003, elle a fait l'objet d'un réaménagement complet : circulation piétonne remise à l'honneur, éclairage de la place repensé, mise en lumière du kiosque, réfection des sols pavés, plantations. Les fontaines qui ornaient la place au début du siècle de part et d'autre du kiosque ont été restituées, sous une forme contemporaine. A cette occasion la place a retrouvé son appellation d'origine : place Amédée Soupault.

A l'ouest de la place s'étend un terrain communal encore non aménagé (en vert sur la vignette). Il faisait partie du don d'Amédée Soupault, de même que le terrain situé en symétrie de l'autre côté de l'avenue Michel Gospard et Robert Imbert, où s'élève la maison de la culture.

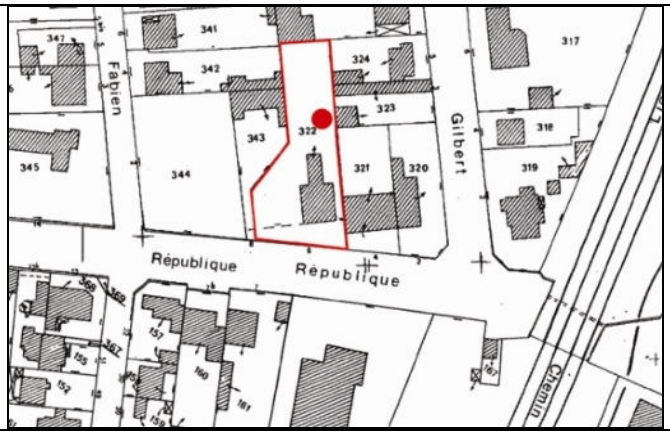


Inauguration de la place en 1910. Carte postale.



Vue d'ensemble de la place

POSTE DE POLICE
Et kiosque



6-8 avenue de la République

Commentaire historique

Maison d'habitation, construite à la fin du XIXe siècle, avec jardin à l'arrière et une grotte surmontée d'un kiosque. Le bâtiment a été endommagé par le bombardement du 27 avril 1944. Occupé précédemment par les services de l'Entraide Française, il est acquis en 1948 de la Veuve Duplan et restauré par la commune, pour l'installation des « *Services de l'Inspection Centrale de la recette Sédentaire de l'Administration des Contributions Indirectes de Villeneuve-le-Roi* ».
Architecte M. Faine, Villeuve-le-Roi.

Aujourd'hui occupé par le poste de police.

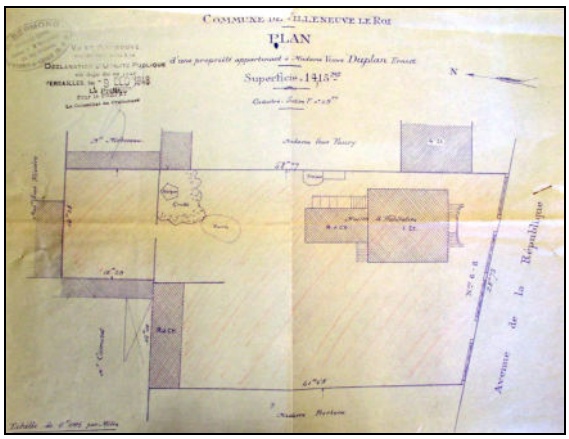


Matériaux

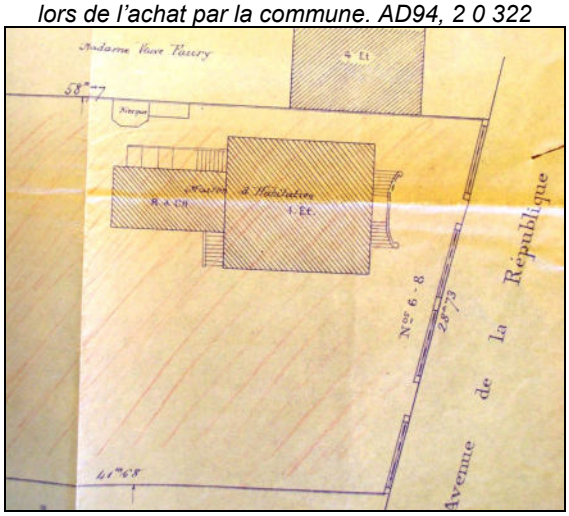
Gros-œuvre en maçonnerie enduite, soubassement en meulière apparente, comble mansardé couvert en ardoise et en zinc. Cheminées en brique.

Documentation

AD 94, 2 O 322 (achat, devis réparation)
Section F 49



Plan de la propriété en 1948, lors de l'achat par la commune. AD94, 2 0 322



A l'arrière, dans l'ancien jardin de la propriété Duplan, qui sert aujourd'hui de stationnement au poste de police : un joli kiosque en ciment armé imitant le bois et la paille, juché sur une fausse grotte en pierre de meulière et ciment, avec devant un lac miniature (cf Buttes Chaumont)



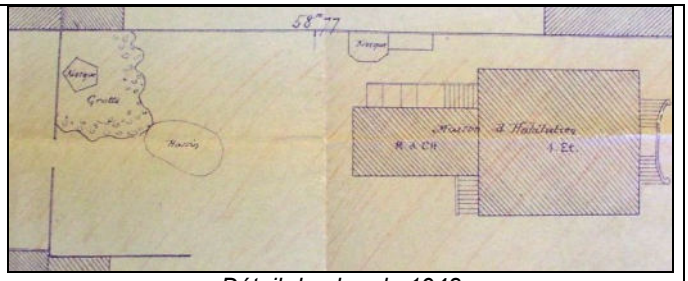
Détail de la construction du kiosque, en ciment imitant le bois et la paille en couverture.



Détail du garde-corps imitant le bois



Détail des parements de la grotte, en pierre de meulière cimentée



Détail du plan de 1948



Le kiosque



Le plan d'eau



La grotte, dans laquelle est ménagé un escalier menant au kiosque

GROUPE SCOLAIRE DE LA FAISANDERIE

Bâtiment de 1908-1914 démoli par le bombardement d'avril 1944.
Reconstruit dans son état actuel en 1951.

Aujourd'hui Groupe scolaire Jules Ferry



Commentaire historique

Ecole communale construite de 1908 à 1914.
PERRUCHOT architecte à Villeneuve-le-Roi
Comprenait initialement 3 classes de filles, 3 classes de garçons ; agrandi à plusieurs reprises dans les années 1920 et 1930, par J.M. MERCIER architecte à Villeneuve-le-Roi.

Bâtiment en U. Démoli par le bombardement du 10 avril 1944.

Reconstruit en 1951 dans son état actuel, inauguré le 19 novembre 1951.



Documentation

AD94, 2O 316 : construction 1908-1914
Agrandissement en 1923-29
Agrandissement en 1931-35
Construction d'une annexe en 1934-1937
Reconstruction et mobilier, 1951-1956.

André Tournadre, p. 52



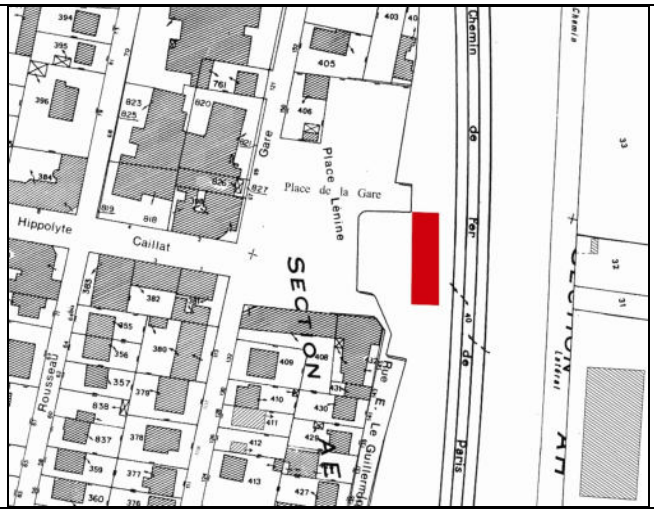
Carte postale ancienne



Rotonde contenant les douches.

GARE

Place de la Gare



Commentaire

Inaugurée en 1913
S'est d'abord appelée Gare de la Faisanderie.



Matériaux

Meulière, moellon, calcaire, pierre de taille, enduit, tuiles plates. Ornements en céramique, métopes en terre cuite partiellement émaillée.



Etat actuel

Documentation

CHAUDRE

POISSON, *Le Val de Marne*, 1968, p. 445.

TOURNADRE p. 85

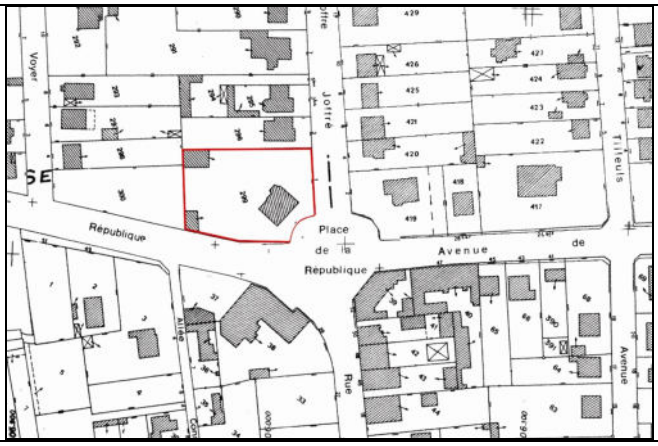


Photo extraite de Tournadre. La gare en construction, 1913.



Elévation du côté des quais. Photo Inventaire

BUREAU DE VENTE DE LA SOCIETE NOUVELLE DU PARC DE LA FAISANDERIE



1, place du Maréchal Joffre

Commentaire historique

Construit en 1905 (ou 1899 d'après Tournadre). Siège de la société financière de Villeneuve-le-Roi-Ablon, qui acquiert 2150 lots du domaine Soupault en 1898, puis de la Société Anonyme du parc de la Faisanderie.

Décor céramique signé H.B. et Cie : faïencerie de Boulenger à Choisy-le-Roi, montrant un faisan, allusion à la fonction ancienne du parc.

Matériaux

Maçonnerie enduite.
Couverture en ardoises.
Décor en faïence.
Menuiseries PVC.



Documentation

Inventaire 1992
A. TOURNADRE



Carte postale, début du siècle



Etat actuel



Détail du fronton en faïence représentant un faisan.

VILLA
DITE « LE MANOIR »

14 avenue Pasteur



Commentaire

Grande villa du début du siècle.
Mauvais état.



Matériaux

Gros-œuvre en meulière, décors en brique et brique vernissée, charpente bois, couverture en ardoises.
Menuiseries bois.

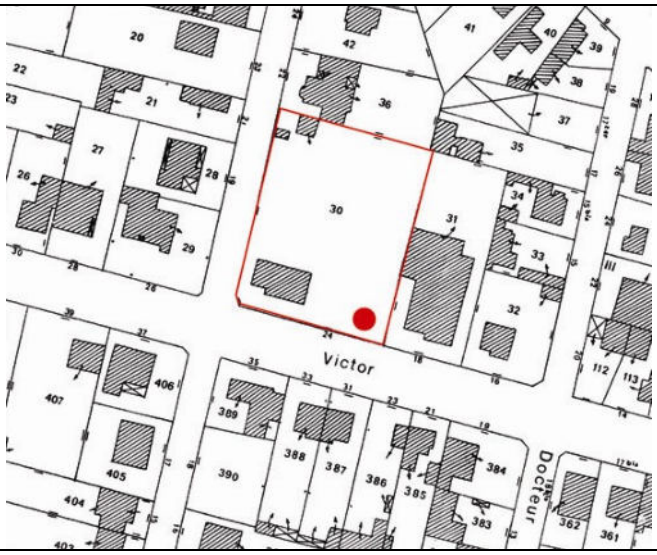


Documentation


Détail du toit du pavillon

VILLA

24 avenue Victor Hugo
Angle de la rue Alice



Commentaire

Grande villa du début du siècle, avec grand jardin, en angle de rues.

Dans le jardin : un petit kiosque en ciment armé imitant le bois, dans le style du kiosque à musique de la place Amédée Soupault.



Matériaux

Gros-œuvre en meulière avec modénature et décors en pierre de taille et en brique, tourelle en brique portée par poutrelles et poteau en fonte, couverture en ardoises.



Kiosque en ciment armé imitant le bois (emplacement signalé par un point rouge sur le plan cadastral)



Détail de la façade

MAISONS JUMELEES
de l'architecte Delarue

28-30 et 32-34 avenue Henri Gilbert

Commentaire historique

Série de 4 maisons jumelées par 2,
DELARUE architecte, vers 1900-1905.

Rez-de-chaussée surélevé, étage en surcroît, ornements à faux pans de bois en ciment sur l'étage en surcroît.

Documentation

Fiche Inventaire, 1992.



Carte postale AD 94. 1905


Etat actuel


Etat actuel

MAISON

12, avenue Pasteur
Angle rue de Stalingrad



Commentaire historique

1929, d'après documents AD.
Gérard TOSSOIRE architecte.

Matériaux

Maçonnerie de briques sur soubassement en meulière, recouvert d'enduit,

Couverture tuiles plates en écaille.

Balustrade de balcon en bois tourné.

Remise à automobile de même architecture, avec pignon ouvert en plein cintre.

Documentation

- Fiche Inventaire, 1992

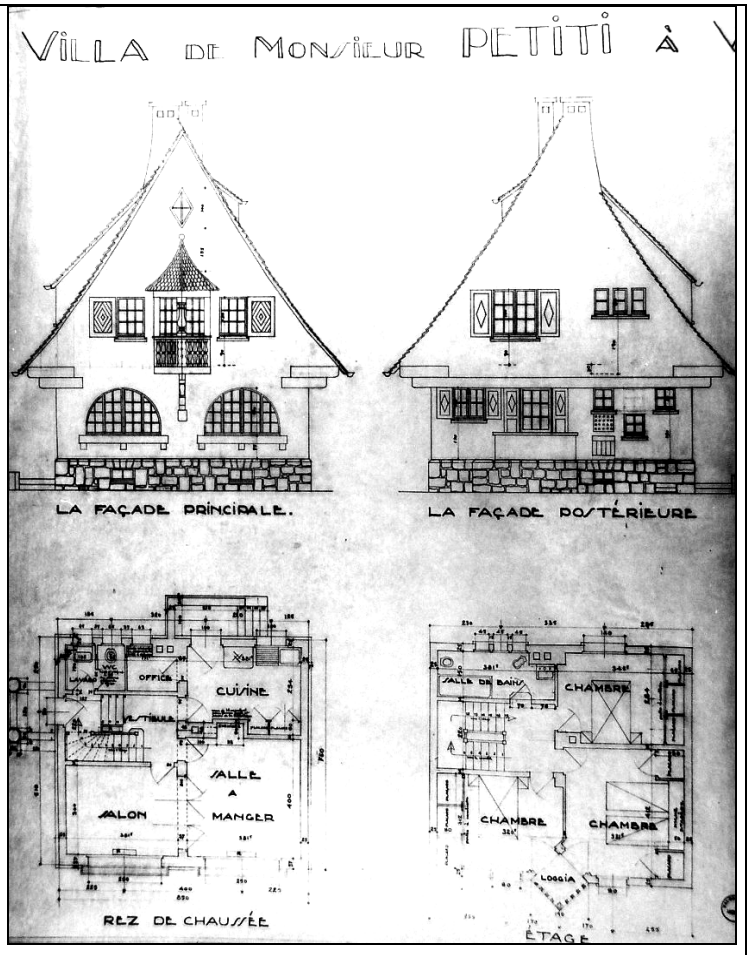
- Plans en AD 94, 27 J 199[1]

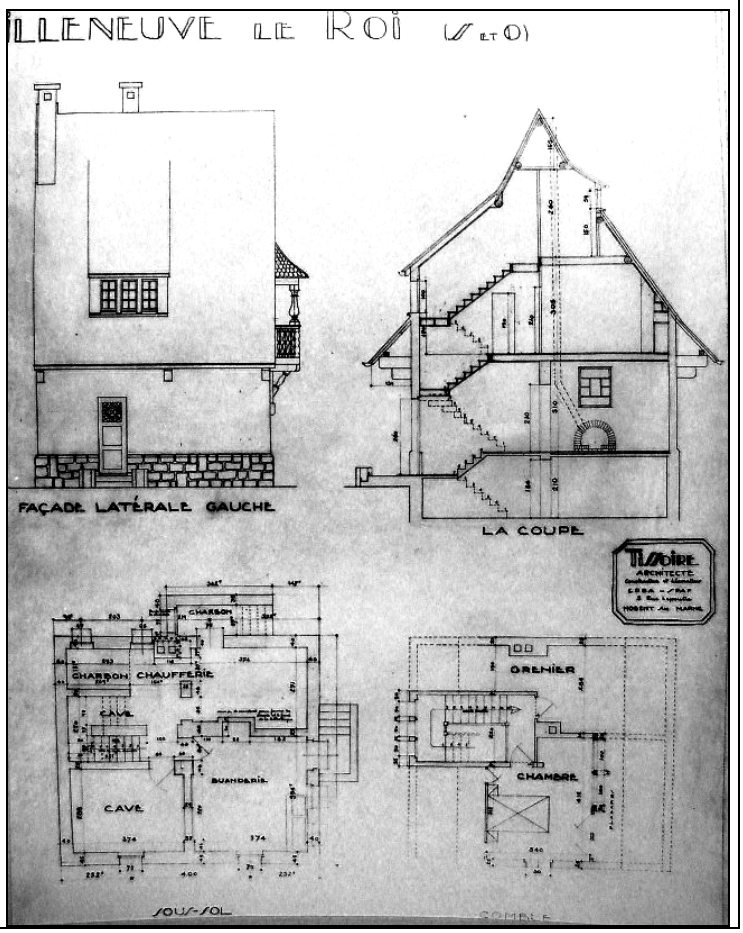






Plans en AD 94, 27 J 199[1]





CAFE-RESTAURANT « AU FAISAN DORE »

Place Jeanne d'Arc

Commentaire historique

Construit au début du XXe siècle, par les architectes Boudry et Mercier. A conservé la même enseigne depuis lors.

Matériaux

Gros-œuvre en brique, enduite.
Couverture en ardoises.

Documentation

- Fiche Inventaire 1992.



Carte postale



La place Jeanne d'Arc avec le restaurant à droite.
Photo extraite du livre de André Tournadre.



Etat actuel

CAFE-RESTAURANT
dit « LE CASINO »

29, place de la République



Commentaire historique

L'immeuble abrite un restaurant depuis le début du siècle. Dès 1907, une salle de cinéma fut installée dans la salle de spectacles adjacente. Aujourd'hui c'est une discothèque qui l'occupe.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie de meulière.
Modénature en plâtre, décor de faïence polychrome.
Menuiseries de fenêtres et persiennes en bois.
Couverture en tuiles mécaniques.



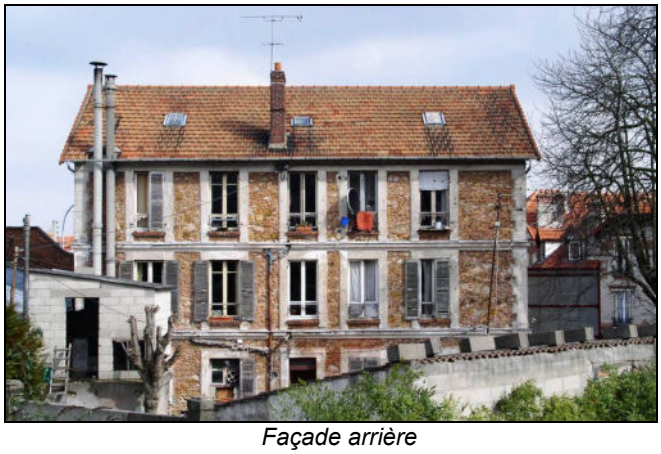
Carte postale, début XXe siècle



Etat actuel, façade sur le rond-point

Documentation

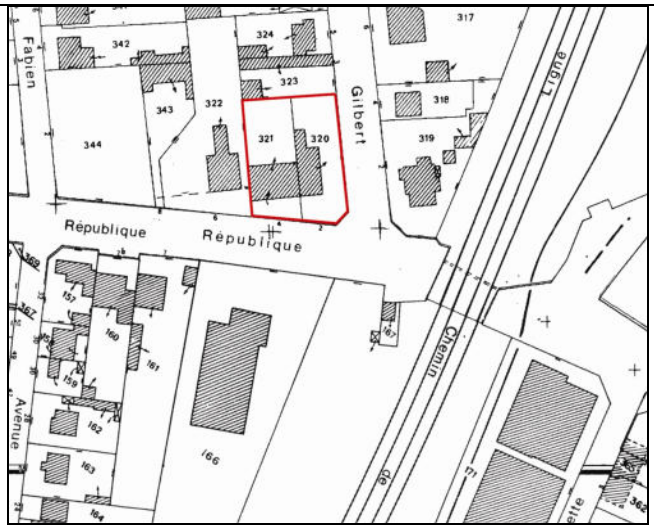
- Inventaire 1992
- Christian CHAUDRE



Façade arrière

IMMEUBLE

Avenue de la République : N°2 et 4



Commentaire

Abritait au début du siècle le restaurant « A L'Espérance », aujourd'hui les restaurants « Palais Royal » et « Casa del Sol ».

La façade du n°4 possédait au début du siècle une belle modénature en plâtre ; elle a disparu au profit d'un enduit ciment gris uniforme.

Matériaux

Gros-œuvre en maçonnerie, enduit ciment.

Documentation

P. Cséry



Carte postale, début du siècle

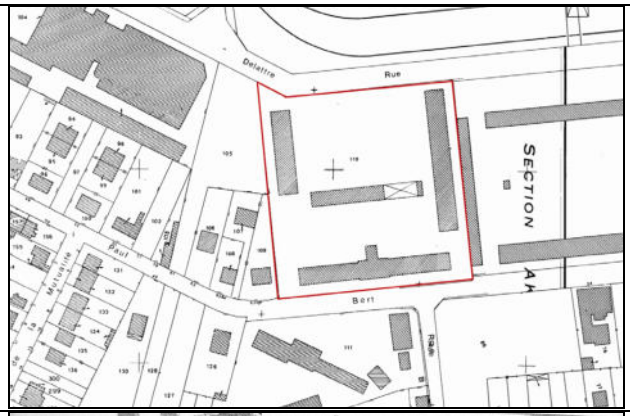


Etat actuel

ECOLE DU BORD DE L'EAU

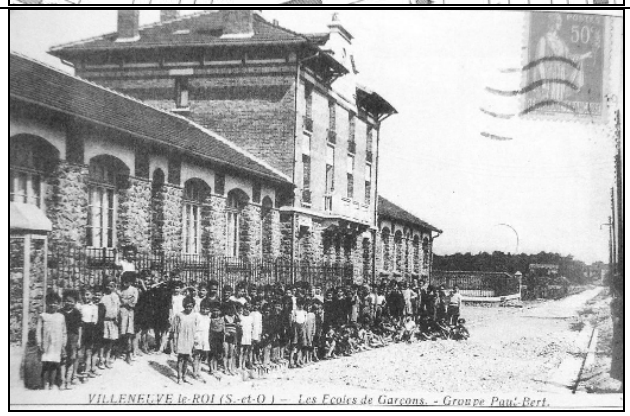
école primaire de filles et de garçons dite
école du bord de l'eau ou
GROUPE SCOLAIRE PAUL BERT

Rue Paul Bert



Commentaire historique

Ouverte en 1930 ; elle comptait alors 5 classes.
Construite et agrandie dans un contexte d'accroissement très rapide de la population de Villenuve-le-Roi entre les deux guerres ; le groupe scolaire de la Faisanderie étant surpeuplé.



Carte postale

Matériaux

Gros œuvre en meulière et brique,
Couverture en tuiles.


Etat actuel

Documentation

CHAUDRE Christian

TOURNADRE André

Fiche Inventaire 1992

AD94, 2 O 318


Etat actuel

VILLA

16 rue du Maréchal Lyautey

Commentaire

Villa du début du XXe siècle, dans un beau parc, clôture sur rue constituée d'une grille sur muret en maçonnerie avec un portail monumental.

Matériaux

Villa : gros-œuvre en meulière, modénature en brique, couverture en tuiles plates.

Clôture : muret en maçonnerie de meulière, piliers en briques rouges et blanches, grille et portail en fer.

Documentation

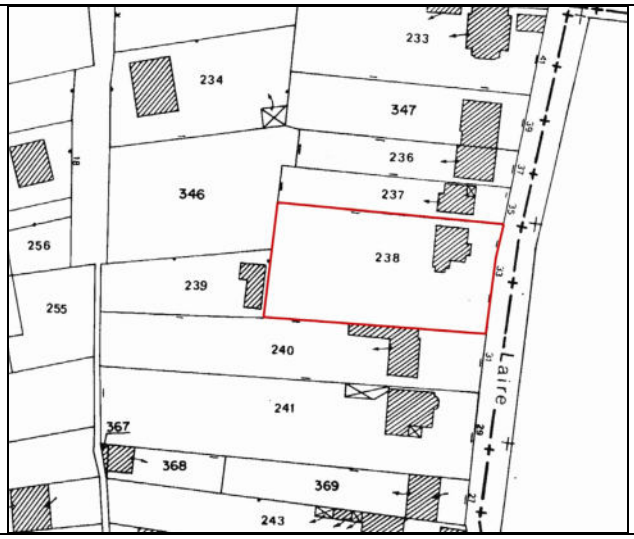






VILLA
DITE COTTAGE « LES NOUETTES »

33, rue Henri Laire



Commentaire historique

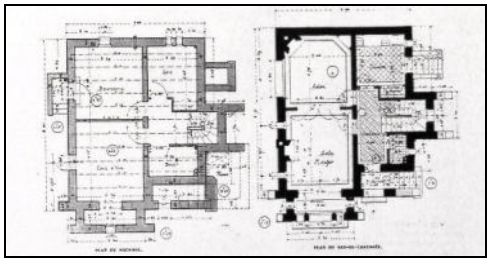
Construite en 1910.
Architectes : MM. TURIN frères

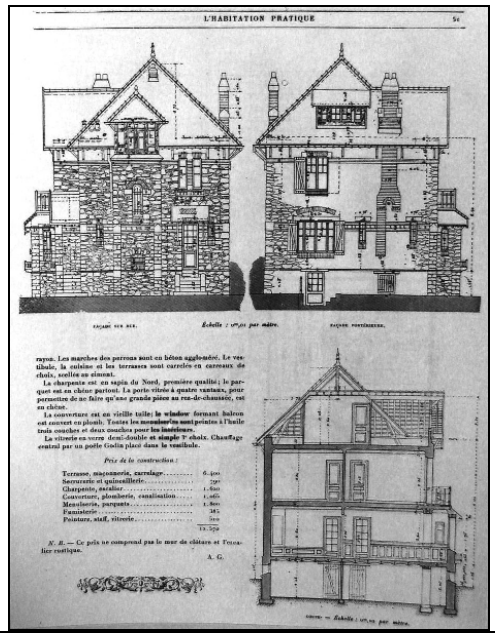
Matériaux

Gros-œuvre en meulière,
couverture en tuiles plates.

Documentation

Fiche Inventaire, 1992.
Plans et photo extraits de la revue *« L' Habitation pratique »* de 1910, p. 49-52.







Aujourd'hui : la villa est peu visible de la rue, cachée par les arbres

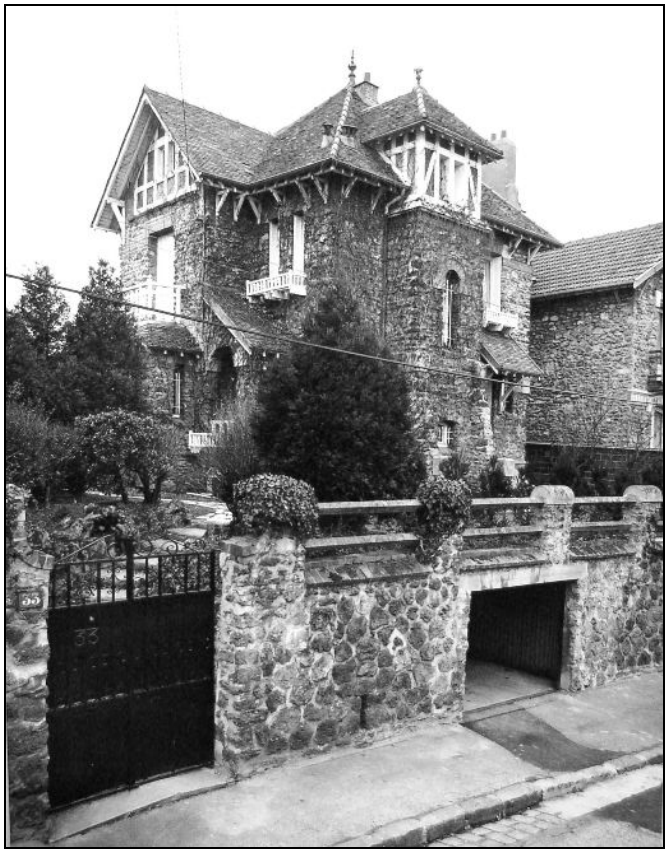
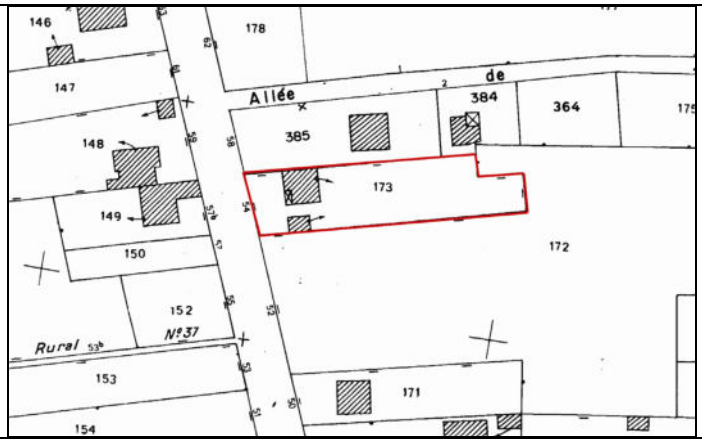


Photo du même article de 1910

MAISON



56, rue Henri Laire

Commentaire historique

Construite vers 1880-1890.
Architecte Paul ENSMINGER
(plaque sur la façade)

Matériaux

Brique, meulière, moellon.
Toit en ardoise et zinc .
Décor céramique, corniche, brique émaillée bleue, balcon en menuiserie…

Documentation

Inventaire 1992



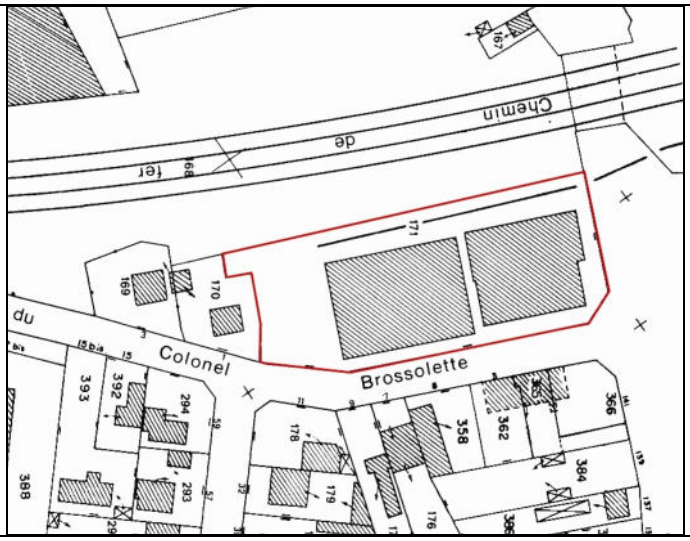




Photo Inventaire, 1992.

CENTRALE ELECTRIQUE
Sous station de la Plaine
Salle des machines

rue du Colonel Brossolette



Commentaire historique

Fin XIXe -début XXe
Appartient à la SNCF.

Matériaux

Gros-œuvre en pan de fer, remplissage brique, soubassement en meulière, moellons, briques.
Couverture en tuiles.

Documentation

- Fiche Inventaire 1992.





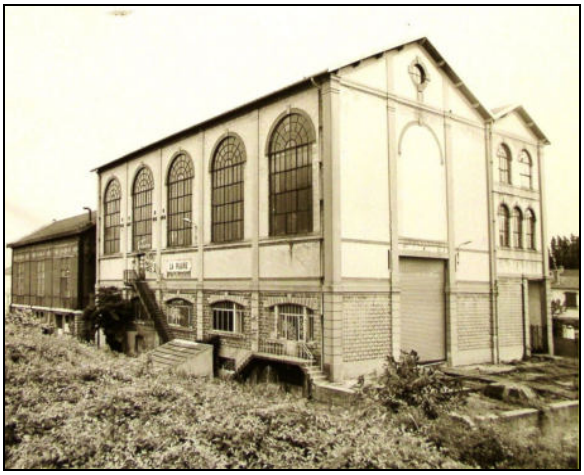


Photo Inventaire

DARSE

Zone industrielle, en bord de Seine



La darse est formée de canaux creusés principalement dans la première moitié du XXe siècle, dans le cadre de l'exploitation d'une sablière. Usines Morillon-Corvol.

Dans la partie nord se trouve une île artificielle, aujourd'hui désaffectée, qui servait autrefois de débarcadère aux péniches. L'île était reliée à la ligne de chemin de fer par une estacade, les marchandises débarquées des péniches étaient chargées à bord de wagons. L'estacade porte encore les rails de la voie de chemin de fer.

Cette île n'existait pas encore au début du XXe siècle, comme on peut le voir sur la carte d'Etat-major de 1900 (page 24).



La plaine basse en 1932. Photo extraite de P. Cséry

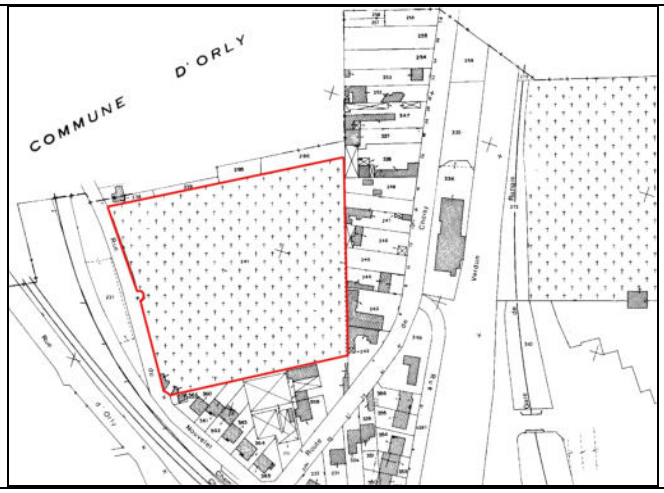


Vue de la darse depuis l'île



L'estacade

VIEUX CIMETIERE



Route de Choisy

L'ancien cimetière paroissial était attenant à l'église (parcelle 354 du cadastre ancien). Il n'y eu plus d'inhumation dans ce cimetière à partir de 1824, date de la création d'un nouveau cimetière à l'écart du village, sur un terrain donné par M. et Mme Hutin, alors propriétaire du château de l'abbaye.

Ce nouveau cimetière communal est agrandi en 1906, puis en 1926.

Création d'un nouveau cimetière plus grand en 1955, route de Choisy, non loin du précédent.
(à droite sur le cadastre)



« Ancien cimetière » (celui de 1824)



Monuments funéraires :

Famille Huttinot,
famille Duclos
famille Moulin
monument de Bernard de Mauchamps
Tombeau de Gustave Leblanc-Barbedienne, orné d'un portrait en buste du personnage, en bronze.



Rassemblés dans la partie sud-ouest du cimetière, partie la plus proche du village.

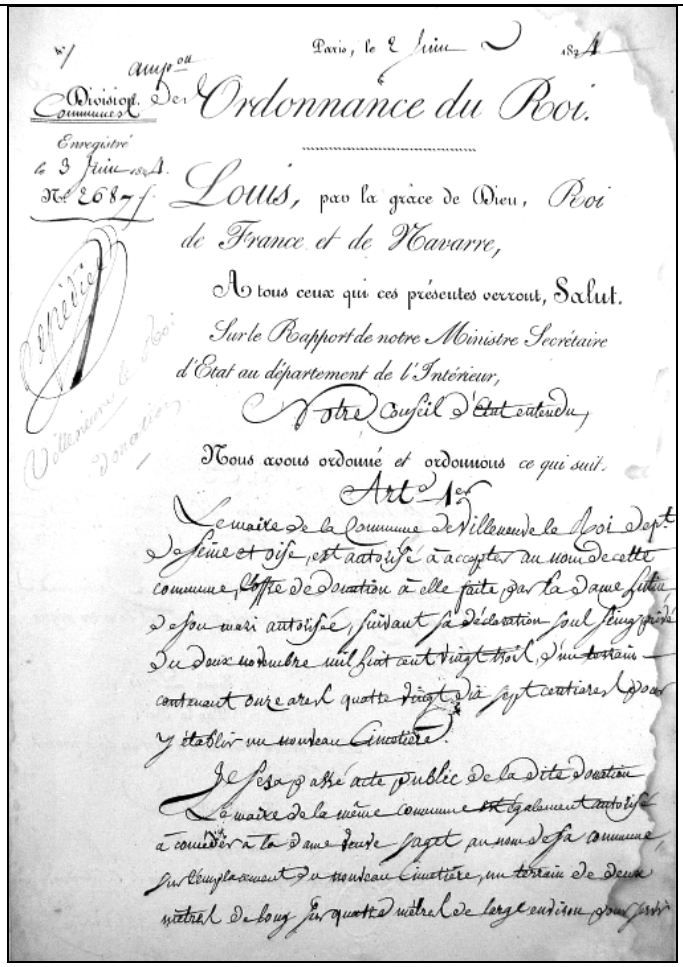
L'entrée se trouvait initialement sur la route d'Orly, prolongeant la rue Saint-Martin (portail). Cette liaison a été interrompue quelques années plus tard par la ligne de chemin de fer. L'entrée est maintenant à l'opposé du cimetière, sur la route de Choisy.



Documentation

AD 94, 2 O 327

P. CSERY p. 101.



Paris, le 2 Juin 1824

Division Communes — Ampon des

Enregistré le 3 Juin 1824. N° 2687

Ordonnance du Roi.

Louis, par la grâce de Dieu, Roi de France et de Navarre,

A tous ceux qui ces présentes verront, Salut.

Sur le Rapport de notre Ministre Secrétaire d'Etat au département de l'Intérieur,

Notre Conseil d'Etat entendu,

Nous avons ordonné et ordonnons ce qui suit.

Art. 1er

Le maire de la Commune de Villeneuve le Roi dept. de Seine et Oise, est autorisé à accepter au nom de cette commune, l'offre de donation à elle faite par la dame Huttin de son mari autorisée, suivant sa déclaration sous seing privé du deux novembre mil huit cent vingt trois, d'un terrain contenant onze ares quatre vingt dix sept centiares pour y établir un nouveau Cimetière.

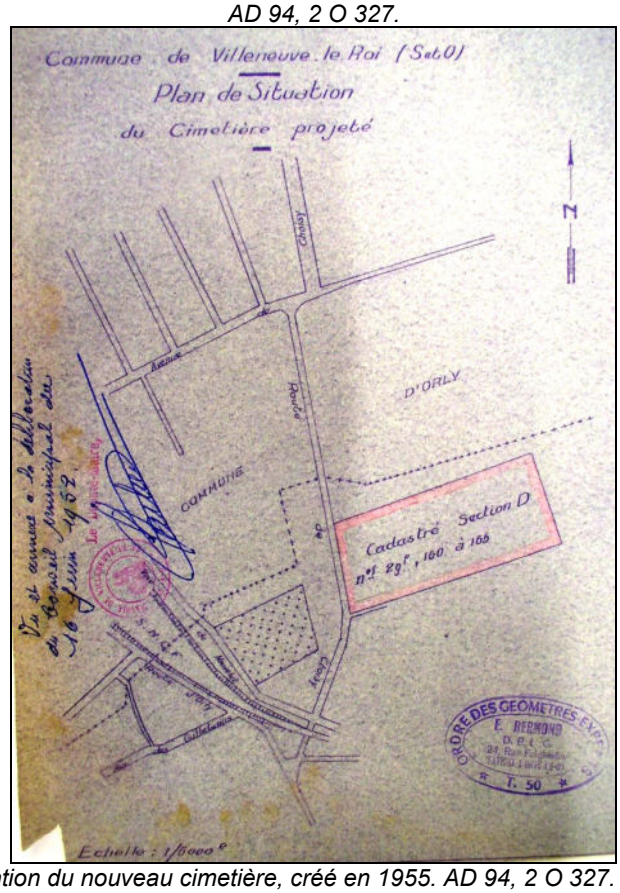
Il sera passé acte public de la dite donation.

Le maire de la même commune est également autorisé à concéder à la dame veuve Saget au nom de sa commune sur l'emplacement du nouveau Cimetière, un terrain de deux mètres de long sur quatre mètres de large environ pour servir

Expédié

Villeneuve le Roi donation

Ordonnance royale autorisant la création du nouveau cimetière sur le terrain donné par Mme Huttin, en 1824.
AD 94, 2 O 327.



Situation du nouveau cimetière, créé en 1955. AD 94, 2 O 327.

JARDINS FAMILIAUX

Société régionale d'horticulture de Villeneuve-le-Roi, 1 rue Voltaire, 94290 Villeneuve-le-Roi

Localisation des jardins :
Rue Voltaire, « le Frais Rosset », 153 parcelles (35 218 m2)
Rue henri Laire / Sentier du Challoy, « groupe Henri Laire », 36 parcelles (8 000 m2)
Rue J-P Timbaud / Avenue Le Foll, « groupe Gros Noyer », 14 parcelles (2 841 m2)
Voie normande / voie du Closeau, « groupe La Grusie », 26 parcelles (59 045 m2)
Cimetière, 34 parcelles (6888 m2)
Total : 263 parcelles (58 892 m2)

(source : inventaire réalisé par le CAUE)

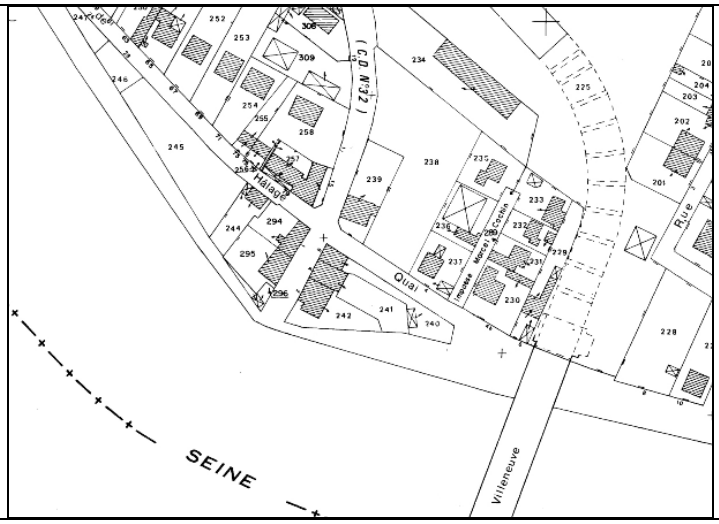
Jardin du quartier de Frais-et-Rosset (jardins familieux + jardins publics, repérage sur le terrain)



« Le Frais Rosset »



QUARTIER DE L'ANCIEN PONT



Commentaire

Pont suspendu inauguré en 1848



Carte postale



Etat actuel

Documentation

P. CSERY

A. TOURNADRE

LES QUAIS DE SEINE



Quai du Halage et quai Marcel Cachin

Quai Marcel Cachin





Quai du Halage, en regardant vers le pont de Villeneuve-Saint-Georges



Quai du Halage, en regardant vers Ablon

TROISIEME PARTIE

LES CARACTERES ARCHITECTURAUX DU BATI D'INTERET PATRIMONIAL

1. CARACTERES ARCHITECTURAUX DES CONSTRUCTIONS DU HAUT PAYS

Les constructions du Haut-Pays, la plupart étant antérieures à 1800 (repérées en rouge sur le plan de dation du bâti) se caractérisent par des matériaux et des modes de construction très différents de ceux des villas de la première moitié du XXe siècle, dans le Haut-Pays et dans le reste de la commune.

Les maisons du Haut-Pays antérieures à 1800 se répartissent principalement en 2 catégories :
- les maisons rurales ou anciennes fermes, avec leurs anciennes dépendances agricoles (rue Georges Hervier)
- les maisons de bourg (rue Saint-Martin, rue du Pont, rue de la Mairie).

Toutes ces constructions antérieures au XIXe siècle se caractérisent sur le plan architectural par :

- des volumes simples : chaque bâtiment est un parallélépipède, coiffé d'un toit à deux versants, d'une pente située entre 40 et 45°,
- le nombre de niveaux est généralement de R + 1 + comble, sauf pour les maisons de bourg du XVIIIe siècle qui peuvent posséder 2 étages carrés voire 3,
- les façades ont peu de percements, ceux-ci ont presque toujours les mêmes proportions, rectangulaires en hauteur ;
- le gros-œuvre est bâti en moellons de meulière et de calcaire, hourdis à la chaux et/ou au plâtre,
- les parements sont enduits traditionnellement au plâtre, avec une discrète modénature en plâtre mouluré (corniche, bandeau d'étage, encadrement de baie).
- la couverture est traditionnellement en petite tuiles plates (le plus souvent remplacée par la tuile mécanique).

Ce bâti se trouve amplement dénaturé par des ravalements de façade au ciment, la mise en place d'appuis de baie en béton, l'emploi de la tuile à emboîtement en remplacement de la tuile plate,

Les anciennes fermes se composent (ou se composaient) d'un bâtiment d'habitation, généralement sur la rue, et d'un ensemble de dépendances agricoles, granges, écuries, organisés autour d'une cour, à laquelle on accède par un porche s'ouvrant sur la rue.

Les maisons de bourg se distinguent des maisons rurales par une façade ordonnancée : des percements plus nombreux et superposés, une modénature plus élaborée.

(Ces caractères du bâti ancien seront approfondis au cours de la phase 3 de l'étude).



13 rue de la Mairie



19 et 21 rue de la Mairie



Rue Georges Hervier



Place de la Grande Fontaine



Rue Saint-Martin



Place de la Pierre au Lait



Rue Saint-Martin



Rue du Pont



Rue du Pont

Maisons de bourg

2. CARACTERES ARCHITECTURAUX DES VILLAS DE LA PREMIERE MOITIE DU XXE SIECLE

Du pavillon ouvrier le plus modeste aux plus grandes villas bourgeoises, le même style architectural est décliné avec plus ou moins de simplicité ou d'exubérance.

Implantation de la maison dans la parcelle : en retrait de la rue. L'alignement est marqué par la clôture, qui revêt une importance déterminante dans le paysage urbain. La maison possède généralement un soubassement, un rez-de-chaussée, un étage carré ou deux pour les maisons bourgeoises, aucun pour les pavillons les plus modestes, et un dernier étage sous comble. Le volume d'ensemble de la maison est fait de plusieurs volumes additionnés ; le plan varie à chaque étage, les toitures sont complexes. Mélange de nombreux matériaux, de nombreux savoir-faire, dont certains sont devenus aujourd'hui très rares, s'ils n'ont pas disparu. Cette architecture se caractérise par une recherche de variété dans les formes, d'originalité et de gaîté dans la décoration, et une bonne qualité de construction.

Les façades sont le plus souvent en pierre de meulière apparente, plus rarement enduite, ou en brique.

Une valeur décorative est conférée à la pierre de meulière comme à la brique. La manière d'exécuter les joints des parements en meulière apporte une est pour beaucoup dans l'aspect de la façade.



3 place Jeanne d'Arc
Joints en ciment en relief



3 place Jeanne d'Arc
détail



9 av Joffre
Joints en relief et incisés au fer

Modénature et décors de façade

Les chaînes d'angles, les corniches, les frises et bandeaux et les encadrements de baies sont soulignés par une modénature le plus souvent en brique polychrome (rouge et blanche, ou vernissée bleue, vert), ou en mortier à base de plâtre imitant la pierre de taille, ou encore en ciment. On la retrouve sur tous les ouvrages possibles, tels que les cheminées, les clôtures, les arcs formant fronton sur la façade, garde-corps de balcon, enseignes.



56 rue Le Guillermic
Façades en meulière, chaîne d'angle et bandeau en brique rouge et blanche.



11 bis av Leblanc-Barbedienne.
Chaîne d'angle en brique, discontinue. 4 assises en brique alternent avec des assises de pierre de meulière.



7 rue des Tilleuls
Décor de guirlandes en stuc autour des baies, sur une façade en brique jaune.



35 av de la République
Arc en brique rouge et blanche dessinant un fronton sur la façade



10 rue Serge Voyer
Imposantes souches de cheminées en brique rouge et blanche, placées en biais et aux angles de la maison, très hautes et décoratives.



45 rue Alice
Arcs de baies en brique rouge en blanche alternées



49 rue Victor Hugo
Modénature en brique rouge et blanche : chaînes d'angle, bandeau continu d'une façade à l'autre, triangles décoratifs en brique rouge sous le bandeau et d'arcs en plein cintre au-dessus des baies, avec remplissage en briques vernissées bleues.

Recherche de la polychromie dans tous les matériaux : briques vernissées bleues, jaunes, vertes, rouges, utilisées en alternance ou combinées à des sommiers en béton peint, ou en brique rouge.



19 rue Serge Voyer
Brique vernissée bleue, jaune, rouge, décors céramique



20 rue Serge Voyer
Arc semi-circulaire en brique vernissée verte et blanche, entouré de briques rouges pour les sommiers de l'arc et l'encadrement de la baie.



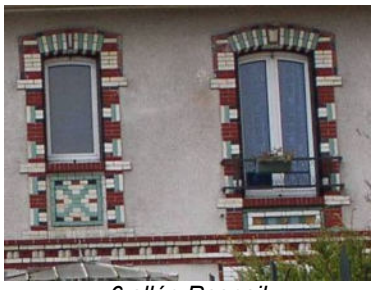
12 rue du Maréchal Maunoury
Plaque en céramique peinte pour le nom de la villa



7 rue des Tilleuls
Plate-bande en brique vernissée verte, clef en pointe de diamant, vernissée, blanche.



56 rue Henri Laire
Arc en brique vernissée bleue

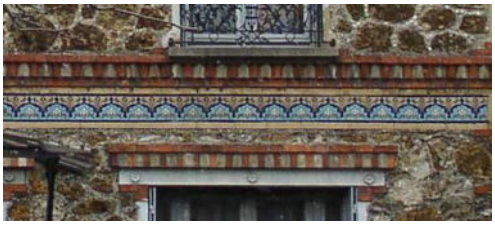


6 allée Raspail
Encadrement de baie en briques rouges, blanches et vertes.

Nombreux décors de faïence et de céramique polychrome, utilisés en frise continue ou discontinue, ou au-dessus des fenêtres, ou en décoration comme des cabochons au centre des pignons ou des trumeaux de la façade…



47 quai du Halage
Frise en brique et faïence



30 av Joffre
Frise en brique et faïence



8 rue des Violettes
Plaque en faïence avec le nom de la villa, illustrée de violettes



20 rue Larmé
Décor en faïence cachant le linteau



14 quai Cachin
Décor en céramique et brique au-dessus du linteau métallique



58 avenue Paul Painlevé
Décor en céramique au-dessus du linteau métallique



6 av des Myosotis



19 rue du Rôle



11 rue du Maréchal Lyautey

La signature de l'architecte ou de l'entrepreneur figure souvent sur une plaque en céramique peinte :



7 rue du Dr Ageorges
Exemple : « LARLAT architecte Garches, 1906 »



13 rue Paul Vaillant-Couturier
« Ed. PETIT – ARCHITECTE – BOURG LA REINE »



2 rue du Docteur Roux
« J. MERCIER - ARCHITECTE Villeneuve-le-Roi »

La baie

Les percements jouent un rôle déterminant dans la composition de la façade : on remarque comme un trait de cette architecture la multiplicité de formes des baies, depuis les grandes fenêtres doubles des salons, les baies en plein cintre parfois jumelées, jusqu'aux petites baies en forme de meurtrières ou en losanges, les occuli circulaires ou ovales dans les pignons.



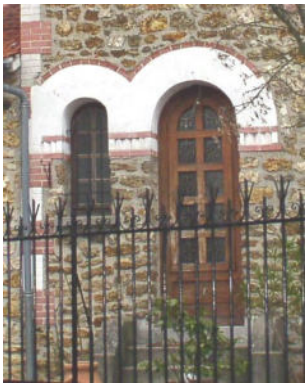
16 rue du Maréchal Lyautey
Petite baie cintrée, arc en brique, menuiserie d'origine



33 rue du Rôle
Petite baie cintrée, arc et appui brique



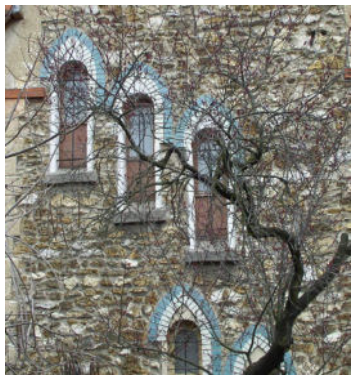
rue Maréchal Manoury
Petite baie cintrée, arc et appui en brique



14 rue Gabriel Péri.
Baies plein cintre jumelées



36 rue de Stalingrad
Loggia à trois baies cintrées



1 rue des Rosiers
Trois petites baies d'escalier

Les baies présentent trois types d'arcs: plein cintre, semi-circulaire, anse de panier :



5 rue Voyer
Plein cintre



5 avenue Belloyanis
Cintre semi-circulaire



17 rue Maréchal Manoury
Arc en anse-de-panier



1 rue des Rosiers
L'arc semi-circulaire de la baie est prolongé de part et d'autre de la baie, jusqu'à former un arc en plein cintre.



7 rue du Docteur Ageorges
Arc en anse-de-panier très plat.



14 rue de l'Abbé Grégoire
Arc en anse-de-panier très plat.



8 avenue des Capucines
Arc semi-circulaire



3 place Jeanne d'Arc
Arc en anse-de-panier



2 allée Voltaire

Les linteaux sont toujours métalliques, généralement apparents et peints.
On trouve au-dessus du linteau :
- une ou deux rangées de brique, posées à plat ou sur champ, avec souvent une alternance de couleur ou un rang de brique vernissée ;
- ou un arc de décharge en brique polychrome, voire une plate-bande appareillée,
- ou un décor de carreaux de faïence.

Le linteau repose généralement sur un sommier formé d'une à trois assises de brique ; ce sommier peut être combiné à une frise ou un bandeau de façade en brique.



58 avenue Paul Painlevé



6 allée des Myosotis



79 rue du Maréchal Foch
Plate-bande décorative polychrome



20 rue Serge Voyer



11 bis avenue Leblanc-Barbedienne



27 rue Henri Laire

Les garde-corps sont généralement en fonte, plus rarement en bois. Les volets sont le plus souvent des volets métalliques pliants ; la partie cintrée de la baie, qui ne peut être fermée par les volets pliants, est équipée d'une grille en fonte ou d'un lambrequin en bois découpé ou en fer découpé.



Exemple de garde-corps de fenêtre en fonte



18 quai Cachin
Garde-corps de balcon en fonte, lambrequin en bois ou fer découpé



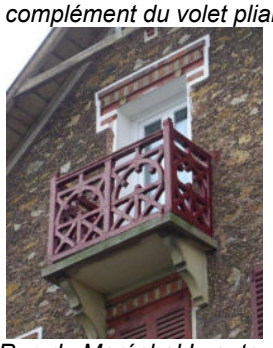
Av de la Faisanderie
Garde-corps du balcon en fonte, Grille dans la partie cintrée de la baie, en complément du volet pliant.



6 allée des Myosotis
Garde-corps de fenêtre en fonte



35 av de la République
Garde-corps de balcon en fonte

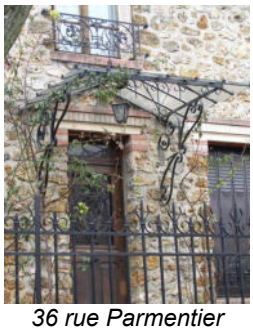


Rue du Maréchal Lyautey
Exemple de garde-corps en bois

Autres ouvrages de serrurerie : d'élégantes marquises en fonte ou fer forgé et verre surmontent souvent la porte d'entrée.



20 rue de l'abbé Grégoire



36 rue Parmentier



58 av Paul Painlevé

Les menuiseries sont en bois ou en métal, et peintes. Vantaux étroits, divisés dans la hauteur en carreaux de taille différente : généralement un grand et un petit en haut, un petit en bas.



56 rue Henri Laire
Menuiserie bois avec un dessin géométrique étudié



16 rue du Maréchal Lyautey
Menuiserie métallique avec un dessin géométrique étudié



43 rue du Rôle
Menuiserie en bois : dessin le plus courant. Verre cathédrale.

La couverture

La couverture est généralement en tuiles mécaniques à grandes côtes, ornées d'épis de faîtage ou poinçons en terre cuite très travaillés, de crêtes en terre cuite, de tuiles de rives recourbées sur l'angle avec des décors floraux moulés, et au centre, d'un « antéfixe » ou fronton de faîtage en terre cuite plus ou moins décoré.



31 rue du Maréchal Foch
Couverture en tuiles mécaniques avec poinçons et crêtes et frontons de faîtage.



3 place Barthou
Poinçon et crête de faîtage en terre cuite



1 rue Parmentier
Poinçon et crête de faîtage, fronton de faîtage et tuiles de rive en terre cuite moulée avec décors floraux.



Poinçons et crêtes de faîtage en terre cuite



35 avenue de la République
Poinçon terre cuite en forme d' hirondelle



1 rue des Rosiers
Motif de faîtage en écureuil, épi de faîtage en plomb (à droite).

Avant-toits en charpente bois



16 bis rue du Maréchal Lyautey
Avant-toit en charpente bois cintrée.



5 rue Voyer
Avant-toit en charpente bois cintrée.



45 rue Alice
Avant-toit en charpente bois cintrée



7 rue du Docteur Ageorges
Avant-toit en charpente bois.



5 rue Maréchal Lyautey
Avant-toit en charpente bois orné de lambrequins en bois découpé.



28, 30 rue Henri Gilbert
Avant-toit en charpente bois cintrée.

La couverture en ardoises permet de fortes pentes : elle est utilisée pour les toits en poivrières ou en pyramidion des tourelles et pavillons, qui ont souvent un fort débord au niveau de l'égout, soutenu par des pièces de charpente disposées en console. La couverture en ardoise se retrouve également sur les brisis (partie inférieure du toit, la plus pentue) des toits à la Mansart, associé au zinc pour le terrasson (partie supérieure, la plus plate)



1 place de la République
Débord du toit à l'égout très prononcé, soutenu par des consoles en bois.



14 avenue Pasteur
Pavillon carré, avec toit en pyramide, terminé à l'égout par un grand coyau, soutenu par des consoles en bois.



14 av Pasteur
Détail du précédent

Lucarnes



32 rue Saint Martin
Grande lucarne en charpente bois, devant enduit au plâtre, décor moulé



56 rue Henri Laire
Grande lucarne en charpente bois



28, 30 rue Henri Gilbert
Petites lucarnes trilobées en charpente bois, couverture en ardoise.

Autres éléments stylistiques

Les faux colombages : un décor de façade très prisé au début du siècle, évoquant la campagne et le style normand. Modénature en plâtre ou en ciment ; autrefois peint de couleur foncée sur fond clair, ils sont aujourd'hui souvent peints en blanc.



28, 30 rue Henri Gilbert





38 rue Paul Painlevé



1 avenue des Rosiers



3 place Barthou



1 place de la République

Un autre décor très prisé au début du siècle à Villeneuve : le ciment armé imitant le bois, que l'on retrouve sur les kiosques (à l'instar du kiosque à musique de la place Youri Gagarine) mais aussi pour les garde-corps, les clôtures, parfois sur les façades de petites maisons.



20 rue Serge Voyer
Garde-corps de balcon en ciment armé imitant le bois



28 bis rue du Docteur Ageorges
Garde-corps de balcon en ciment armé imitant le bois



Rue Henri Laire
Clôture formant aussi garde-corps de terrasse, en ciment armé imitant le bois.



49 rue Henri Laire
Clôture et encadrement de portail en ciment armé imitant le bois.

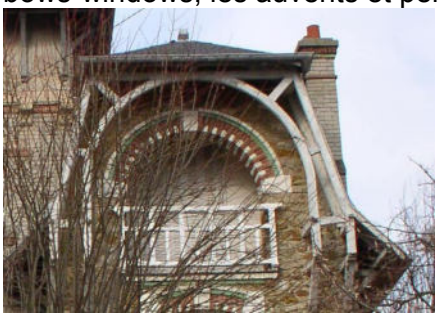


Rue du Maréchal Lyautey
Kiosque de plan rectangulaire, associé à la clôture.



6 et 8 av de la République
Kiosque de plan circulaire, en ciment armé imitant le bois

Enfin les loggias, les avant-corps à rez-de-chaussée portant une terrasse au premier étage, les bows-windows, les auvents et perrons couverts, sont fréquents dans l'architecture des villas.



14 avenue Pasteur
Loggia ouverte dans la façade en meulière, par un arc en briques polychromes, et associée à un avant-toit en charpente bois.



27 rue de la Gare
Loggia au dernier étage, piliers en brique, balustrade



36 rue de Stalingrad
Loggia à 3 baies cintrées en brique



3 bis avenue Joffre



26 bis av de la République
Auvents en charpente bois sur balustrades en pierre. Couverts en tuiles plates.



17 rue du Rôle

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures sont de deux types :

- les murs en maçonnerie pleine : ils caractérisent les constructions les plus anciennes du vieux village, le parcellaire des anciennes fermes, les clôtures des grandes propriétés.

- les clôtures composées d'un mur bahut en maçonnerie de pierre ou de brique rythmée par des piliers de place en place et portant une grille en fer avec ou sans festonnage, ou une clôture en bois peint. La clôture a généralement été conçue avec la maison : elle reprend souvent les caractères de son architecture, avec des piliers en meulière ou en brique polychrome, des grilles aux mêmes motifs que les garde-corps de la façade par exemple. Lorsque c'est une simple grille sans festonnage, elle est parfois doublée d'une haie végétale.

Ce type de clôture caractérise les quartiers pavillonnaires, où la clôture revêt une importance déterminante puisqu'elle matérialise l'alignement, assure la continuité de la rue, lui donne son caractère.



10 allée des Myosotis
Muret et pilier en meulière ; grille et portail métalliques avec festonnage.



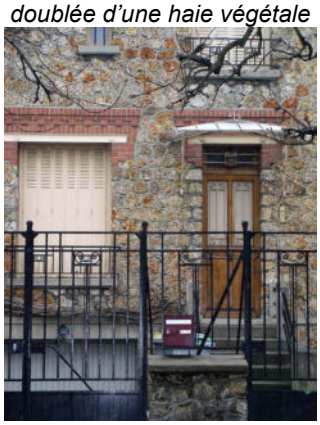
12 rue des Pierrières
Muret et pilier en meulière ; grille métallique sans festonnage, doublée d'une haie végétale



Place de la République
Grille métallique avec festonnage.



23 rue du Maréchal Lyautey
Piliers en brique, muret en maçonnerie enduite, grille et portail métalliques avec festonnage.



86 av du Dr Calmette
Le motif de la clôture est le même que celui des garde-corps des fenêtres, et de la grille de la porte d'entrée.



49 rue Henri Laire
Détail d'un motif de coupe de fruits et raisins, en fer découpé, dans le dessin de la grille de clôture.



1 avenue des Rosiers



3 bis rue Albert Larmé



16 rue du Maréchal Lyautey

Exemples de portails monumentaux, en bois ou en métal, de même architecture que la villa.

BIBLIOGRAPHIE

Le patrimoine des communes du Val-de-Marne, Editions Flohic, 1993, p. 374-381.

CHAUDRE Christian, *Villeneuve-le-Roi, pages d'histoire 1789-1939.* Paris, 1987.

CSERY Paul, *Histoire de Villeneuve-le-Roi* , présentée par le C.E.S.A.F., Paris, 1967 (Picard).

TOURNADRE André, *Mémoires en images, Villeneuve-le-Roi*.

CHAUDRE Christian, « Le lotissement du parc de la Faisanderie *»,* dans *Bulletin du CESAF*, 1982, n°2, p. 9-18.

CSERY Paul, « L'état de nos monuments : l'église de Villeneuve-le-Roi » dans *Bulletin d'études historiques géographiques et archéologiques de la SESAM*. Volume VI, 1949, p. 275-276.

HILLAIRET Jacques et POISSON Georges, *Evocation du Grand Paris tome 1, la Banlieue Sud*, Paris 1956. p. 270-274, plan.

SOURCES

LIVRES ANCIENS

DEZALLIER D'ARGENVILLE, *Voyage pittoresque des environs de Paris ou description des maisons royales*…, Paris 1755. AD 94, cote A 577.

PIGANIOL DE LA FORCE, *Description historique de la ville de Paris et de ses environs,* Paris 1765, tome 9, pp. 501-505. AD 94, A 576.

ARCHIVES

Archives Départementales du Val-de-Marne

Série 0 (administration communale)

2 O 315 : mairie, école (1823-1902)
2 O 316 : groupe scolaire du Parc de la Faisanderie
2 O 317 : groupe scolaire du Haut-Pays
2 O 318 : groupe scolaire rue Paul Bert
2 O 319 : établissement de la nouvelle mairie dans la propriété Vavasseur
2 O 320 : construction d'un hôtel des postes, 1933-1937
2 O 321 : édifice d'incendie

2 O 322 : autres édifices civils
2 O 323 : travaux aux édifices communaux
2 O 324 : église, travaux An X – 1922
2 O 325 : Presbytère
2 O 327 : Cimetières
2 O 329 : Monument aux Morts (1902-1925)
2 O 336 : Edifices des eaux.
2 O 340 : Chemin de fer, 1840-1841.

Sous-série 3 O, voirie communale. 3O 143 , 148 , 149.

Série Fi (documents figurés)

Documents iconographiques : classeur n°4 de la série Fi.

Sous-série 30 Fi : Photographies aériennes. 30 Fi Val-de-Marne 118,119 : Villeneuve-le-Roi, « Vue générale lointaine en 1968 ».

Sous-série 44Fi : collection de plaques Henri Simon, acquises par le CESAF.

PLANS ANCIENS

Plan de l'abbé de la Grive, 1754

Cartes des chasses royales, 1778- …

Plan d'Intendance, 1785, Archives Départementales des Yvelines et de l'ancienne Seine-et-Oise, C3 n°79. En reproduction aux AD 94, cote 25 Fi Villeneuve-le-Roi 1.

Plan des « terroirs, châteaux et parcs de Choisy-le-Roi, Thiais, Orly, Villeneuve sur la rive gauche de la Seine ». Archives Nationales, NII Seine 200. En reproduction aux AD 94, cote doc 25 Fi Choisy-le-Roi 67.

Cadastre napoléonien, levé par Gautron géomètre en1811, AD 94

INVENTAIRE

Inventaire de la commune réalisé en 1992 par Véronique Belle. Dossier consultable dans les locaux de l'Inventaire Régional, DRAC Ile-de-France, 127 avenue Ledru-Rollin, Paris 12e.

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI

(Val-de-Marne)

ETUDE POUR UN BILAN PATRIMONIAL

RAPPORT INTERMEDIAIRE :

PHASE 2 - DEFINITION DES ENSEMBLES ET DES ZONES D'INTERET MAJEURS

AVRIL 2005

Claire Guiorgadzé - architecte dplg, architecte du patrimoine, 114, rue de Charenton, 75 012 Paris ,
Tel. 01 46 28 14 53 - Fax 01 43 07 45 75 – claire.guiorg@architectes.org

SOMMAIRE

Avant-propos	page 5
Définition des ensembles et des zones d'intérêt majeurs, Hiérarchisation de ces ensembles : présentation.	p. 7
Secteur 1 : Le Haut-Pays	p. 8-9
Secteur 2 : Le Parc de la Faisanderie, le Mortier, la rue Henri Laire.	p. 10-11
Secteur 3 : Frais-et-Rosset, quartier du Coteau, nord de la rue Saint-Martin, nord de la rue du Maréchal Foch, et quartiers des bords de Seine	p. 12-15

Avant-propos

Le présent rapport intermédiaire constitue la deuxième partie d'une étude patrimoniale de la commune de Villeneuve-le-Roi, dont les objectifs globaux, préalablement définis par les services de la Ville, sont les suivants :

« Pour une meilleure préservation et reconnaissance des patrimoines de la commune de Villeneuve le Roi et une meilleure insertion dans l'évolution urbaine, il convient :
- *De réaliser l'inventaire patrimonial, de le situer dans le contexte urbanistique de la commune et le hiérarchiser dans le cadre de la politique municipale*
- *Définir les ensembles ou zones d'intérêt majeurs*
- *Définir les modalités de leur contribution à la qualité des lieux, notamment par la définition des périmètres sensibles et établir les règles de gestion qui seront appliquées à ces secteurs.*

Cette démarche pourrait aboutir à la définition des zones de sensibilité architecturales qui seront insérées dans le P.L.U. »

L'étude se scinde en 3 phases :
- recensement du patrimoine, qui a donné lieu à un précédent rapport intermédiaire ;
- définition des ensembles et des zones d'intérêt majeur justifiant une protection ;
- énoncé des prescriptions applicables à chacun des secteurs.

Cette deuxième phase a été réalisée en avril 2005, à la suite du recensement du patrimoine effectué en février-mars. Elle consiste à définir les ensembles et les zones d'intérêt majeur, et à les hiérarchiser en fonction de leur intérêt patrimonial.

DEFINITION DES ENSEMBLES D'INTERET MAJEUR ET HIERARCHISATION.

Présentation

Le secteur le plus important sur le plan patrimonial est le centre ancien du village **(secteur 1)**, qui concentre tout le patrimoine architectural et urbain antérieur au XXe siècle. Il s'organise autour des deux axes historiques de la commune : du nord au sud la rue de la Mairie et la rue Saint-Martin, d'ouest en Est la rue Georges Hervier et la rue du Pont.

Tous le reste du territoire de la commune a été, comme on l'a vu, urbanisé entre l'extrême fin du XIXe siècle et le milieu du XXe siècle. On tiendra compte en premier lieu des quartiers d'habitation construits à partir de 1898-1900 **(secteur 2)**: le Parc de la Faisanderie, premier lotissement de Villeneuve-le-Roi **(2.a)**, qui concentre les édifices publics, les places et les constructions les plus représentatives de cette urbanisation du début du siècle.

On peut lui associer deux quartiers situés au sud de l'avenue de la République, construits à la même époque et qui présentent un intérêt égal en ce qui concerne l'architecture des villas et la qualité des espaces urbains :
- le lotissement du Mortier et la rue du Maréchal Lyautey **(2.b)**,
- la rue Henri Laire, dans sa partie située vers la limite de la commune d'Ablon **(2.c)**.

Viennent ensuite un certain nombre de quartiers urbanisés principalement entre les deux guerres mondiales, où les constructions et les espaces urbains ont une qualité moindre, mais qui présentent une homogénéité qui mérite préservée, ou un intérêt à l'échelle de la commune **(secteur 3)**:

- les quartiers situés au sud de l'avenue de la République, dans la continuité du secteur 2 : Frais-et-Rosset **(3.a),** quartier situé au sud du Mortier **(3.b)**;

- le nord de la rue du Maréchal Foch **(3.c)** et le nord de la rue Saint-Martin **(3.d)**, qui se situent dans la continuité du secteur 1 ;

- le quartier du Coteau, loti à partir de 1921 **(3.e)**.

Enfin, on peut considérer comme d'un intérêt égal les quartiers des bords de Seine, unis par la belle promenade que constituent les quais du fleuve: parties du quai du Halage **(3.f)**, de la rue Albert Larmé **(3.g)**, du quai Marcel Cachin et de la rue Honoré Oursel **(3.h)**, ainsi que les maisons du XIXe siècle formant le quartier de l'ancien pont **(3.i)**.

La hiérarchisation proposée est exprimée par un classement des secteurs de 1 à 3, correspondant sur les plans à trois couleurs différentes.

SECTEUR 1. LE HAUT-PAYS

Le périmètre inclut :

- le bâti ancien du Haut-Pays : maisons de bourg et anciennes fermes antérieures à 1800, formant des séquences homogènes le long des rues Georges Hervier, du Pont, de la Mairie, et au début de la rue Eugène Chauderon, auquel s'ajoutent des villas du XIXe siècle, construites à proximité de ce bâti ancien, principalement à flanc de coteau ;

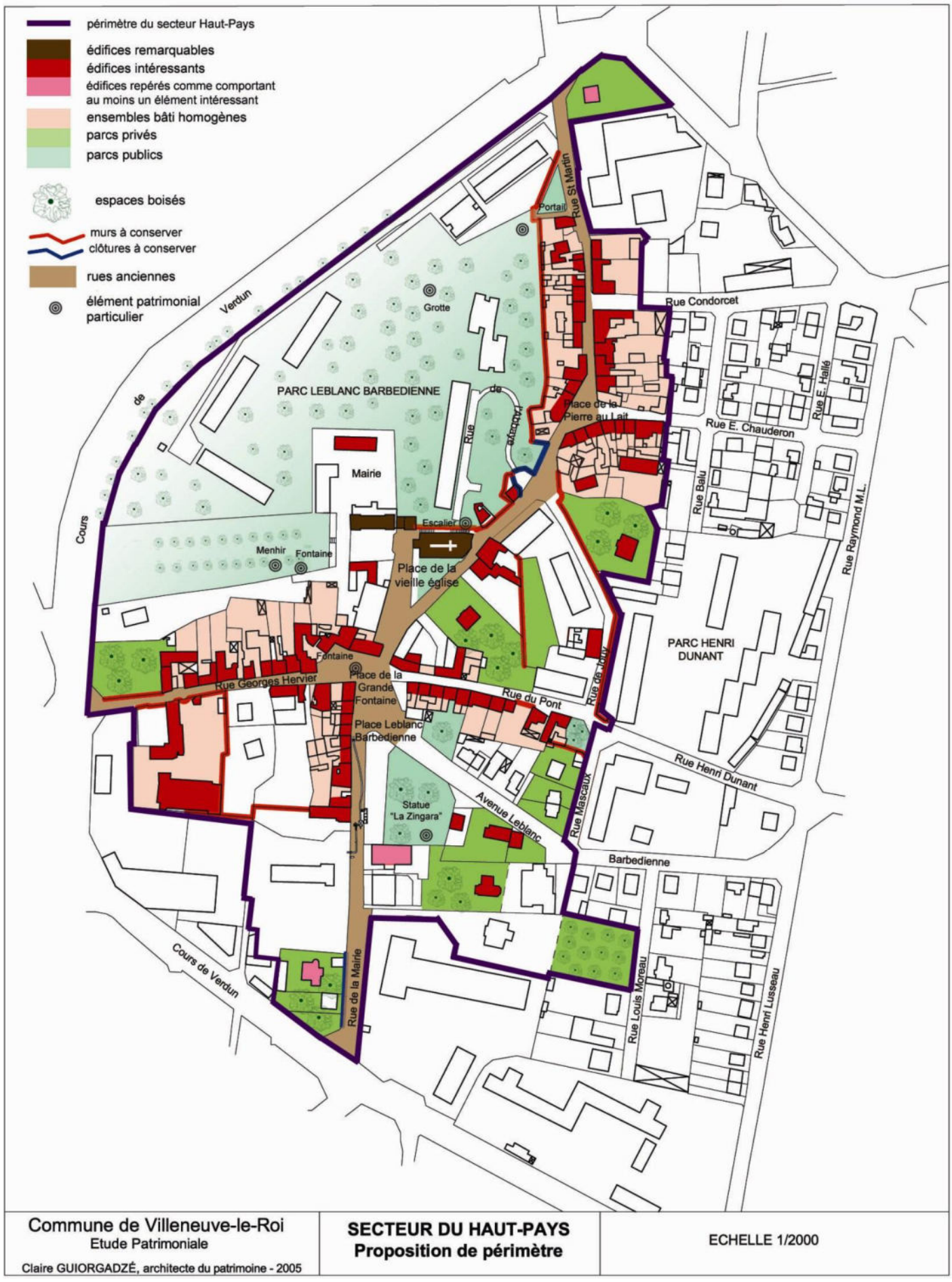
- les parcs urbains du Haut-Pays :
  parc de la mairie,
  square Leblanc-Barbedienne
  parc Leblanc-Barbedienne

- les vestiges des monuments disparus :
  Site de l'abbaye : vestiges du parc Leblanc-Barbedienne et murs de l'ancien site fortifié ;
  Anciens murs du château Le Peletier
  Chambre des sources.

Il inclut les éléments protégés au titre des monuments historiques : le menhir de la Pierre-Fitte et le chevet de l'église Saint-Pierre Saint-Paul.

Les cités HLM du parc Leblanc-Barbedienne, qui datent de 1957, sont incluses dans ce secteur en raison de l'intérêt patrimonial du site sur lequel elles sont implantées, le parc Leblanc-Barbedienne, qui comporte encore des vestiges intéressants (grotte, portail, mur de l'abbaye).

Aux limites nord et sud du secteur, on a inclus 3 maisons de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle, qui marquent les entrées vers le Haut-Pays, bien que par leur architecture elles pourraient être rattachées aux secteurs voisins : le 32 rue Saint-Martin pourrait être rattaché au nord de la rue Saint-Martin, les deux maisons rue de la Mairie proches du carrefour de l'avenue de la République pourraient être éventuellement rattachées à la rue du Maréchal Foch.


périmètre du secteur Haut-Pays
édifices remarquables
édifices intéressants
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
ensembles bâti homogènes
parcs privés
parcs publics
espaces boisés
murs à conserver
clôtures à conserver
rues anciennes
élément patrimonial particulier
PARC LEBLANC BARBEDIENNE
PARC HENRI DUNANT
Mairie
Grotte
Escalier
Menhir
Fontaine
Place de la vieille église
Place de la Grande Fontaine
Place Leblanc Barbedienne
Statue "La Zingara"
Place de la Pierre au Lait
Rue St Martin
Portail
Rue Condorcet
Rue E. Hallé
Rue E. Chauderon
Rue Balu
Rue Raymond M.L.
Rue du Pont
Rue de Nouy
Rue Henri Dunant
Rue Mascaux
Avenue Leblanc
Barbedienne
Rue Georges Hervier
Rue de la Mairie
Rue Louis Moreau
Rue Henri Lusseau
Cours de Verdun
Verdun
Cours
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
SECTEUR DU HAUT-PAYS
Proposition de périmètre
ECHELLE 1/2000

SECTEUR 2. LES QUARTIERS DU TOUT DEBUT DU XXe SIECLE

2.a. LE PARC DE LA FAISANDERIE

Les rues et les places du lotissement ont été tracées à l'extrême fin du XIXe siècle, le parc loti en 1898, et les premières villas construites au tournant du siècle. Les îlots situés le long du chemin de fer furent les premiers bâtis ; l'urbanisation s'est échelonnée ensuite sur plusieurs décennies, en s'accélérant après la première guerre mondiale.

Les constructions les plus anciennes et les plus intéressantes sont situées dans la partie sud-est du lotissement, comme le montrent repérage des édifices les plus intéressants. Cependant il serait arbitraire de morceler le quartier : son contour est clairement identifiable dans la ville, il correspond à l'ancien parc royal clos d'un mur au XVIIIe siècle. Ce contour constitue une permanence : il ne reste aucun autre témoin du parc royal sur le territoire de la commune, que cette forme géométrique inscrite dans la trame urbaine.

Pour cette raison nous proposons de protéger l'ensemble du quartier de la Faisanderie en tant que secteur, avec ses espaces publics très homogènes et ses édifices publics, en recommandant une attention particulière pour les villas repérées comme intéressantes ou comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou paysager.

(Certains de ces édifices font l'objet d'une fiche dans l'inventaire du patrimoine ; les autres sont illustrés par des photographies, par ordre alphabétique de rues).

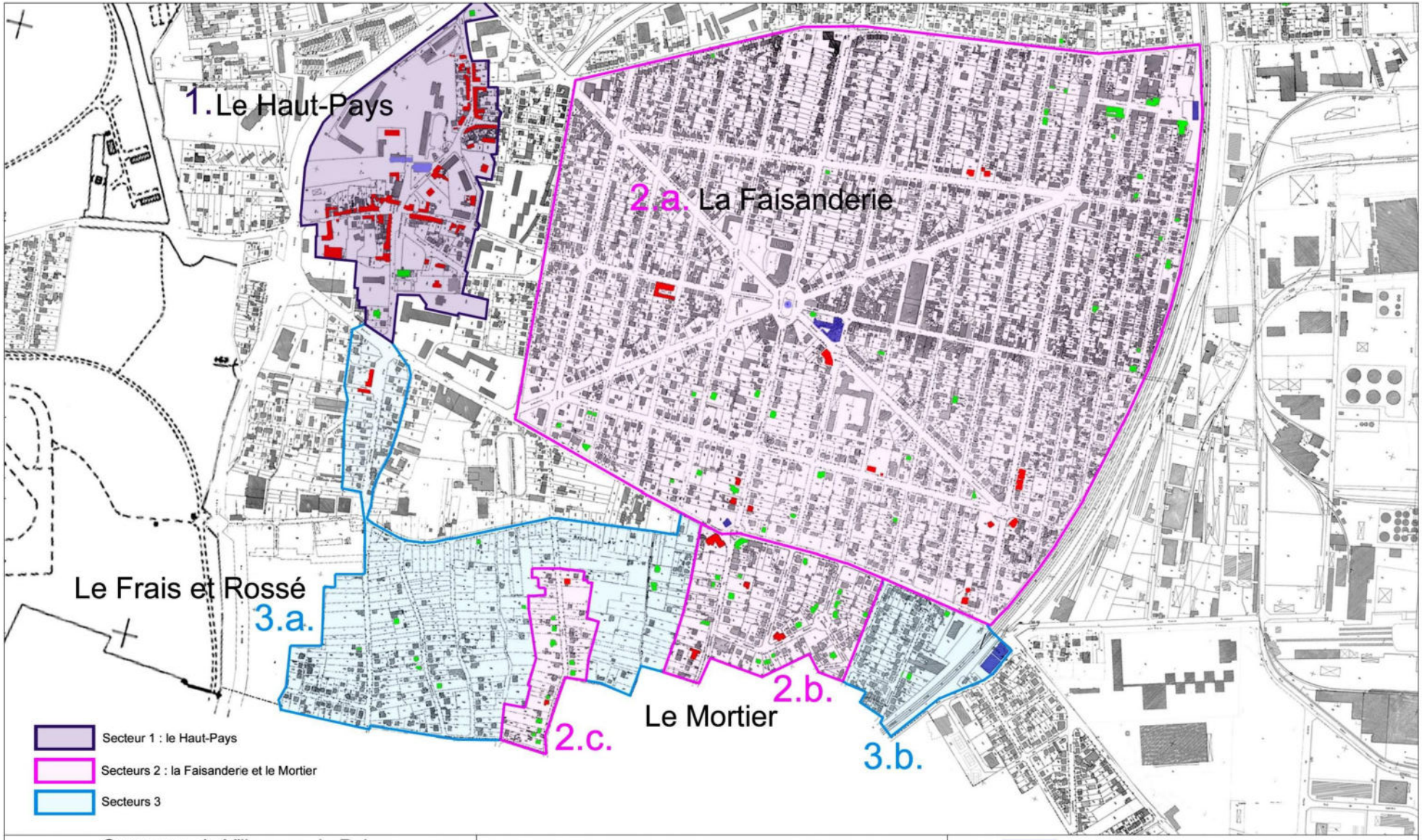
2.b. LE MORTIER ET LA RUE DU MARECHAL LYAUTEY

Le quartier du Mortier, loti en 1899, s'organise autour de la place Barthou, d'où rayonnent des avenues aux noms de fleurs. Il recèle des espaces publics de qualité, représentatifs de l'urbanisme de cette époque, et un grand nombre de villas bourgeoises du début du siècle, intéressantes par leur architecture et parfois leurs jardins.

De même l'avenue du Maréchal Lyautey comporte plusieurs très belles villas du début du siècle, remarquables par leur architecture, ainsi que leurs jardins.

2.c. LA RUE HENRI LAIRE, DANS SA PARTIE SITUEE VERS LA LIMITE COMMUNALE.

La rue Henri Laire ne constitue pas un lotissement, contrairement au Parc de la Faisanderie et au quartier du Mortier. Mais comme eux, elle a été urbanisée au tout début du XXe siècle, et concentre un grand nombre de belles villas. La rue elle-même constitue un lieu plaisant de la commune, grâce au calme dont elle bénéficie, au panorama vers la Seine que lui confère sa position à flanc de coteau, et grâce aux clôtures formant le soutènement des jardins du côté ouest de la rue.



Commune de Villeneuve-le-Roi Etude Patrimoniale Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005	Première définition des secteurs à protéger	édifices remarquables édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique

SECTEUR 3.

Dans la continuité du secteur 2 :
(plan page précédente)

3 a. LE FRAIS-ET-ROSSET

Ce quartier situé à flanc de coteau regroupe des îlots urbanisés principalement entre les deux guerres, avec quelques villas intéressantes, et des jardins familiaux.

3.b. QUARTIER SITUE ENTRE LE LOTISSEMENT DU MORTIER ET LE CHEMIN DE FER

Terrains lotis dans la continuité du lotissement du Mortier, mais une urbanisation de qualité moindre, tant en ce qui concerne les espaces publics que l'architecture des maisons particulières.
On a inclus également dans ce périmètre la centrale électrique, qui appartient au patrimoine industriel de la ville.

Dans la continuité du secteur 1 :
(plan page précédente)

3.c. NORD DE LA RUE DU MARECHAL FOCH

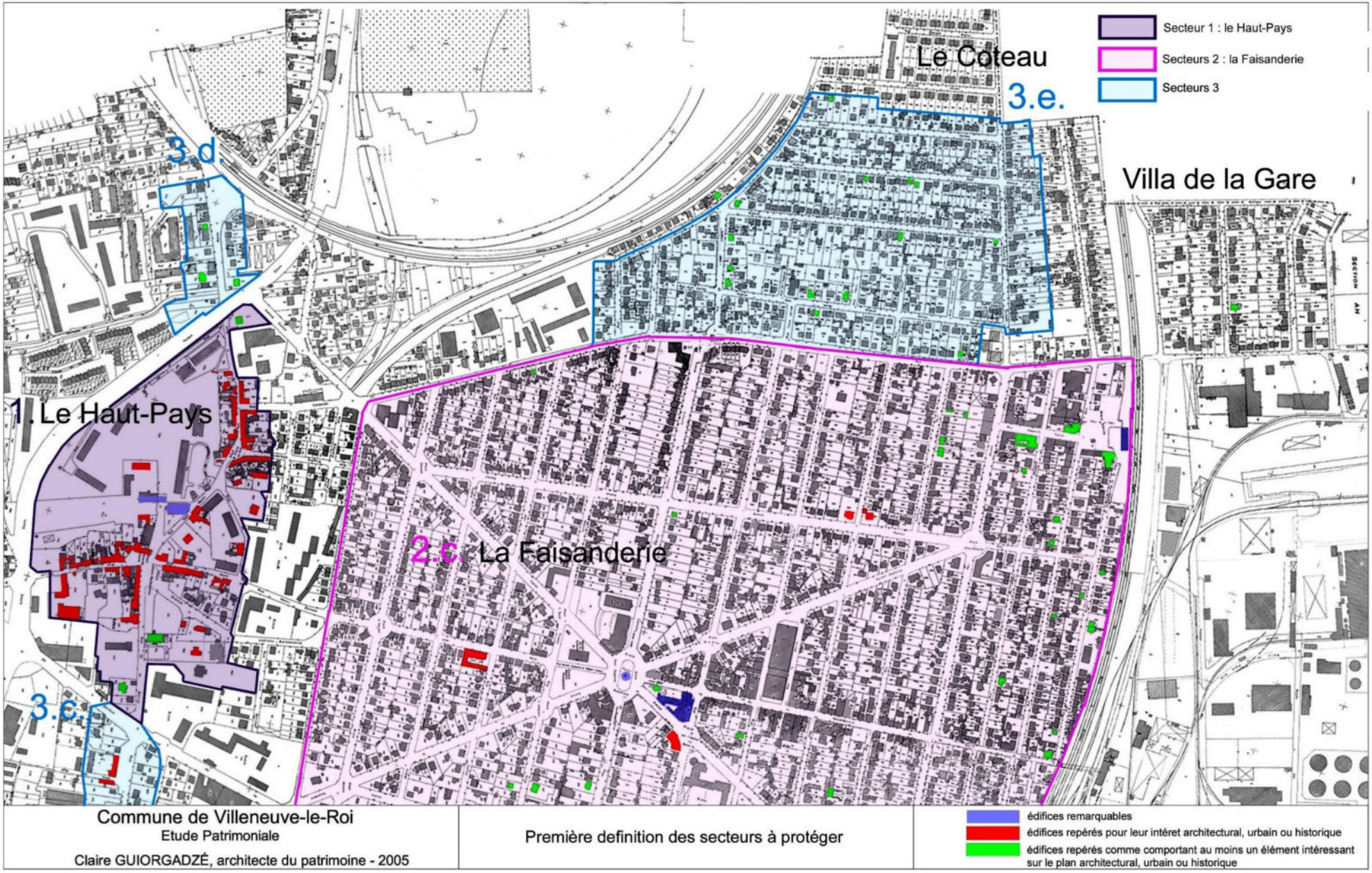
Cette section de la rue du Maréchal Foch, située entre la rue Voltaire et l'avenue de la République ,assure la liaison entre le quartier du Frais-et-Rosset et le Haut-Pays. Ce secteur est peu homogène, mais on y rencontre un édifice public important dans l'histoire de la commune : l'ancienne mairie-école, avec son parvis planté d'arbres, et des constructions de la fin du XIXe siècle et du début du XXe.

3.d. NORD DE LA RUE SAINT-MARTIN

Cette portion de la rue Saint-Martin, située entre le cours de Verdun et la route d'Orly, prolonge l'artère principale du Haut-Pays au nord, comme la rue du Maréchal Foch le fait au sud: l'ensemble constitue l'axe historique de la commune, qui mériterait d'être mis en valeur en tant que tel. On y remarque quelques villas de la première moitié du XIXe siècle, et un café dont la façade présente encore une vieille enseigne peinte. Avant d'être coupée par le chemin de fer, cette rue se prolongeait vers le nord, et se séparait en deux routes, vers Orly et vers Choisy ; elle reliait aussi le vieux cimetière au village.

3.e. LOTISSEMENT DU COTEAU.
(Plan ci-contre)

Loti à partir de 1921, principalement constitué de petites parcelles, bâtis de petits pavillons ouvriers, le long de rues bordées d'arbres, ce quartier présente une grande homogénéité.
On a exclu du périmètre la partie nord (rue du Maréchal Leclerc et villa Edouard Branly), où les constructions sont plus récentes et sans intérêt particulier.


Secteur 1 : le Haut-Pays
Secteurs 2 : la Faisanderie
Secteurs 3
Le Coteau
3.e.
Villa de la Gare
3.d.
1. Le Haut-Pays
2.c. La Faisanderie
3.c.
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Première definition des secteurs à protéger
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique

En bord de Seine :

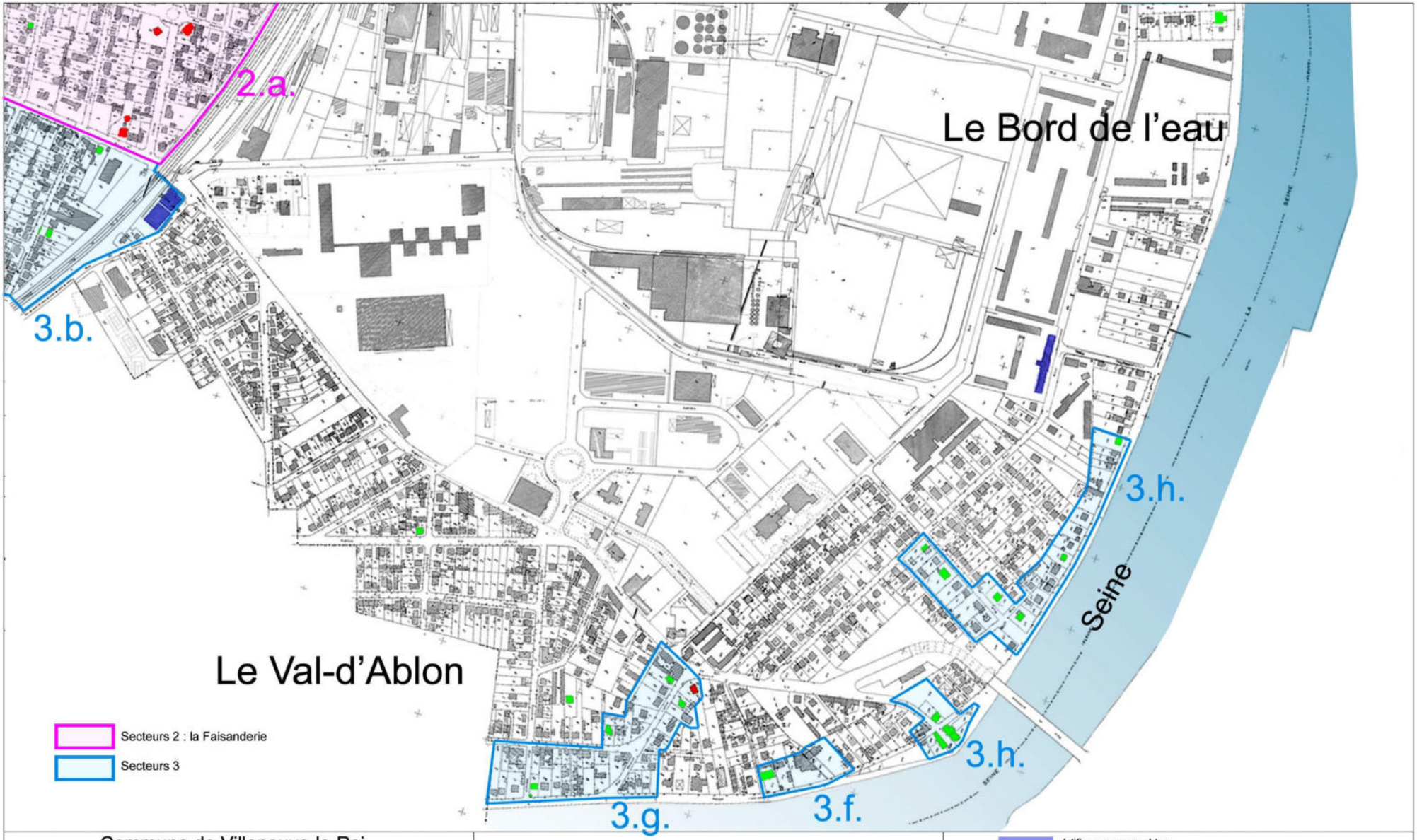
Ces périmètres mettent en évidence les secteurs les plus denses des bords de Seine, ceux qui regroupent le plus grand nombre d'éléments intéressants. L'ensemble est fédéré par la promenade le long des quais de Seine.

3.i. LE QUARTIER DE L'ANCIEN PONT

Il regroupe plusieurs immeubles de la première moitié du XIXe siècle, alignés le long d'une portion de rue qui constituait autrefois le débouché du pont suspendu, reliant Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges. On a inclus dans le périmètre les jardins entourant les constructions, qui contribuent à la qualité du lieu et à isoler ce quartier du reste.

3.f. et **3.g.** QUAI DU HALAGE ET RUE ALBERT LARME
3.h. QUAI MARCEL CACHIN ET RUE HONORE OURSEL

Ces trois périmètres rassemblent les villas et jardins les plus intéressants de ce quartier. Tous datent de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe.



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

Première definition des secteurs à protéger

édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI

(Val-de-Marne)

ETUDE POUR UN BILAN PATRIMONIAL

RAPPORT INTERMEDIAIRE :

PHASE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS

JUIN 2005

Claire Guiorgadzé - architecte dplg, architecte du patrimoine, 114 rue de Charenton 75 012 Paris ,
Tel. 01 46 28 14 53 Fax 01 43 07 45 75 – claire.guiorg@architectes.org

Rappel règlementaire

Les recommandations techniques contenues dans ce document sont destinées à être mises en œuvre par des professionnels du bâtiment, dans le respect des règles de l'art, des DTU et des normes en vigueur.

Références bibliographiques

Pour la connaissance des techniques de construction de la première moitié du XXe siècle, on peut se reporter au livre de E. BARBEROT, Traité de constructions civiles, 7e édition, Paris 1952, et aux cahiers du C.A.U.E. du Val-de-Marne.

Mode d'emploi du cahier de recommandations

Le présent cahier de recommandation se scinde en deux chapitres :

- *le premier chapitre concerne le centre ancien de la commune : le Haut-Pays (secteur 1). Il comporte des recommandations architecturales concernant les constructions anciennes (repérées en couleur sur le plan), des recommandations concernant les constructions neuves, enfin des recommandations concernant les espaces publics du bourg.*

- *le second chapitre concerne les quartiers urbanisés entre la fin du XIXe siècle et le milieu du XIXe , dont secteurs les plus intéressants (regroupant le plus grands nombre d'édifices et d'espaces publics de qualité) ont été appelés secteurs 2 et 3. Le bâti de cette période ne présentant pas les mêmes caractéristiques architecturales, les recommandations seront différentes de celles du bâti ancien du Haut-Pays. Ce second chapitre comporte uniquement des recommandations architecturales concernant les édifices édifiés dans la période mentionnée.*

A noter qu'il existe dans le Haut-Pays quelques constructions de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe (repérées en orange sur les plans) : des recommandations distinctes figurent dans le chapitre 1 pour ces édifices, mais on pourra utilement se reporter au chapitre 2 où leurs caractéristiques architecturales sont spécifiquement décrites.

Les recommandations font l'objet d'articles numérotés, signalés par des encadrés sur fond grisé, tandis que figurent en regard, en italique, des descriptions, commentaires et illustrations de chacun des ouvrages faisant l'objet des recommandations.

Pour une approche particulière des éléments repérés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine de la commune, on pourra se reporter aux fiches correspondantes, dans ledit inventaire.

Enfin, il est à noter que l'ensemble du secteur 1 est inclus dans le périmètre de protection modifié, défini aux abords des monuments protégés de la commune (église du Haut-Pays et menhir de Pierre-Fitte) en substitution du périmètre de 500 mètres de rayon prévu par la Loi de 1913 sur les Monuments Historiques.

CHAPITRE 1

SECTEUR 1 : LE HAUT-PAYS

SOMMAIRE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LE BATI ANCIEN

1.1. CONSERVATION – DEMOLITION …… 3
1.2. SURELEVATIONS …… 5

LA FAÇADE

1.3. PRINCIPES GENERAUX POUR TOUTE INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN …… 5
1.4. REPRISES DE MAÇONNERIES DANS LES MURS EN MOELLONS …… 5
1.5. ENDUITS DE FAÇADE …… 7
1.6. MODENATURE EN PLATRE …… 9
1.7. BAIES …… 11
1.8. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, VOLETS …… 13
1.9. SERRURERIE : GARDE-CORPS, GRILLES DE DEFENSE …… 15

LA TOITURE

1.10. TOITURES …… 17
1.11. SOUCHES DE CHEMINEE …… 19
1.12. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE …… 19

LA CLOTURE

1.13. CLOTURES ET PORTAILS …… 21

EQUIPEMENTS DIVERS

1.14. ANTENNES …… 23
1.15. PANNEAUX SOLAIRES …… 23
1.16. COFFRETS TECHNIQUES …… 23
1.17. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES …… 23

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

1.18. IMPLANTATION, SENS DE FAITAGE, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS …… 24
1.19. VOLUMETRIE, COMPOSITION DES FAÇADES SUR RUE …… 24
1.20. ENDUIT ET MODENATURE …… 25
1.21. BAIES …… 26
1.22. MENUISERIES …… 26
1.23. TOITURES …… 27
1.24. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE …… 27

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS

1.25. TRAITEMENT DES SOLS, MOBILIER URBAIN ET RESEAUX …… 29

Les différents types de maisons du Haut-Pays

Repérées en rouge sur le plan du secteur : constructions antérieures au début du XIXe siècle.

- Les maisons de bourg

On les trouve le long des rues anciennes du Haut-Pays : rue de la Mairie et rue Saint-Martin, rue Georges Hervier et rue du Pont, qui constituent respectivement les axes historiques nord-sud et est-ouest de. la commune.
Ces maisons ont généralement un rez-de-chaussée, un ou deux étages carrés et un comble à deux versants ; les façades sont enduites, organisées en travées baies régulières, ou régularisées par le dessin de la modénature en plâtre.





Rue Georges Hervier Place Pierre-au-Lait

- Les anciennes fermes

Groupées dans la rue Georges Hervier, elles sont formées d'un ensemble de bâtiments organisé autour d'une cour intérieure, la maison d'habitation étant située sur la rue. La façade sur rue présente les mêmes caractéristiques que les maisons de bourg, à la différence du porche qui donne (ou donnait) accès à la cour. Autour de la cour s'organisent les anciennes dépendances : grange, écuries, logements d'ouvriers agricoles. Chaque cour comportait autrefois un puits ou une mare, comme le montre le plan cadastral napoléonien (pour des exemples d'anciennes fermes de la rue Georges Hervier, voir les fiches correspondantes dans l'inventaire du patrimoine de la commune).



16 rue Georges Hervier

Repérées en orange sur le plan du secteur :
constructions intéressantes fin XIXe-milieu XXe siècles

- Les villas et pavillons fin XIXe siècle - milieu du XXe

Quelques villas construites dans la seconde moitié du XIXe siècle, avant le début de l'urbanisation du reste du territoire de la commune : « Castel Joli », « maison Besniard » 6 rue de la Mairie, 8 rue Saint-Martin, 32 rue Saint-Martin. Elles ont été construites à la place d'anciennes maisons démolies, ou à proximité du village ancien, sur le coteau boisé d'où elles dominaient autrefois un vaste panorama vers la vallée (voir les fiches XXX), et sont associées à de grands jardins.



Villa 2e moitié du XIXe siècle,
8, rue Saint-Martin

- les pavillons en meulière du XXe siècle :
Le long de l'avenue Leblanc-Barbedienne, aménagée en 1907, on trouve des maisons en meulière construites à partir de cette date (en orange sur les plans)



Maison en meulière, début du XXe siècle,
15, avenue Leblanc-Barbedienne

Pour ces 3 dernières catégories : leur architecture étant différente de celle du bâti antérieur, on se reportera utilement au chapitre 2, consacré au bâti fin XIXe-milieu du XXe siècle.



Deux maisons jumelles, entre-deux-guerres,
angle av Leblanc-Barbedienne et rue Mascaux



Rue Georges Hervier



Place de la Pierre au Lait

Rues anciennes du Haut-Pays.
Les maisons sont alignées, mitoyennes, généralement R+1+comble, parfois R+2+Comble

Recommandations

1.1. CONSERVATION, DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les édifices repérés en rouge sur le plan sont les édifices antérieurs au début du XIXe siècle, figurant sur le cadastre ancien dressé en 1811. La plupart d'entre eux datent des XVIIe et XVIIIe siècles ; ils forment des ensembles homogènes, qui ont été préservés malgré les destructions intervenues au cours du XXe siècle dans les ensembles monumentaux du Haut-Pays. Certains de ces édifices ont fait l'objet d'une étude dans l'inventaire du patrimoine de la commune : on pourra se reporter aux fiches correspondantes.

Les édifices repérés en orange sont les édifices intéressants construits entre la fin du XIXe siècle et le milieu du XXe : ils s'apparentent par leur architecture aux édifices du secteur 2.

Ces édifices repérés en couleur sur le plan du secteur 1 ne devront pas être démolis, sauf cas de force majeure.

1.2. SURELEVATIONS

Les constructions anciennes sont généralement à R + 1 + Comble ; certaines R + 2 + Comble. D'une manière générale, éviter toute surélévation ou extension sur la surface de la cour.

Cas particuliers: par exemple, une maison à R + Comble située à l'alignement sur rue et encadrée par deux maisons à R + 1 + Comble, pourra éventuellement être surélevée. La hauteur de la construction en surélévation (faîtage et façade) sera sensiblement égale à celle des maisons qui l'encadrent . Un décalage entre les niveaux d'égout de toit et de faîtage est souhaitable, afin d'éviter l'uniformité produite par des alignements trop systématiques.

Composition des murs de façade : maçonneries, enduit, modénature.



Lorsque l'enduit n'adhère plus au mur, on voit apparaître le parement en moellons de calcaire hourdis au mortier de chaux. 13, rue du Pont

Les murs des maisons anciennes du Haut-Pays sont construits en petits moellons de calcaire, mélangés à des moellons de meulière, le tout hourdi à l'aide d'un mortier de plâtre et chaux. Ils sont parfois construits avec un léger fruit, de 1 à 3 cm par mètre, que l'on ne doit pas chercher à corriger (exemple : l'un des bâtiments sur cour au 13 rue Georges Hervier).

Ces murs construits selon un appareillage de qualité médiocre ne peuvent rester exposés aux intempéries : l'enduit constitue une peau protectrice, qui assure une plus grande pérennité à la construction et une meilleure isolation thermique des logements. Selon sa mise en œuvre et son décor, l'enduit contribue aussi à l'esthétique de la façade, à son architecture, à la reconnaissance de la fonction du bâtiment. En détruisant l'enduit et la modénature en plâtre, on détruit souvent l'architecture de la façade.

Les divisions horizontales sont matérialisées par des corniches et bandeaux moulurés en plâtre, qui protègent la façade en éloignant l'eau de pluie, évitant ainsi les salissures et infiltrations. Les angles de la façade et les cadres de baies sont soulignés par des bandeaux d'enduits lissés. Des jeux de teintes et des effets de textures dans l'enduit font l'essentiel du caractère de la façade, qui différencie du premier coup d'œil la maison d'habitation d'une dépendance agricole. Lorsque les baies ne sont pas superposées, comme c'est le cas des maisons paysannes les plus anciennes, l'enduit et la modénature viennent géométriser la composition de la façade.



Chaîne d'angle en pierre de taille. 1 rue du Pont

Lors d'un ravalement, il est donc primordial de conserver ou de restituer les caractères de l'enduit et de la modénature. La qualité des matériaux employés et le savoir-faire d'un artisan compétent pour les mettre en œuvre, seront les meilleures garanties de la beauté du résultat et de sa durabilité.

Mortiers de construction pour reprises de maçonnerie

Mortier de chaux et sable :
Chaux hydraulique naturelle blanche (NHL) seule ou mélangée à la chaux aérienne éteinte (CL) ; sable. Proportion courante : 2/3 de sable 1/3 de chaux. Ces proportions peuvent varier selon le résultat souhaité et le savoir-faire de l'artisan.

Mortier de plâtre:
Plâtre gros pur ; peut être additionné de chaux NHL, et de sable lavé.



On voit aussi des pierres de taille, mais mal appareillées : des pierres de réemploi. Rue Georges Hervier.

Mortiers pour enduits de façade

Enduit chaux et sable :
- Composé d'une part de chaux aérienne éteinte (CL), seule ou mélangée à de la chaux hydraulique naturelle blanche (NHL), voire chaux NHL seule pour les murs exposés au nord, les soubassements, les lieux humides;
- D'autre part de sable et sablons locaux, qui donnent la couleur de l'enduit. Celle-ci peut être réhaussée par des pigments minéraux naturels, ocres.
- Proportions courantes : 2 volumes de sable pour 1 volume de chaux. Mais la proportion de liant augmente pour les couches superficielles : jusqu'à 2,5 volumes de sable pour 1 de chaux dans le corps d'enduit, et jusqu'à 3 de sable pour 1 de chaux pour la couche de finition.

Enduit plâtre et chaux :
Plâtre gros pur, pouvant être additionné de chaux aérienne éteinte (CL), et/ou de sable lavé. Proportions courantes : 3 volumes de plâtre gros pour 2 de sable lavé, dans 1,5 volumes d'eau de gâchage.

Il existe aussi dans le commerce des mélanges tout prêts pour enduits plâtre et chaux.

Recommandations

1.3. INTERVENTIONS SUR LES FACADES

Principes généraux :

▪ Respecter les caractères du bâti et mettre en valeur l'architecture originelle de l'édifice, ce qui implique notamment de :
- Maintenir les percements d'origine, avec leurs proportions d'origine, éventuellement les restituer ;
- Conserver la modénature de façade si elle existe, éventuellement la restituer ;
- Utiliser des matériaux analogues à ceux qui ont été utilisés lors de la construction : moellons de calcaire et de meulière, mortier de chaux et sable ou plâtre.

▪ Il importe aussi de préserver la cohérence des anciens ensembles, en traitant de façon harmonieuse les différentes parties d'un même édifice ou d'un même ensemble, même s'ils sont aujourd'hui répartis entre plusieurs propriétaires (maisons divisées, ou ensemble de bâtiments qui formaient autrefois une ferme).

Analyse préalable :

Avant toute intervention destinée à modifier l'aspect d'une façade ancienne, il est recommandé d'effectuer une étude architecturale :
- analyser la composition de la façade, rechercher les transformations qu'elle a subies,
- noter les enduits et modénature existants,
- procéder à un ou plusieurs sondages pour connaître la nature exacte des maçonneries, éventuellement des baies obturées, et autres ouvrages masqués par les enduits.

Il est recommandé de joindre cette étude au permis de construire, avec un descriptif précis des travaux projetés et des matériaux qui seront utilisés. Des photographies de l'existant accompagneront les déclarations de travaux (notamment pour les ravalements de façades) et les demandes de permis de construire.

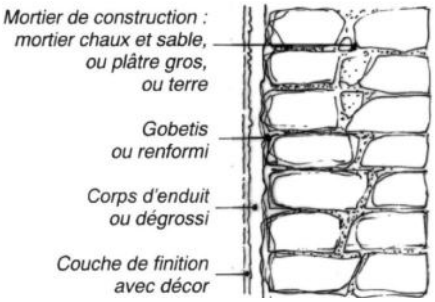
1.4. REPRISES DE MACONNERIE

Pour la restauration d'une baie, la réparation d'un mur existant, ou toute autre intervention sur un mur en maçonnerie de moellons, ne jamais utiliser de ciment, mais un mortier de chaux et sable ou chaux et plâtre. Celui-ci adhérera mieux aux pierres, et évitera de nombreux désordres dans les maçonneries.

A l'occasion d'un ravalement de façade, piocher les parties en ciment existantes.

Mise en œuvre des enduits traditionnels

Qu'il soit de chaux ou de plâtre et chaux, l'enduit traditionnel comporte 2 ou 3 couches successives :
1 - le gobetis ou renformi, qui sert à dresser le mur,
2 - le corps d'enduit ou dégrossi, qui peut constituer la dernière couche, donc l'aspect visible,
3 - éventuellement une couche de finition, qui peut être talochée, grattée, balayée, lissée à la truelle, ou recevoir un badigeon coloré.



- *Pour un simple rejointoiement : les joints à refaire sont d'abord dégradés sur environ 2 cm de profondeur. Le mur est abondamment humidifié, le mortier est écrasé à la truelle. Les joints sont largement beurrés, jusqu'au niveau des pierres : ni en creux, ni en relief. Le mur est brossé à la brosse métallique le lendemain (avant la fin de la prise) pour faire ressortir la granulométrie du sable et débarrasser les moellons de la pellicule de chaux ou de plâtre qui les recouvre.*

- *Enduit « à pierres vues » : il peut être projeté en une seule couche, ou en deux couches, l'une de dressage (gobetis), l'autre recevant la finition (dégrossi). Le lendemain de la pose de la dernière couche, avant sa prise complète, la surface de l'enduit est grattée à la brosse métallique pour dégager le nez des moellons.*

- *Enduit couvrant, de texture uniforme : Dans ce cas le dégrossi ne sera pas gratté ; après un temps de prise variable suivant la composition du mélange (chaux et sable : au moins trois semaines), il recevra une troisième couche de finition, qui sera le support du décor.*

- *Un badigeon peut éventuellement être appliqué pour harmoniser un enduit à pierres vues ou rehausser un enduit couvrant. Ce badigeon sera réalisé à l'aide de pigments minéraux naturels ocres jaunes, mélangés simplement à de l'eau si le badigeon est appliqué sur l'enduit frais (« a fresco ») ; ils seront mélangés à un lait de chaux si le badigeon est appliqué sur un enduit ancien ou ayant déjà fait sa prise complète ; prévoir alors l'emploi d'un fixatif. Dans tous les cas il est nécessaire de réaliser plusieurs essais avant de confectionner le mélange définitif car la teinte du badigeon s'éclaircit beaucoup au cours de la prise de l'enduit.*



A éviter absolument: l'emploi du ciment sur maçonnerie de pierres, et la bordure tranchée devant les pierres de taille formant la chaîne d'angle
L'enduit doit finir à zéro sur les pierres (sans surépaisseur), ou les recouvrir entièrement.

Teintes dominantes des enduits et badigeons : tons sable, pierre, ocres jaunes clairs, gris léger

Les teintes des enduits traditionnels sont des ocres jaunes clairs, tendant vers le beige ou le gris. Dans le cas des enduits traditionnels, ces teintes seront données par les sablons locaux entrant dans la composition du mortier, ou par ajout de pigments minéraux naturels.

1.5. ENDUITS DE FAÇADE

Enduits couvrants

Dans la mesure du possible, conserver les enduits anciens, ainsi que le décor qu'ils supportent et la modénature en plâtre. Les enduits peuvent être refixés ou complétés si nécessaire ; ne piocher que les enduits qui n'adhèrent plus au mur.

Les façades enduites peuvent être nettoyées à l'eau, par ruissellement, basse pression, ou brossage manuel à la brosse douce. Eviter les procédés agressifs qui détériorent la pierre, tels que le sablage, le ponçage, le ravalement au chemin de fer.

Dans le cas où un enduit ancien a disparu ou s'il doit être entièrement pioché, il doit être refait de manière traditionnelle: opter pour un enduit plâtre ou plâtre et chaux (mélange artisanal, ou mélange du commerce, voir ci-contre), restituer aussi la modénature en plâtre. Souligner les encadrements de baies, les angles de la façade, la corniche, le soubassement. La façade ne devra jamais être complètement uniforme, qu'il s'agisse de la texture de l'enduit ou de la teinte. La finition de l'enduit sera grattée ou talochée en partie courante, et lissée sur les cadres ; les parties courantes de l'enduit pourront recevoir un badigeon coloré, la modénature sera plus claire. Le soubassement recevra un enduit plus hydraulique et d'une teinte plus foncé.

Les enduits ciment doivent être totalement proscrits sur les constructions anciennes du Haut-Pays.

Enduits « à pierres vues »

Ce traitement des parements en moellons caractérise traditionnellement les constructions les plus simples : granges, étables et bâtiments secondaires donnant sur les cours des anciennes fermes. Ce traitement n'est pas adapté pour les maisons d'habitation, en particulier pour les façades sur rue.

L'enduit à pierres vues est constitué d'une ou deux couches d'enduit au mortier de chaux et/ou plâtre ; le lendemain de la pose de la dernière couche, la surface du mur est grattée à la brosse métallique, pour faire ressortir le nez des moellons.

Enduits sur murs en parpaing de ciment ou briques creuses

Il importe de ne jamais laisser les murs ou parties de murs en parpaings de ciment et les murs en briques creuses apparents : ils doivent être enduits, quelque soit la nature de construction et sa taille. Cet enduit peut être un enduit traditionnel ou un monocouche du commerce, dans les mêmes tons que les enduits plâtre et chaux des constructions anciennes du Haut-Pays.

Modénature en plâtre et polychromie des façades

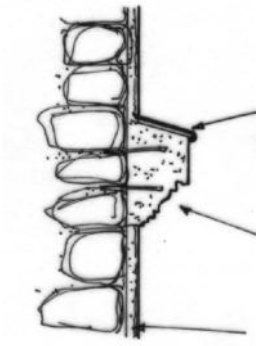
Une corniche en plâtre moulurée couronne la façade, en faible saillie par rapport au mur. Un bandeau horizontal court à la hauteur des appuis de baies du premier étage ; ce bandeau en plâtre est lui aussi mouluré, protégé par une couvertine en zinc. Corniche et bandeaux, tirés au calibre, suivent les irrégularités du mur.

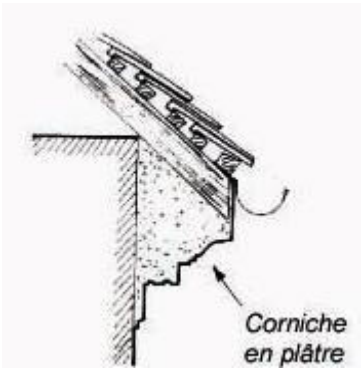
Les encadrements de baies sont soulignés par un cadre en méplat dans l'enduit, généralement en plâtre grossier.

Le soubassement est traité différemment du reste de la façade, dans un enduit plus dur et plus résistant à l'humidité, au mortier plus hydraulique, et d'une teinte plus sombre. Il protège le pied du mur du rejaillissement d'eau sur le sol.

Les trumeaux peuvent être animés d'un décor de panneaux, où un enduit gratté ou moucheté contraste avec les cadres lisses.

L'enduit au plâtre permettait aussi d'imiter un parement en pierre de taille ou en brique (ancienne perception, place de la Vieille église) ou encore en pan de bois, de réaliser de fausses chaînes d'angle, de faux pilastres, des frontons, chambranles, entablement à modillons.







Place Pierre au Lait
Les bandeaux sont à hauteur d'appui. Ils intègrent les appuis de baies.



Détail de la modénature : bandeaux moulurés, pilastre d'angle, cadre de baie.

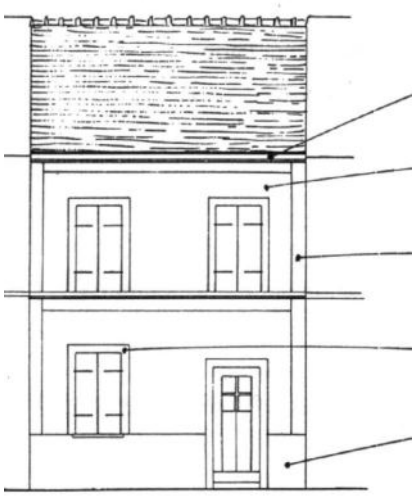


Détail du bandeau d'appui mouluré, avec sa couvertine en zinc



Détail d'un appui de baie en pierre, intégré au bandeau en plâtre

Composition des façades sur rue



Corniche et bandeau en plâtre

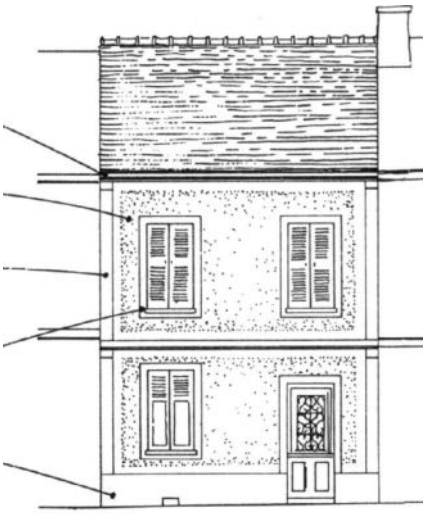
Enduit en partie courante, gratté

Méplat sur les angle, enduit lissé ou faux pilastres en plâtre

Bandeau mouluré d'appui/d'étage

Cadres de baies en méplat : enduit lissé

Soubassement : enduit chaux et sable d'une teinte plus soutenue



1. Avec bandeau d'appui

2. Avec bandeau d'étage

Les fenêtres sont généralement superposées, constituant des travées de baies. La maison possède un rez-de-chaussée, sur une cave, un ou deux étages carrés, et un comble généralement à deux versants.
Un bandeau sépare le rez-de-chaussée et le premier étage : il est soit à hauteur d'étage (sensiblement la hauteur du plancher) soit à hauteur d'appui. Dans le premier cas, les baies possèdent des appuis isolés. La corniche et le bandeau protègent la façade du ruissellement de l'eau de pluie, évitant salissure et infiltrations.

Recommandations

1. 6. MODENATURE EN PLATRE

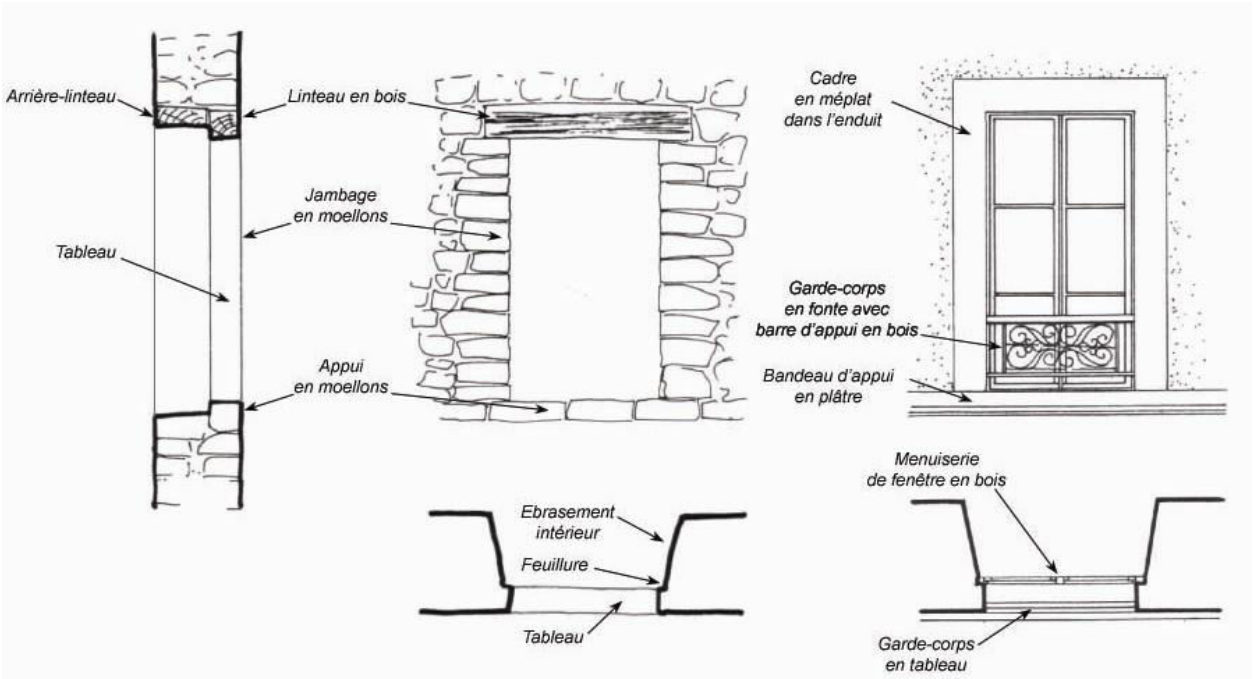
Les éléments de modénature existants, en plâtre sur les façades, doivent être conservés : corniches moulurées, frises, bandeaux d'étage ou d'appuis de fenêtre, fausses chaînes d'angle ou bossages, faux pilastres encadrant la façade ou séparant les travées, faux appareil de pierre ou de brique.

S'ils doivent être refaits : ne pas changer de matériau. Restituer corniches et bandeaux en plâtre mouluré, réalisés sur place à l'aide d'un gabarit tiré. Eviter les éléments préfabriqués en béton moulé. Ne pas laisser les chevrons apparents sur les façades sur rue.

Encadrements de baies

Les fenêtres sont rectangulaires et de proportions toujours verticales. Les linteaux sont généralement en bois, mais ils ne sont jamais apparents :ils sont couverts par l'enduit de façade. L'enduit est lissé sur le cadre autour de la baie. Sur les maisons de bourg, ce cadre est parfois agrémenté d'un chambranle mouluré et d'un fronton (photo), comme le sont souvent les portes d'entrée.

L'appui est parfois en pierre calcaire, parfois en plâtre. Quand le bandeau d'étage est à hauteur d'appui, celui-ci intègre ou constitue l'appui de baie.



Une baie dans un mur en moellons :

A gauche la structure: encadrement en maçonnerie de moellons, linteau et arrière-linteau en bois. Cette structure n'est pas apparente.
A droite l'aspect final de la baie : cadre dessiné autour de la baie dans l'enduit de façade, menuiseries bois, garde-corps en fonte avec barre d'appui en bois, fixé dans le tableau.



Modénature autour de la baie : cadre mouluré, corniche moulurée
Rue Georges Hervier



Place Pierre-au-Lait
Un simple cadre en méplat



Exemple d'une façade dont une baie a été obturée (la porte en bas à gauche) et une autre agrandie (la fenêtre du bas), avec un encadrement en ciment. A l'occasion d'un ravalement, la possibilité de restituer les baies d'origine pourrait être étudiée.

Recommandations

1.7. BAIES

Baies existantes :

Conserver les baies anciennes, avec leurs éléments d'origine : seuils, linteaux, appuis, jambages. Ne pas obturer une baie ancienne.

Ne pas mettre en évidence les pierres d'encadrement ou le linteau en bois, qui seront couverts par l'enduit de façade.

A l'occasion de travaux sur une façade, restituer si possible les proportions d'origine d'une baie.

Création d'une baie dans une façade ancienne :

Dans une façade ordonnancée, éviter si possible tout nouveau percement.

Respecter la composition de la façade : intégrer la nouvelle baie dans le système de travée s'il existe, la superposer à une ouverture existante ou la placer sur l'axe d'un trumeau.

Adopter une proportion rectangulaire verticale, d'environ 2 sur 3 (en aucun cas carrée ou rectangulaire en largeur).

Pour les façades sur rue : aux appuis de baies isolés, préférer un bandeau continu sur la façade, à la hauteur des appuis. Sauf s'il existe un bandeau à hauteur de plancher : un seul bandeau doit exister entre le rez-de-chaussée et l'étage, soit à hauteur d'appui, soit à hauteur de plancher. Si le bandeau est à hauteur de plancher, chaque baie aura un appui isolé.

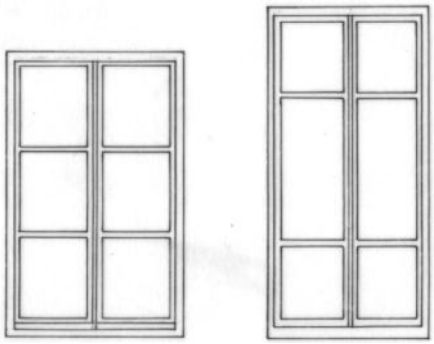
Linteaux en bois et encadrements en moellons seront recouverts d'un enduit lissé sur le cadre. Les linteaux en bois ne pourront être apparents que sur certains bâtiments comme les anciennes dépendances agricoles, telles que les granges et remises donnant sur les anciennes cours de fermes, et dont les façades sont enduites à pierres vues.

Portes de garages : en façade sur rue, limiter leur nombre à un par maison.

Menuiseries anciennes du Haut-Pays

Fenêtres

Les menuiseries anciennes sont généralement à grands carreaux :
- carreaux égaux sur les façades anciennes
- inégaux sur les villas du début du XXe siècle.



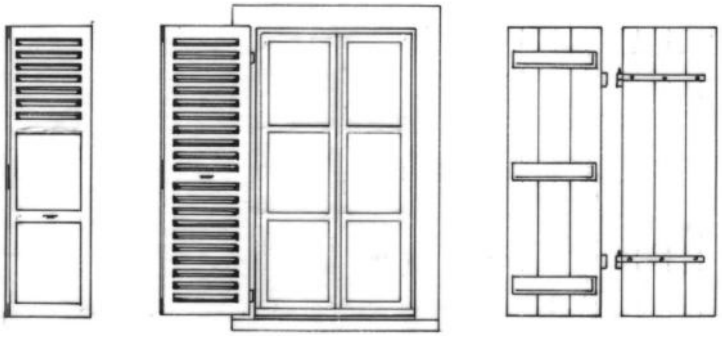
1. *2.*

Proportions des carreaux : 1. Grands carreaux égaux 2. le carreau central est environ 2 fois plus grand en hauteur, ou 3 fois s'il n'y a pas de petit bois en haut (« fenêtre à glace »)

Contrevents

Les contrevents sont en bois pleins, assemblés par 2 ou 3 barres transversales, sans écharpe; ou persiennés. Ils sont toujours peints.

Les portes des caves sont munies de vantaux en bois, percés de petits trous d'aération ou de fenestrons carrés ou en losange.



3. Persiennes *4. Contrevents pleins*



Fenêtres en bois à grands carreaux, garde-corps en fonte, contrevents en bois pleins.



Fenêtres en bois à grands carreaux, garde-corps en fonte, persiennes en bois.



Doubles-fenêtres.Rue St Martin. On aperçoit aussi l'espagnolette



8 rue du Pont



Portillon de cave en planches, pentures. Rue de Jouy



Porte en planches contrebalancées et clouées. Place de la Grande Fontaine



Porte d'entrée, 5ue de la Mairie



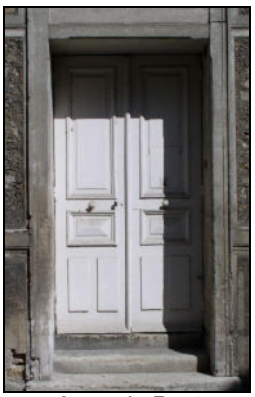
Porte piétonne 5 rue Georges Hervier

Quelques teintes traditionnelles de menuiseries

Vert foncé	Rouge foncé	Marron	Bleu	Gris clair	Bleu ciel

Portes d'entrée

Les portes d'entrée des maisons sont généralement en bois, à cadres et panneaux, avec une partie vitrée protégée par une grille dans la moitié supérieure afin de laisser entrer de la lumière dans l'entrée.



6 rue du Pont



2 rue Georges Hervier

Recommandations

1. 8. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, VOLETS.

Menuiseries de fenêtres
Conserver les menuiseries anciennes, avec leurs ferrures, et les réparer. S'il est nécessaire de les remplacer, les refaire si possible à l'identique de l'existant. Les menuiseries neuves seront de préférence des menuiseries traditionnelles en bois, constituées d'ouvrants à deux vantaux, à grands carreaux égaux. Si 'on doit employer le PVC, choisir des profilés fins.

Contrevents ou volets
Les contrevents ou volets pourront être : :
- pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe) et des pentures métalliques apparentes ;
- ou persiennés : ceux du rez-de-chaussée le seront seulement dans leur partie supérieure (plus ou moins un tiers de la hauteur du volet), ceux de l'étage seront entièrement ajourés.

Les volets métalliques pliants ne conviennent qu'à certains pavillons du XXe siècle, où ils sont associés à des garde-corps appliqués à l'extérieur de la baie, sur la façade.
Les volets roulants, plastiques ou métalliques, sont à proscrire dans le secteur.

Portes d'entrée, portes de caves, portes de garage
Conserver les anciennes portes d'entrée. Lorsqu'elles devront être remplacées, les refaire de préférence en menuiseries à cadre et panneaux, en planches contrebalancées clouées pour les portes de caves. Les portes de garage seront de préférence à deux vantaux, en bois.

Matériaux, finition et teintes des menuiseries
Les menuiseries de portes, fenêtres, portes de garage, contrevents extérieurs, seront en bois sur les constructions anciennes, en bois ou en aluminium sur les constructions plus récentes. Elles seront toujours peintes, jamais vernies ni naturelles.

Choisir une seule et même teinte pour toutes les menuiseries d'une même façade, différente de celle des menuiseries des maisons voisines ; éviter une couleur différente au rez-de-chaussée et à l'étage. Choisir également une couleur en fort contraste avec l'enduit de façade, de préférence dans les teintes traditionnelles des menuiseries : verts foncés, rouge foncé, marron ou brun, bleus, gris clair, bleu ciel.

Dans la même teinte, on pourra adopter un ton très légèrement plus clair pour les fenêtres et un ton légèrement plus foncé pour les contrevents, les portes d'entrée et portes de garages.
Eviter les teintes suivantes : blanc pur, blanc cassé, crème, faux bois, aspect verni ou naturel.

Joindre aux Déclarations de Travaux des échantillons des peintures choisies pour les menuiseries.

Garde-corps

Les garde-corps sont généralement composés d'une grille en fonte ouvragée, et d'une barre d'appui en bois. Ils sont fixés dans les tableaux des baies, afin de permettre la mise en place des contrevents en bois, s'ouvrant sur la façade.



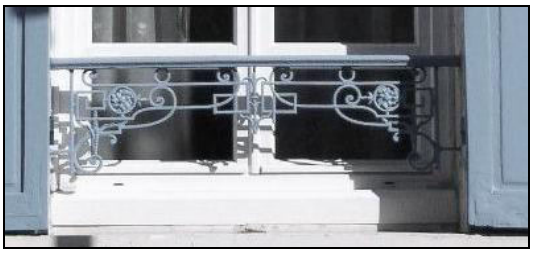
Garde-corps en fonte avec appui en bois. Exemple rue de la Mairie



Rue Georges Hervier



Place Pierre-au-Lait



Rue Georges Hervier

Les garde-corps en tubes appliqués sur la façade à l'extérieur de la baie, empêchent la mise en place de persiennes ou contrevents extérieurs.

Exemple ci-contre, 10 rue du Pont : sur cette maison du XVIIIe siècle (date gravée sur une pierre en haut à droite), des garde-corps en tube et des volets pliants dans le tableau.



Rue du Pont



Rue du Pont

Balcons : il n'y a en pas sur les maisons anciennes du Haut-Pays. Pour ceux des villas du début XXe, se reporter au chapitre 2 du présent cahier de recommandations (article 2. 6.)

Recommandations

1.9. SERRURERIE : GARDE-CORPS, GRILLES DE DEFENSE.

Edifices repérés en rouge au plan du secteur 1 :

Les garde-corps anciens en fonte, généralement munis d'une barre d'appui en bois, devront être conservés, ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

La partie en fonte peut être peinte dans une teinte foncée telle que le gris anthracite ou le vert foncé; la partie bois sera naturelle ou vernie. Eviter cependant de peindre les garde-corps de la même couleur que les menuiseries de fenêtres ou que les contrevents extérieurs.

Les garde-corps neufs doivent être disposés dans les tableaux, de manière à permettre la mise en place de contrevents. Eviter les garde-corps en tube et les garde-corps en verre. A l'occasion de travaux sur une façade ancienne, supprimer ce type de garde-corps lorsqu'il existe, afin de permettre la restitution des persiennes ou contrevents extérieurs en bois.

Les éventuelles grilles de défense aux fenêtres seront des barreaux simples en fer, espacés d'environ 10 cm, scellés à l'intérieur des tableaux dans les appuis et linteaux des fenêtres, et peints dans une teinte foncée, telle que marron foncé, gris anthracite, bleu marine.

Edifices repérés en orange au plan du secteur 1 :

Maintenir les garde-corps existants, généralement en fonte, appliqués à l'extérieur des baies car associés à des persiennes en fer pliantes, qui se replient contre le tableau de baie. Les peindre dans une couleur sombre, différente de celle des menuiseries, des persiennes et du linteau métallique apparent.

LA TOITURE

Les toitures des constructions anciennes du Haut-Pays sont généralement à deux versants symétriques, d'une pente de 45° à 55°. Le matériau de couverture traditionnelle est la petite tuile plate. Peu de maisons sont encore couvertes en tuiles plates : pour des raisons d'économie, on a souvent remplacé ce matériau relativement lourd la tuile à emboîtement mécanique, plus rapide à poser et plus légère en raison du moindre recouvrement.



Rue St-Martin, bâtiment en fond de parcelle



Communs de la Mairie : arêtiers maçonnés





Détails des couvertures en tuiles plates

▪ *Dimensions et teinte des tuiles : 14 x 24 cm à 17 x 27 cm, 60 à 70 tuiles par m², vieillies, rouge nuancé. Les tailles et les teintes sont panachées, pour éviter une trop grande uniformité.*

▪ *Faîtage : en tuiles faîtières demi-rondes, crêtes et embarrures au mortier bâtard, traditionnellement au plâtre.*

▪ *Arêtiers : maçonnés, au mortier bâtard ou au plâtre. Eviter les tuiles*

▪ *Rives : Les tuiles sont en débord de 3 à 5 centimètres sur le chevron de rive apparent ou sur le bord du mur que recouvre une ruellée en plâtre. Les rives sont scellées au mortier (rives maçonnées). Ne pas employer de tuiles de rive repliées sur l'angle.*

▪ *Egout : sur les maisons d'habitation, l'égout est en faible saillie par rapport à la façade (environ 20 cm), il repose sur une corniche moulurée en plâtre, réalisée au moyen d'un gabarit tiré en place. Sur les anciens bâtiments agricoles, l'égout est pendant, en débord d'environ 30 cm par rapport à la façade, les chevrons sont apparents.*

▪ *Rives : le long des rampants des pignons, les rives sont bordées par une ruellée en plâtre étalée à la main ou une rive en mortier. Les tuiles remontent en arrivant au pignon, de manière à ce que l'eau ne ruisselle pas sous la ruellée, mais retourne vers le milieu du toit et s'écoule vers l'égout. Ceci donne à la silhouette du toit une allure souple et toujours un peu incurvée, indépendamment de la déformation de la panne faîtière.*



Clocher de l'église

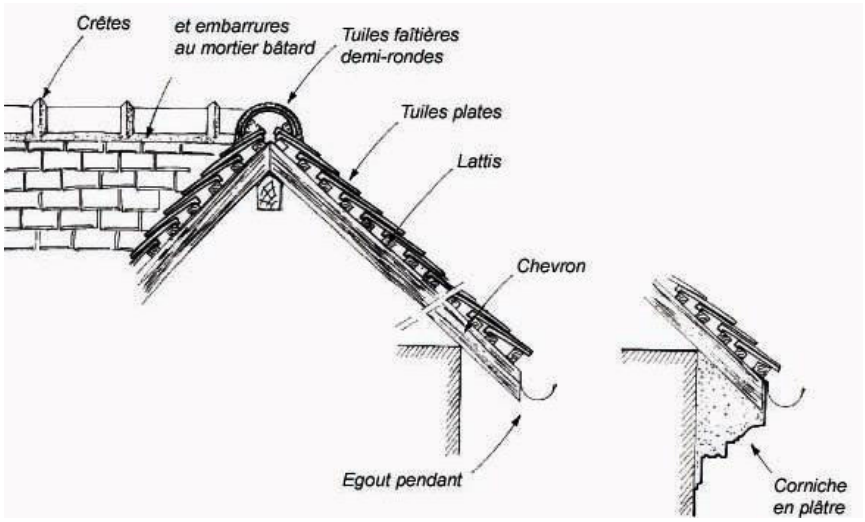


Place de la Grande Fontaine

Rives maçonnées

■ *Faîtage : Les tuiles demi-rondes sont posées sur une embarrure au mortier et jointoyées par des crêtes également faites à la main, sans moule.*

■ *Egout : Du côté du mur gouttereau la toiture déborde à peine. L'égout est lié au mur de façade par la corniche en plâtre moulurée. Les chevrons sont placés en débord du mur, formant un égout pendant, puis ils sont recouverts de plâtre tiré au calibre pour former la corniche.*



Recommandations

1.10. TOITURES

Modification des volumes des combles

Eviter toute modification de volume de comble sur une construction ancienne, sauf s'il est démontré que cette modification a pour effet de rétablir les dispositions originelles de l'édifice, ou de mettre en valeur son architecture.

Matériaux de couverture et détails d'exécution

Edifices repérés en rouge (bâti ancien)

A l'occasion d'une réfection de couverture, sur une construction repérée en rouge sur le plan, employer ou restituer si possible le matériau de couverture d'origine : la petite tuile plate de terre cuite (65 à 80 au m²). A défaut, employer la grande tuile plate à emboîtement, en terre cuite (22 au m²) sans côte.

L'égout est en faible débord (environ 20 cm) ; côté rue doit être scellé sur une corniche en plâtre. Il peut être pendant lorsqu'il s'agit d'une façade sur cour, ou d'une ancienne dépendance agricole (le bout des chevrons reste apparent). Pas de débord de toiture sur les pignons ; les tuiles dépassent seulement de quelques centimètres par rapport au pignon ou au chevron de rive.

Edifices repérés en orange sur les plans

Dans le cas où la tuile plate n'est pas le matériau de couverture d'origine de l'édifice : les grandes villas fin XIXe- début XXe siècle dont les toits à la Mansart sont couverts en ardoises et plomb ou zinc (exemples : maison Besniard, maison du notaire, maison 32 rue Saint-Martin, Castel Joli), ou les villas en meulière du début du XXe siècle couvertes en grandes tuiles mécaniques à côtes, avec des poinçons très ouvragés (exemples avenue Leblanc-Barbedienne), ou encore les hangars agricoles qui pourront être couverts en tôle ou en acier nervuré, de couleur foncée.

L'ardoise : employer de préférence des ardoises épaisses, clouées sur des voliges jointives ; éviter les grandes ardoises d'Espagne.
Sont à proscrire dans ce secteur : les couvertures en tôle ondulée et en bardeaux bitumé.

Toitures des petits édicules
Les petits édicules dont les toits ont des pentes faibles peuvent être couverts en zinc (non patiné), en essentes de châtaignier ou de Red Cedar.

Lucarnes

On distingue sur les maisons anciennes du Haut-Pays deux types de lucarnes :
- les petites lucarnes éclairant des combles habités : celles-ci sont placées sur l'axe d'une travée de baie, la corniche et le chéneau la sépare de la façade…
- d'anciennes grandes lucarnes meunières, qui étaient destinées à engranger la farine ou le foin dans les greniers. La lucarne est placée en pied de versant, au nu de la façade ; la corniche et le chéneau sont interrompus au droit de la lucarne ; la porte s'ouvre au niveau du plancher du grenier. Les menuiseries de ces lucarnes meunières étaient traditionnellement constituées d'une porte en planches, munie d'un fenestron carré.



Exemple d'une lucarne de grenier à foin, avec poulie et porte en bois

(n'existe plus dans cet état à Villeneuve)

Le toit est généralement à 3 versants (lucarnes « capucines ») ; dans le cas des lucarnes meunières il comporte un débord sur le devant de la lucarne, avec une pièce de charpente centrale à laquelle est accrochée une poulie. Le devant de lucarne est en bois, les joues en pan de bois enduit. Plus rare, la lucarne « en chevalet », passante, avec un devant en maçonnerie à cheval sur la façade et la toiture et formant pignon, avec un toit à deux versants.

Comme les versants de toiture, les lucarnes sont traditionnellement couvertes en tuiles plates, les arêtiers maçonnés, le faîtage en tuiles demi-rondes.

Faîtage en tuiles demi-rondes, avec crêtes et embarrures maçonnées

Couverture en petites tuiles ; noues fermées, arêtiers maçonnés

Toit à 3 versants, même pente que le comble principal

Joues de la lucarne, en pan de bois enduit

Devant de la lucarne Montants en bois peint

Chéneau et corniche



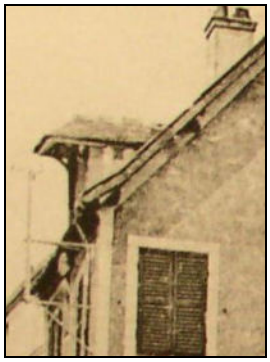


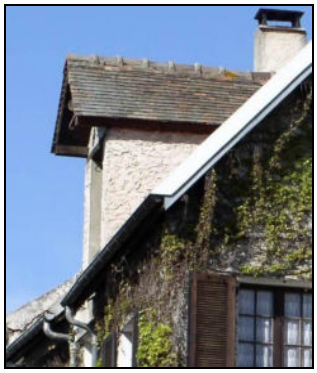
Lucarnes capucines, en charpente bois, couvertes en petites tuiles,menuiseries bois. Place de la Grande Fontaine

Anciennes lucarnes meunières



Rue St Martin. Ancienne lucarne passante, transformée en fenêtre. On voit l'avant-toit de la lucarne, dont la pièce de charpente horizontale recevait probablement une poulie.







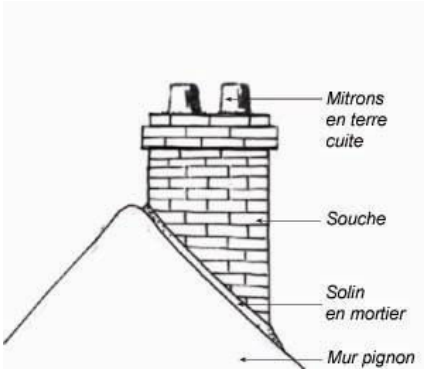
Place de la grande fontaine. Les 3 photographies montrent la même lucarne, à gauche sur une carte postale du début du XXe siècle, au centre et à droite aujourd'hui. La lucarne a été transformée mais elle a conservé sa poulie.

Souches de cheminées

Les plus anciennes souches de cheminées sont en maçonnerie de moellons : le conduit est adossé au pignon, la souche s'élève dans le prolongement du pignon, d'un seul côté du faîtage.

La plupart des souches de cheminées du village sont en brique, généralement apparente, parfois enduite. Un solin en mortier assure l'étanchéité au raccord entre la souche et la couverture.

Certaines possèdent une base en maçonnerie de moellons, indiquant que la souche était initialement en maçonnerie et qu'elle a été reconstruite en brique.



Recommandations

1.11. SOUCHES DE CHEMINEE

Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées.
Les souches de cheminée neuves seront en maçonnerie enduite ou en briques, apparentes ou enduites.

1.12. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

1. Lucarnes existantes

Les lucarnes existantes des constructions anciennes doivent être conservées, ainsi que les baies meunières ou fenières, avec leurs poulies et leurs menuiseries anciennes.

Si l'on pose un chéneau ou une gouttière pendante en pied du versant de toiture, veiller à l'interrompre devant une lucarne fenière ou meunière.

2. Lucarnes et châssis de toiture neufs sur toiture ancienne

- Lucarnes créées : elles seront de préférence « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprenant celles des lucarnes existant sur les constructions anciennes, à savoir une largeur maximale de la fenêtre de 1 mètre et des proportions rectangulaires verticales, d'environ 2 sur 3. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau, et couvertes en petites tuiles plates, avec arêtiers maçonnés et faîtages en tuiles demi-rondes.

- Châssis de toiture neufs : les éviter si possible, ou limiter leur nombre à 2 par versant, espacés d'au moins 3 m, placés dans la partie basse de la toiture et au droit des travées de baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau. Les encastrer si possible afin qu'ils se situent dans le plan du versant et non en surépaisseur par rapport à celui-ci, et limiter leur surface à 0,80 m² (soit 80 x 100 cm maximum).

LA CLOTURE

Les clôtures jouent un rôle très important dans le paysage urbain : elles créent la continuité de la rue lorsque le bâti n'est pas à l'alignement, structurent les îlots, en même temps qu'elles protègent l'intimité des jardins et des cours. Elles sont parfois des vestiges des anciens enclos des fermes et châteaux disparus.

Murs de clôture

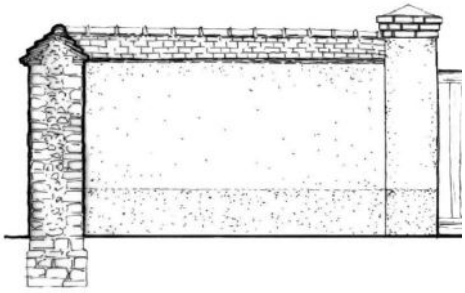
Dans le Haut-Pays, ces clôtures sont traditionnellement des murs pleins, en maçonnerie de moellons, de 1,70 à 2 mètres de hauteur environ. Ils sont généralement enduits, et leur dessus protégé par une petite couverture en tuiles plates. Ils sont interrompus par des portails et des portes piétonnes, souvent juxtaposés, encadrés par deux piliers en maçonnerie de plan carrés, généralement en maçonnerie enduite.
A la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, on a parfois préféré un autre type de clôture, qui est le cas général dans les secteurs 2 et 3 : une grille métallique sur un muret en maçonnerie

Chapeau de mur en tuiles plates. Faîtage en tuiles demi-ronde à crêtes et embarrures maçonnées. (ce faîtage peut être remplacé par une arase en mortier)

Mur de clôture en moellons Enduit chaux et plâtre

Soubassement

Piliers du portail en ressaut, de même hauteur ou un peu plus haut que la clôture.





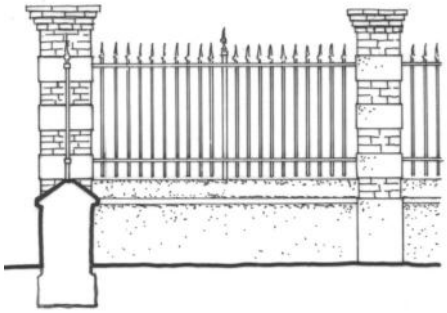
Rue Georges Hervier : les murs marquent l'entrée du vieux village

1. Mur plein en maçonnerie de moellons
(cas général dans le secteur 1)

Pilier en brique Ou brique et mortier imitant la pierre de taille ; avec corniche en brique

Grille peinte scellée, ici sans festonnage

Muret en maçonnerie de moellons enduit



Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale.

A noter que pour chaque création de clôture, on peut s'adresser aux services de la Ville ou au C.A.U.E., qui dispensent des conseils gratuits.

2. Muret + grille métallique.
(cas général dans les autres secteurs, rare dans le secteur 1). Ici avec soubassement en maçonnerie et piliers en brique.

Portails et portillons

Les ouvrants sont en métal ou en bois. Exemples de grilles métalliques à barreaux verticaux, fixés sur des traverses en fer plat. La traverse supérieure est droite ; elle peut porter un couronnement.



Portillon en planches clouées



Grille avec plaque métallique cache-vue. 8 rue Saint-Martin



Portail métallique plein. Rue de la Mairie



Grille métallique, avec traverse horizontale portant un couronnement à volutes. Place de la Grande Fontaine

Recommandations

1.13. CLOTURES ET PORTAILS

1. Clôtures et portails existants

Conserver et restaurer les murs de clôtures repérés au plan, avec leurs portails et portillons.

Les murs qui bordent des jardins pourront recevoir un enduit à pierres vues ; s'ils forment la clôture d'un jardin d'agrément ou de la cour d'une maison ou d'une ancienne ferme, ils recevront de préférence un enduit couvrant.

Conserver et réparer dans toute la mesure du possible, les menuiseries anciennes des portails et portillons, en bois ou en métal.

2. Clôtures neuves

Les clôtures neuves seront soit des murs pleins, soit des grilles métalliques à barreaux verticaux érigées sur des murets en maçonnerie, éventuellement doublées d'une haie végétale.

Murs pleins
Ces murs en maçonnerie auront environ 1,70 à 2 mètres de hauteur. Ils seront bâtis de préférence en maçonnerie de moellons, enduits, couverts d'un chapeau en tuiles plates.
Dans le secteur 1, selon l'emplacement de la clôture à refaire ou à créer, la construction d'un mur plein pourra être demandée pour restituer la continuité d'un ensemble de clôtures.

Muret + grille métallique
Le muret en maçonnerie aura une hauteur de 0,60 à 1 m, environ un tiers de la hauteur totale de la clôture (rapport entre le muret et la grille : environ 1/3-2/3, variable lorsque le terrain est en pente).
La grille sera constituée de barreaux métalliques verticaux; elle sera peinte d'une couleur sombre telle que vert foncé ou gris anthracite, non pas en noir.
Les clôture pourront être éventuellement doublées de haies végétales : les essences conseillées sont les fusains, buis, houx, troènes, noisetiers, aubépines, épines noires. Arbres taillés : érables champêtres, charmilles, charmes. Eviter les thuyas et autres résineux.

Types de clôture à proscrire dans le secteur 1:
- clôtures en bois vernis ou peint,
- clôtures formées de lisses horizontales en PVC
- clôtures constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale,
- murs en parpaings à nu
- palissades en bois.
- clôtures à balustres.

3. Ouvrants à créer dans des clôtures existantes

Les ouvertures créées dans une clôture existante, ou dans une clôture neuve, seront conçues sur le modèle local : deux piliers en maçonnerie, de plan approximativement carré, légèrement en saillie par rapport au mur de clôture et d'une hauteur légèrement supérieure.

Dans une clôture neuve, les ouvrants pourront être de simples vantaux en bois pleins, ou des grilles en fer à barreaux verticaux, avec une traverse supérieure droite, non galbée ni ondulante. Ils seront peints de préférence d'une couleur sombre, telle que vert foncé ou gris anthracite. Le bois ne sera jamais laissé au naturel ni vernis.

Eviter les portails coulissants.

EQUIPEMENTS DIVERS



3 rue Georges Hervier



9 rue Saint-Martin

Anciennes devantures commerciales dans le Haut-Pays

1.14. ANTENNES

Les antennes paraboliques sont à éviter sur les façades des constructions anciennes. Rechercher pour leur installation les endroits les plus discrets, où elles ne seront pas visibles depuis la rue : sur les façades arrière, ou au sol dans les jardins, dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.

Pour les immeubles collectifs de ce secteur, un seul équipement sera autorisé, respectant les critères énoncés.

Dans la mesure du possible, il sera demandé aux opérateurs téléphoniques de cacher ou d'intégrer les antennes et de les regrouper.

1.15. PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires seront à placer de préférence au sol dans les jardins, ou sur les versants de toiture non visibles du domaine public.

1.16. COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets électriques et téléphoniques seront intégrés au mieux à la clôture ou à la façade : on pourra les placer dans la hauteur du soubassement, sous sa limite supérieure qu'ils ne couperont pas, et les peindre de la teinte du mur. On pourra également les placer dans des niches ménagées dans les murs de clôture et les façades, fermées par des portillons en bois peints de la couleur du mur.

1.17. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Conserver les devantures anciennes en bois et fonte, notamment celle repérée dans l'inventaire du patrimoine de la commune, au 9 rue Saint-Martin.

Lorsqu'une devanture ancienne a été recouverte par un habillage moderne, sa restauration sera recommandée à l'occasion de nouveaux travaux.

Pour la création d'une nouvelle devanture commerciale dans un immeuble existant :
- Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles ;
- Conserver les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle ;
- Respecter la composition de la façade dans laquelle la devanture s'intègre ;
- Rechercher la sobriété et la simplicité dans le dessin et dans les matériaux.

Limiter le nombre d'enseignes commerciales à deux : une en applique et une en drapeau.
Placer les enseignes en drapeau au niveau du bandeau séparant le rez-de-chaussée de l'étage, et non plus haut.

Eviter absolument les néons : préférer un éclairage par des spots sur des appliques perpendiculaires à la façade.

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LE SECTEUR 1

1.18. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES, SENS DE FAITAGE, HAUTEURS

Implantation

Dans les rues anciennes du centre du village, où les maisons sont alignées et mitoyennes (rue du Pont, rue Georges Hervier, rue Saint-Martin, partie de la rue de la Mairie, les constructions neuves seront implantées à l'alignement sur la rue, d'un bout à l'autre de la parcelle. Les faîtages des constructions neuves seront parallèles à la rue, de sorte que la façade sur rue sera un mur gouttereau.

Dans les autres cas, le mur de clôture marquera l'alignement (voir l'article 1.13).

Hauteur des constructions

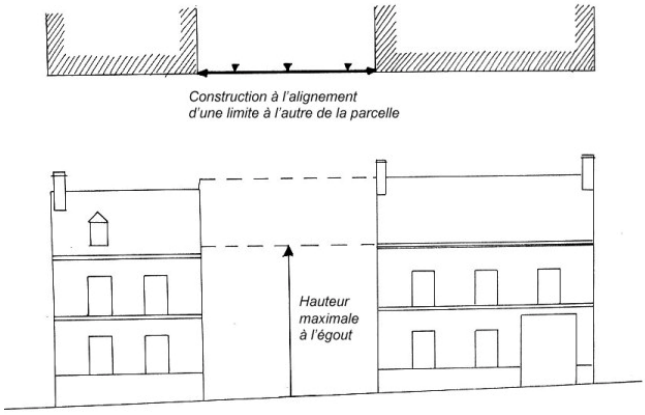
Limiter la hauteur des constructions à R + 1 + Comble dans le secteur 1.

Une construction neuve située à l'alignement sur la rue, encadrée par des constructions à R + 1 + Comble, aura le même nombre de niveaux.

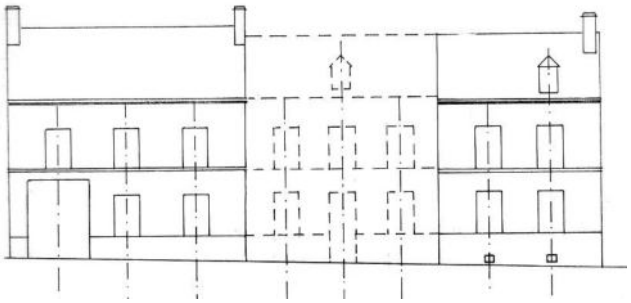
La hauteur de la construction (faîtage et façade) sera sensiblement égale à celle des maisons qui l'encadrent ; un décalage entre les niveaux d'égout de toit et de faîtage est souhaitable, afin d'éviter l'uniformité produite par des alignements trop systématiques.

Sous-sol

En raison de l'impact paysager des rampes d'accès pour véhicules et du bouleversement du terrain naturel qu'elles entraînent, les garages en sous-sol doivent être proscrits dans le Haut-Pays.



Gabarit et alignement



Rythmes horizontaux et verticaux de la rue

1.19. VOLUMETRIE, COMPOSITION DES FAÇADES

Principes généraux :

- Adopter une volumétrie simple, respectant les caractères du bâti environnant : éviter notamment les encorbellements, les loggias, les façades à pignons multiples, les combles à géométrie complexe.

- Dans la composition des façades sur rue, respecter aussi les caractères du bâti environnant : rapport entre les pleins et les vides dans la façade (avantage aux pleins), rythmes horizontaux et verticaux de la rue, espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Dans les îlots denses et homogènes du Haut-Pays, la manière la plus facile d'intégrer une construction neuve sera de lui donner une façade en maçonnerie enduite, aux travées de baies régulières, avec une modénature en plâtre, un comble à deux versants. Cependant, la présence du bâti ancien ne doit pas exclure la création architecturale : mieux vaut une architecture d'aujourd'hui, bien étudiée et bien réalisée, avec des matériaux et techniques contemporaines bien maîtrisées, qu'un pastiche de l'architecture ancienne qui n'en aura ni la qualité de construction, ni la patine ajoutée par le temps, ni la beauté liée à l'emploi des matériaux tels que la maçonnerie de moellons.

1.20. ENDUITS ET MODENATURE

Les murs neufs en parpaings de ciment ou en briques creuses devront toujours être enduits. Les enduits seront réalisés dans les mêmes tons que les façades des constructions anciennes (voir l'article 1.5) : tons pierre, sable, gris clair à ocre jaune clair. La finition pourra être grattée ou talochée, lissée sur les angles et les cadres de baies.

Les façades sur rue recevront une modénature: corniche moulurée, bandeaux, cadres de baies en méplat, soubassement dans une teinte plus soutenue. Les appuis de baie sont de préférence constitués par les bandeaux filants moulurés, plutôt que par des appuis isolés. Les éléments de modénature recevront un badigeon d'une teinte plus claire que les parties enduites.

1.21. BAIES

Fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée

Dans le secteur 1, en façade sur rue : les ouvertures seront toujours rectangulaires en hauteur, d'une proportion d'environ 2 sur 3 (pour les fenêtres : environ 1 mètre de largeur pour 1,60 mètre de hauteur).

Les fenêtres ovales ou rondes peuvent apporter une variété dans la composition de la façade mais elles doivent être exceptionnelles : maximum 1 par niveau, diamètre maximum 50 cm.

Sont proscrites dans le secteur 1: les baies triangulaires, les fenêtres en bande, les portes-fenêtres à trois vantaux. Les grandes baies vitrées ne seront possible que sur les façades sur jardin, non visibles de l'espace public.

Portes de garage

Limiter leur nombre maximum par façade sur rue à 1.

1.22. MENUISERIES

Matériaux et finition

Les menuiseries de portes, portails, portes de garage, fenêtres et contrevents seront de préférence en bois peint ou en aluminium laqué, non anodisé.
Le bois ne sera jamais laissé au naturel, ni vernis.
Les menuiseries en PVC doivent être proscrites sur les constructions anciennes du secteur 1.

Types de menuiseries de portes et fenêtres

Les menuiseries de fenêtres des constructions anciennes seront de préférence à deux vantaux ouvrant à la française, à grands carreaux.

Contrevents

Comme sur les constructions anciennes du secteur, les contrevents pourront être :

- pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe) et des pentures métalliques apparentes ;

- ou persiennés, sur les maisons d'habitation : les contrevents du rez-de-chaussée le seront seulement dans leur partie supérieure (plus ou moins un tiers de la hauteur du volet), ceux de l'étage seront entièrement ajourés.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits sur les constructions neuves, sauf exception (grandes baies, portes de garage, façades non visibles depuis l'espace public).

Portes de garage

Choisir de préférence des portes à deux vantaux pleins ouvrant à la française.
A défaut, des volets roulants ou des portes à ouverture verticales.

Teintes des menuiseries

Adopter de préférence une couleur homogène pour toutes les menuiseries d'une même façade. Les contrevents pourront être peints dans la même teinte mais un ton plus soutenu que les menuiseries des fenêtres.

Choisir parmi les teintes traditionnelles des menuiseries, une teinte en contraste avec celle de l'enduit de façade : vert tilleul, vert d'eau, vert sombre, rouge sombre, brun rouge, brun foncé, bleu gris, bleu clair, gris. Eviter les teintes suivantes : blanc pur, blanc cassé, crème, faux bois ; éviter l'aspect vernis ou bois naturel.

1.23. TOITURES

Volumes de comble, pente des versants

Dans le secteur 1, les constructions nouvelles recevront des combles d'un volume simple, généralement à deux versants symétriques, d'une pente d'environ 45°.

Des pentes plus faibles sont possibles uniquement pour les constructions annexes, de dimensions inférieures à celles d'un garage, comme les abris de jardin.

Matériaux de couvertures et détails d'exécution

Les couvertures des maisons d'habitation et des constructions d'une taille supérieure ou égale à celle d'un garage pour voiture seront réalisées de préférence dans le matériau de couverture traditionnel local: la petite tuile plate de terre cuite (14 x 24 cm à 17 x 27 cm, 65 à 80 tuiles par m²). On pourra panacher les teintes et les tailles afin d'éviter une trop grande uniformité. *(Pour les détails des couvertures en petites tuiles (faîtage, arêtier, rives, égout) : voir l'article 1.10).*

A défaut, on emploiera la grande tuile plate à emboîtement mécanique (22 par m²), en terre cuite, sans côtes, dans les bruns-rouges foncé. Dans la petite tuile, il est recommandé de panacher les teintes et les tailles afin d'éviter une trop grande uniformité.

Les couvertures en ardoises, en cuivre ou en zinc seront admises seulement dans certains cas, à l'appréciation de l'architecte des Bâtiments de France : projets innovants, architecture contemporaine, édifices publics.

Les petits édicules tels que les abris de jardin pourront être couverts en zinc, en essentes de châtaignier ou de Red Cedar, ou en terrasse.

Les couvertures en tôle ondulée et en bardeaux de bitume doivent être proscrites dans le secteur 1.

1.24. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

Lucarnes

Les lucarnes des constructions neuves seront de type « capucines » (toit à 3 versants), couvertes en petites tuiles plates, avec arêtiers maçonnés et faîtage en tuiles demi-rondes.

Leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existant dans le village, à savoir une largeur maximale de la fenêtre de 1 mètre, des proportions rectangulaires verticales d'environ 2 sur 3. Elles seront disposées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau, et seront espacées d'au moins 3 mètres.

Châssis de toiture

Limiter le nombre de châssis de toiture neufs à 2 par versant, leur taille à 0,80 m², et les espacer d'au moins 3 mètres. Les placer au droit des travées de baies ou sur l'axe d'un trumeau, dans la partie basse de la toiture. Les encastrer de manière à ce qu'ils se situent dans le plan du versant de toiture, non en surépaisseur.

Rues pavées du Haut-Pays



Rue du Pont, détail du pavage ancien (gros pavés ronds de 20 x 20 environ)



Pavage récent de la rue Georges Hervier

Anciennes bornes chasse-roue

Bornes en pierre qui protégeaient les angles de façade, ou les façades elle-même là où la rue se resserrait (exemple au 10 rue Saint-Martin), ou les piliers d'un portail de ferme (exemple au 13 rue Georges Hervier).







Rue Saint-Martin

1.25. ESPACES PUBLICS DANS LE SECTEUR 1

1. Traitement des sols de l'espace public, matériaux de la voirie.

Restaurer les sols pavés anciens, tels que ceux de la rue du Pont.
Conserver les bornes chasse-roues au devant des façades et portails, dans les rues Georges Hervier, du Pont, et Saint-Martin.

Pour les aménagements il convient de rechercher une simplicité de traitement et de privilégier le recours à des matériaux naturels en limitant leur nombre pour un même aménagement.

Les pavés auto-bloquants, les sols en ciment sont à éviter absolument dans le secteur 1.

Pour les trottoirs et voiries on peut employer :

- des matériaux naturels régionaux (pavés en grès, bordures ou dalles en grès de Fontainebleau ou pierre de Souppes), pouvant être combinés.

- un revêtement stabilisé sablé solide (pour trafic léger et piéton), de la terre battue, un revêtement gravillonné ou simplement en herbe.

Pour les voiries ouvertes à la circulation de véhicules, on peut utiliser :

- un revêtement bitumeux clouté (incrustation de gravillons), grenaillé ou teinté dans des tons s'apparentant à ceux des matériaux naturels,

- du béton coulé en place, dans lequel entre un pourcentage important d'agrégats naturels de forte granulométrie, de teinte s'harmonisant avec l'architecture, assurant un aspect de surface non régulier.

2. Mobilier urbain et réseaux

On doit veiller à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient regroupés, réduits au strict minimum et n'occultent pas les vues sur les édifices et éléments naturels de qualité.

Harmoniser le mobilier urbain et le rendre le plus discret possible.

Intégrer les abris utilitaires au bâti chaque fois que c'est possible.

Enterrer les réseaux électriques et téléphoniques.

CHAPITRE 2

SECTEURS 2 ET 3

(QUARTIERS URBANISES ENTRE LA FIN DU XIXe SIECLE
ET LE MILIEU DU XXe SIECLE)

SOMMAIRE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

2.1. CONSERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES…… 32-33

2.2. EXTENSIONS, SURELEVATIONS …….. 33

2.3. PRINCIPES GENERAUX D'INTERVENTION SUR LE BÂTI …….. 33

2.4. PAREMENTS DE FACADES …… 34-35
Parements en meulière apparente
Parements en brique apparente
Parements enduits

2.5. MODENATURE ET DECOR …… 36-39
Modénature en brique ou en mortier, éléments en pierre de taille
Accessoires de façade, décors en faïence et terre cuite émaillée

2.6. BAIES …… 40-45
Arcs et linteaux
Menuiseries de portes et fenêtres en bois et métal
Garde-corps métalliques et en bois
Persiennes métalliques
Marquises

2.7. COUVERTURES …….. 47

2.8. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE ……. 48

2.9. CHEMINEES …… 49

2.10. AVANT-TOIT EN CHARPENTE BOIS, FAUX COLOMBAGES …… 50
(Style « Cottage »)

2.11. RONDINS EN CIMENT ARME …….. 51
(Style « Rustique »)

2.12. CLOTURES ET PORTAILS …… 52-54

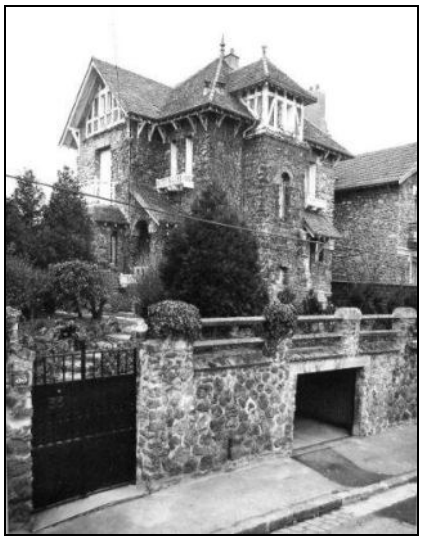
2.13. ANTENNES PARABOLIQUES ET PANNEAUX SOLAIRES …….. 55

2.14. COFFRETS TECHNIQUES …… 55

2.14. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES …….. 55

Caractères généraux de l'architecture

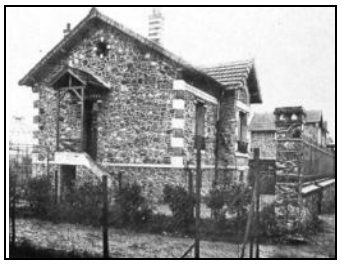
Les ensembles pavillonnaires se caractérisent par une grande homogénéité architecturale. Du pavillon ouvrier le plus modeste aux plus grandes villas bourgeoises, le même style architectural est décliné avec plus ou moins de simplicité ou d'exubérance. Les immeubles collectifs et les édifices publics présentent également les mêmes caractéristiques architecturales.



Maison bourgeoise
de la « Belle époque »
« Cottage Les Nouettes », 1910



« Habitation bon marché »
de l'entre-deux-guerres
1920-1924.





Petits pavillons ouvriers :
« Habitation bon marché »
de l'entre-deux-guerres
1920-1924

La maison est généralement implantée au milieu de la parcelle, en retrait par rapport à la rue, l'alignement étant matérialisé par la clôture qui revêt dès lors une importance primordiale dans le paysage urbain. La maison possède généralement un soubassement, un rez-de-chaussée, un étage carré ou deux pour les maisons bourgeoises, aucun pour les pavillons les plus modestes, et un dernier étage sous comble. Le volume d'ensemble de la maison peut être fait d'un seul ou de plusieurs volumes additionnés ; ils sont à leur tour évidés par des loggias ou complétés par des balcons et bows-windows. Ainsi, le volume extérieur est fractionné, le plan varie à chaque étage, les toitures sont souvent à volumes complexes.

Les influences sont d'une part celle de l'architecture « rationaliste », qui prône l'expression des matériaux bruts dans leurs caractéristiques physiques et leur fonction structurelle, en leur conférant un rôle décoratif, et d'autre part celle de l'architecture « régionaliste », où sont reprises des typologies locales comme les colombages ou les avant-toits en charpente bois dans le style « cottage normand». Rappelons que Villeneuve-le-Roi était encore au début du XXe siècle une agréable campagne, un village situé entre les paysages bucoliques des bords de Seine, le coteau boisé et le plateau couvert de champs de blé. Le style « rustique » est alors très prisé (imitant les rondins de bois) pour les clôtures et balcons, les petites constructions d'agrément comme les kiosques dans les jardins, ou les petites maisons de villégiature, s'intégrant dans cet environnement.

Cette architecture se caractérise par une recherche de variété dans les formes, d'originalité et de gaîté dans la décoration. Une architecture que les tenants de la modernité dans les années 1920 ont qualifié de « bavarde » à cause de la profusion de ses ornements et de la quantité de matériaux savamment articulés, mais qui se distingue par une très bonne qualité de construction.

Recommandations :

2.1. CONSERVATION – DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions élevées entre la fin du XIXe siècle et le milieu du XIXe siècle, présentent pour la plupart une qualité architecturale qui justifie de ne pas les démolir. En particulier dans les secteurs 2 et 3, où sont repérés en couleur sur les plans un certain nombre d'édifices parmi les plus intéressants ou les plus représentatifs de cette architecture.

Ces édifices devront être conservés.

2.2. SURELEVATIONS, EXTENSIONS

D'une manière générale, éviter toute surélévation ou extension sur la surface de la cour ou du jardin, afin de ne pas dénaturer l'architecture originelle de l'édifice.

2.3. PRINCIPES GENERAUX D'INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT

Principes généraux :

▪ Respecter les caractères du bâti et mettre en valeur l'architecture originelle de l'édifice, ce qui implique notamment de :

- Maintenir la composition architecturale initiale, les volumes et percements,

- Conserver la modénature de façade et le décor,

- Utiliser pour les réparations, des matériaux analogues à ceux utilisés lors de la construction.

▪ Il importe aussi de traiter de façon harmonieuse les maisons jumelles ou les différentes parties d'un même ensemble architectural, même lorsqu'ils sont répartis entre différents propriétaires.

Analyse préalable :

Avant toute intervention destinée à modifier l'aspect d'une construction, il est recommandé d'effectuer une étude architecturale :
- rechercher des documents concernant la construction de l'édifice,
- reconnaître les transformations qu'il a subies depuis,
- procéder à un ou plusieurs sondages pour connaître la nature exacte des matériaux, éventuellement cachés par des enduits et reconnaître s'ils étaient initialement prévus pour être apparents ou non.

Il est recommandé de joindre cette étude au permis de construire, avec un descriptif précis des travaux projetés et des matériaux qui seront utilisés. Des photographies de l'existant accompagneront les déclarations de travaux (notamment pour les ravalements de façades) et les demandes de permis de construire.

Murs de façade

« La vraie beauté des murs extérieurs, dans notre pays de France où les pierres de toutes espèces sont abondantes, sera, la plupart du temps, celle qui découlera de l'emploi rationnel des matériaux choisis, laissé apparents et correctement mis en place ». (Barberot, *Traité de constructions civiles*, p. 296).

Contrairement à l'architecture traditionnelle du Haut-Pays, où les matériaux structurels sont souvent masqués par les enduits qui les protègent, l'architecture « rationaliste » recherche l'expression des matériaux eux-mêmes, mettant en valeur les caractéristiques propres et la fonction structurelle de chacun. Ainsi de nombreux matériaux apparents, savamment articulés, participent à la composition des façades, depuis le matériau de construction du mur proprement dit jusqu'aux chaînages et linteaux.

Parements en meulière apparente

La pierre meulière est le matériau de façade le plus répandu dans ces secteurs, emblématique des quartiers pavillonnaires de l'époque. Cette pierre est un composé de concrétions quartzeuses et grossières dont le tissu est criblé de trous et auquel le mortier s'attache beaucoup mieux qu'au moellon. On en fait des moellons très durs, très résistants, et ne s'altérant pas aux influences atmosphériques. Cette pierre est d'un rouge jaunâtre, avec des variations vers le jaune orangé et le brun. La meulière grisâtre de grain plus fin, et aussi dure que le silex, servait autrefois à faire des meules de moulins, d'où son nom.

Cette pierre est mise en œuvre de la même manière que la maçonnerie de moellons, elle est généralement hourdie au mortier hydraulique, à base de ciment gris. Après la maçonnerie proprement dite, on effectue un « rocaillage », opération qui consiste à placer des éclats ou fragment de meulière ou de machefer à bain de mortier dans les vides laissés par les pierres entre elles. Une valeur décorative est conférée à la pierre de meulière, comme à la brique et d'une manière générale, à tous les matériaux, qui sont aussi exploités en tant qu'ornements. Des joints décoratifs, en ciment, sont rapportés en dernier sur les parements, pour redessiner un appareil polygonal. Ainsi sertie dans les joints rapportés, ornés de cavets ou moulés en relief, la pierre de meulière apparaît comme un placage précieux, dont les couleurs chaudes sont réhaussées par le contraste avec une modénature d'un ton plus clair.



3 place Jeanne d'Arc
Joints en ciment saillants



3 place Jeanne d'Arc
Détail des joints



9 av Joffre
Joints ornés de cavets

Parements en brique apparente

Rouge ou jaune, la brique est aussi un matériau de façade caractéristique de cette architecture. Elle est souvent associée à la pierre de meulière.



Ecole du Bord de l'eau (vers 1935)
Rez-de-chaussée en meulière,
étages en brique rouge .et jaune



Maison 56 rue Henri Laire (vers 1880). Façade en brique jaune, décor en brique émaillée bleue

Parements enduits

Lorsque la maçonnerie est de qualité médiocre, elle est destinée à être enduite.

L'enduit au plâtre permet d'imiter la pierre de taille, en traçant un faux appareil (faux joints). Ici c'est l'enduit qui fait toute l'architecture de la façade : en le détruisant, on ferait perdre à la façade tout son caractère.



1 place de la République
Enduits au plâtre imitant la pierre de taille



32 rue Henri Gilbert
Enduit et modénature au plâtre imitant la pierre de taille



Détail du faux appareil de pierre de taille, au 1 place de la République



6 av du Maréchal Joffre
Crépi moucheté beige clair,
modénature en brique et en plâtre



5 avenue des Clos

Crépi moucheté gris, modénature plâtre

Recommandations

2.4. PAREMENTS DE FACADE

Respecter l'architecture initiale de la villa : si le parement de pierre meulière ou de brique est fait pour être apparent, ne pas le masquer par un enduit ; si la maçonnerie du mur est médiocre et destinée à être enduite, ne pas la rendre apparente.

Les façades peuvent être nettoyées à l'eau, par ruissellement ou à basse pression, ou par brossage manuel à la brosse douce. Eviter les procédés trop agressifs tels que le sablage, le ponçage, le ravalement au chemin de fer.

Pour les crépis mouchetés, les teintes peuvent être choisies dans un éventail assez large; éviter cependant les couleurs trop criardes.

Pour les enduits au plâtre imitant la pierre de taille, rester dans les tons pierre, beige, sable, ou blanc cassé.

Modénature et décor

La modénature est l'ensemble des éléments en relief soulignant les lignes de la façade : corniches, bandeaux, frises, soubassement, encadrements de baies, chambranles, frontons, chaînes d'angle, pilastres, auxquels sont associés d'autres éléments purement décoratifs comme des sculptures ou des plaques émaillées ou des cabochons en terre cuite et autres « accessoires de façade ».

La modénature est le plus souvent en brique polychrome, en plâtre, ou en mortiers divers à base de ciment blanc, imitant la pierre de taille. Elle peut aussi comporter des éléments véritablement en pierre de taille.

Modénature en brique

Les frises et bandeaux en brique polychrome sont souvent combinés avec les linteaux métalliques ou des arcs également en brique polychrome. Les briques sont placées en saillie ou en biais par rapport au mur, pour augmenter le relief de la frise, en créant des ombres.



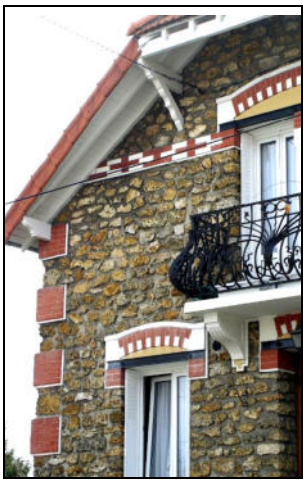
Rue Henri Laire
Frise en brique rouge et blanche combinée aux arcs des baies.



7 allée des Rosier
Frise en brique, chaîne d'angle discontinue, cabochons en terre cuite émaillée.



56 rue Le Guillermic
Façades en meulière, chaîne d'angle et bandeau en brique rouge et blanche.



13 av Leblanc-Barbedienne.
Chaîne d'angle en brique discontinue



36 rue de Stalingrad
Frise en briques disposées en biais au centre du pignon ; arcs en brique rouge et blanche.



Vue d'ensemble d'une façade d'un pavillon du quartier du Coteau. Privée de sa modénature en brique polychrome, la façade perdrait tout son caractère.



56 rue Henri Laire

Détail des briques émaillées bleues disposées en débord de 2 ou 3 cm par rapport au mur en brique jaune.

Modénature en mortier divers imitant la pierre de taille

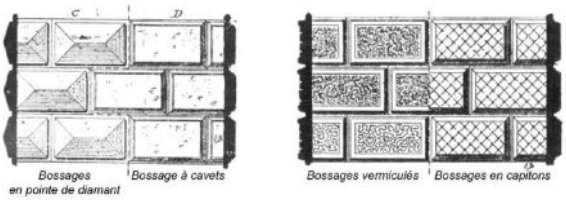
Des mortiers de différentes composition, à base de ciment ou de plâtre, ont été utilisés pour une modénature imitant la pierre de taille. Elle est généralement limitée aux éléments linéaires (bandeaux, corniches, chaînes d'angle, encadrements de baies), mais elle peut aussi recouvrir entièrement la façade en imitant un parement à bossages, comme ci-dessous au 105 rue de la Gare.. On trouve aussi (rarement) des éléments de modénature en véritable pierre de taille, comme au 24 av Victor Hugo.



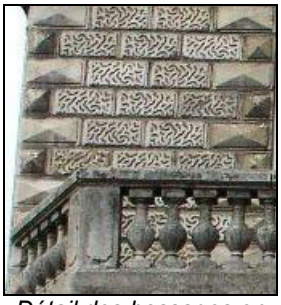
3 place Jeanne d'Arc
Modénature en mortier imitant la pierre, carreaux de terre cuite rouges et blancs.



24 avenue Victor Hugo
Détail de la modénature en brique avec des éléments en pierre de taille.



Différents types de bossages (exemples).



Détail des bossages en pointe de diamant et vermiculés



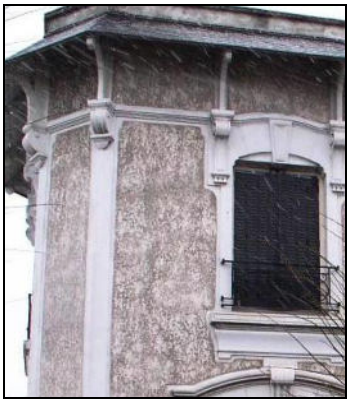
105 rue de la Gare

Modénature en plâtre

Le plâtre permet la modénature la plus finement moulurée, réalisée sur place à l'aide de gabarits, que l'on tire le long d'un guide.



67 rue Jean-Jacques Rousseau



148 avenue de la République (angle rue Anatole France)



3bis avenue du Maréchal Joffre

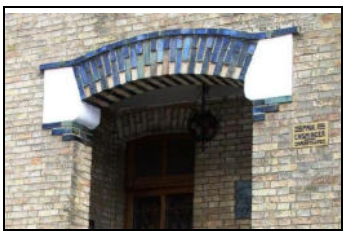
Terre cuite émaillée

La brique polychrome est utilisée sur tous les ouvrages possibles, tels que les cheminées, les clôtures, les arcs formant fronton sur la façade, garde-corps de balcon, enseignes.

On trouve des briques émaillées bleues, jaunes, vertes, rouges, utilisées en alternance ou combinées à la brique ordinaire rouge ou jaune, ou encore à des éléments en ciment peint.



7 rue des Tilleuls
Plate-bande en brique émaillée verte, clef en pointe de diamant, blanche.



56 rue Henri Laire
3 rangs de briques émaillées bleues



47 quai du Halage
Frise en brique et faïence



Enseigne de la gare, intégrée dans la frise en brique et faïence

Accessoires de façade

Des éléments de décor en terre cuite moulée et émaillée, ou des carreaux de faïence, contribuent à égayer la façade en ajoutant d'autres touches de couleur.

On trouve également des cabochons insérés en plein milieu des trumeaux ou des pignons, comme des bijoux ; des plaques émaillées avec le nom de la villa, ou de son architecte, ou constructeur.



20 rue Larmé
Décor en mortier et carreaux de faïence cachant un linteau



1 Place de la République.
Plaque émaillée représentant un faisan



6 avenue des Myosotis
Cabochon en terre cuite émaillée



19 rue du Rôle
Cabochon en terre cuite émaillée



12 rue du Maréchal Maunoury
Plaque en céramique peinte pour le nom de la villa



2 rue du Docteur Roux
« J. MERCIER - ARCHITECTE Villeneuve-le-Roi »



5 rue du Maréchal Lyautey, villa « Le Cottage »
Un buste en médaillon sur la façade.

Recommandations

2.5. MODENATURE ET DECOR

Conserver toute modénature et décor appartenant à l'architecture originelle de l'édifice.
A l'occasion d'un ravalement, restituer si possible les éléments manquants.

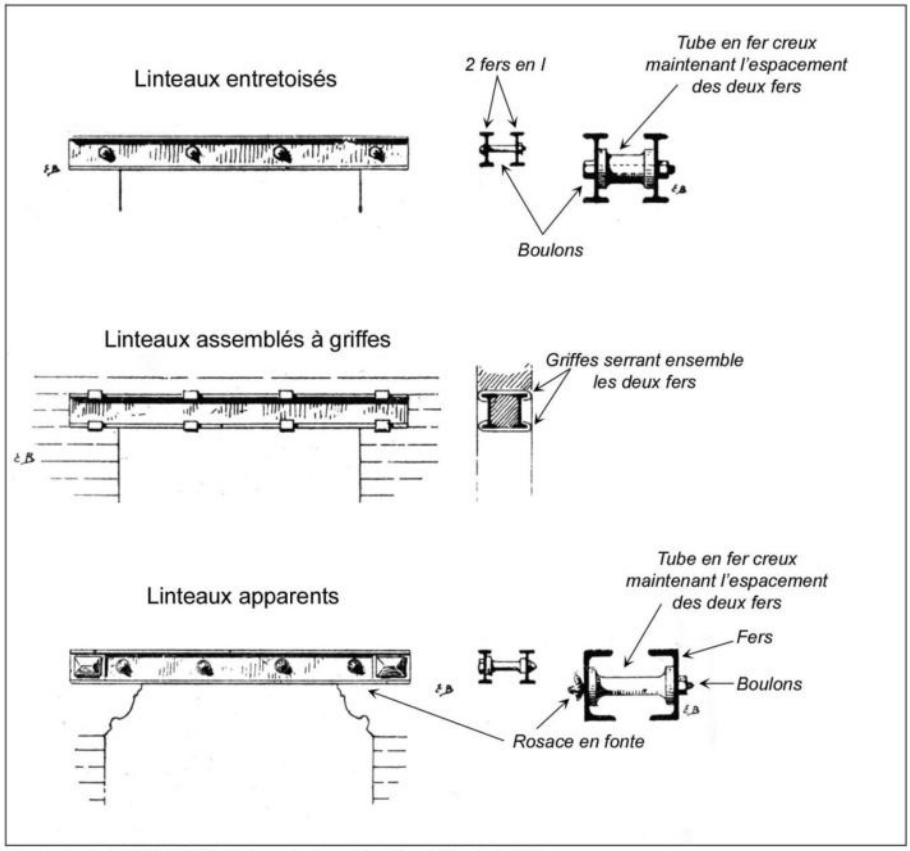
- Modénature en brique : Ne pas faire disparaître la polychromie de la modénature en brique sous une peinture uniforme ; dégager les briques polychromes qui ont pu être recouvertes d'une telle peinture lors de travaux antérieurs. Maintenir en place les cabochons et plaques émaillées, portant des décors ou le nom de la villa ou encore le nom du constructeur ou de l'architecte.

- Modénature en plâtre : ne pas remplacer les éléments moulurés par des éléments en béton préfabriqués ; préférer la réalisation sur place à l'aide de gabarits que l'on tire le long d'un guide. Eviter de les peindre.

Laisser apparaître les éléments structurels lorsqu'ils sont prévus pour être apparents, et au contraire, conserver les enduits et modénature en plâtre qui recouvrent les matériaux de construction, quand ces derniers n'ont pas été prévus pour rester à nu.

Encadrements de baies

Les baies sont de proportions rectangulaires en hauteur. Elles présentent soit des linteaux, soit des arcs. Les linteaux sont généralement métalliques, et le plus souvent apparents. Ils sont formés de 2 fers en I, assemblés au moyen de boulons ou de griffes. Les boulons sont ornés de rosaces en fonte ; et l'ensemble est peint d'une teinte sombre, généralement un vert foncé. De part et d'autre de la baie, le linteau repose souvent sur un sommier formé de quelques lits de brique ; au-dessus du linteau on trouve aussi quelques rangs de brique, avec des effets décoratifs variés.



Dessins d'après E. BARBEROT, *Traité de constructions civiles*, 7ème édition, Paris,1952.



6, place Barthou
Une couleur différente pour les persiennes métalliques et le linteau permettrait une meilleure lecture de la baie.

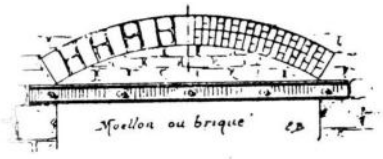


20, rue de l'abbé Grégoire
3 couleurs différentes :
- blanc pour les menuiseries de fenêtres en bois, et les persiennes en fer (un ton plus gris bleuté ?)
- le rouge des briques
- le linteau métallique peint en vert foncé.

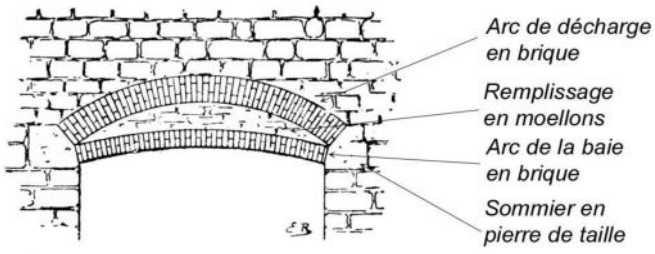


86 av du Dr Calmette
Une teinte sombre (un vert par exemple, comme ci-contre) serait plus adaptée pour le linteau.

Dans une façade en meulière, les linteaux sont souvent surmontés d'un arc de décharge semi-circulaire en brique, souvent polychrome.



Linteau métallique avec arc de décharge au-dessus



Arc de la baie surbaissé et arc de décharge au-dessus,



11 avenue Belloyanis
Linteau et arc de décharge en brique

La fonction de l'arc de décharge est de reporter les charges du mur vers les côtés de la baie, pour soulager le linteau. Celui-ci ne porte plus que le remplissage, c'est-à-dire la maçonnerie qui remplit l'espace entre linteau et arc de décharge. L'arc acquiert en même temps un rôle décoratif, comme tous les éléments architectoniques dans cette architecture, ici avec la bichromie de la brique.

Les arcs

On rencontre 3 types d'arcs : l'arc en plein cintre, l'arc surbaissé dit aussi semi-circulaire ou bombé, et l'arc en anse de panier. Ils sont généralement en brique polychrome, avec des clefs et sommiers parfois en pierre de taille ou en ciment peint..



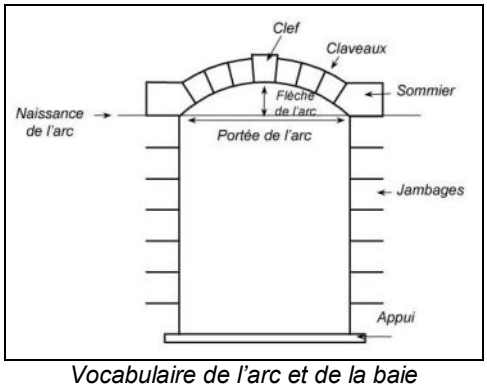
Arc en plein cintre
5 rue Serge Voyer



Arc surbaissé
ou semi-circulaire
43 rue du Rôle



Arc en anse de panier
6 place Barthou



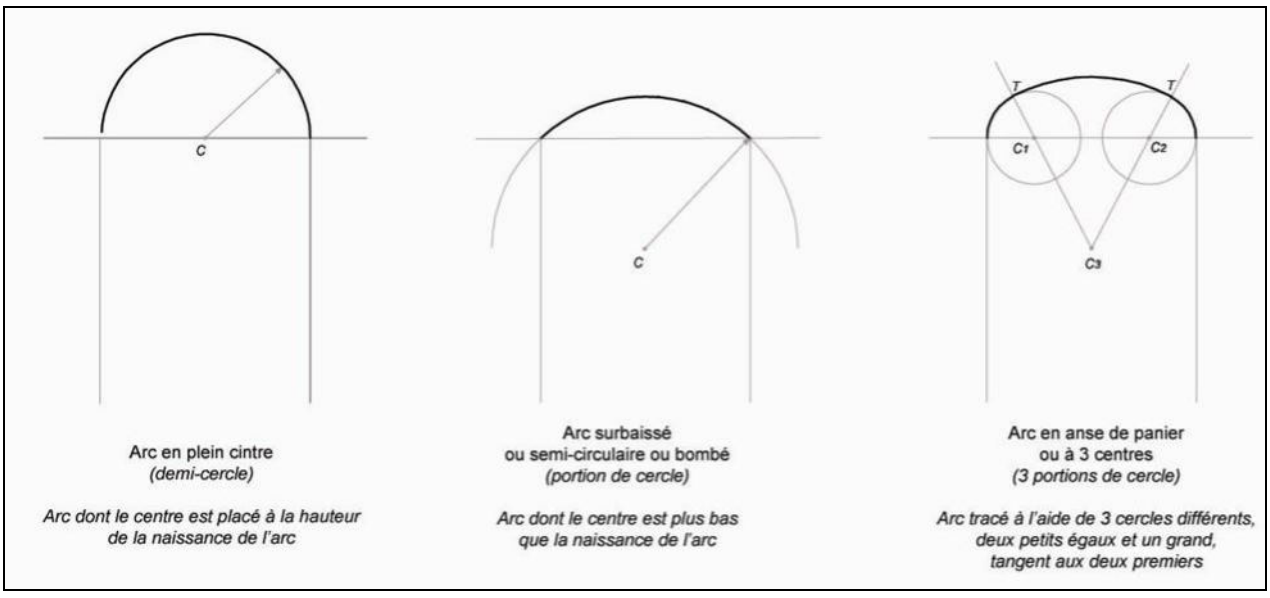
Vocabulaire de l'arc et de la baie



La clef et le sommier soulignés, mortier imitant la pierre de taille



Arc en anse de panier
très plat
14 rue de l'abbé Grégoire



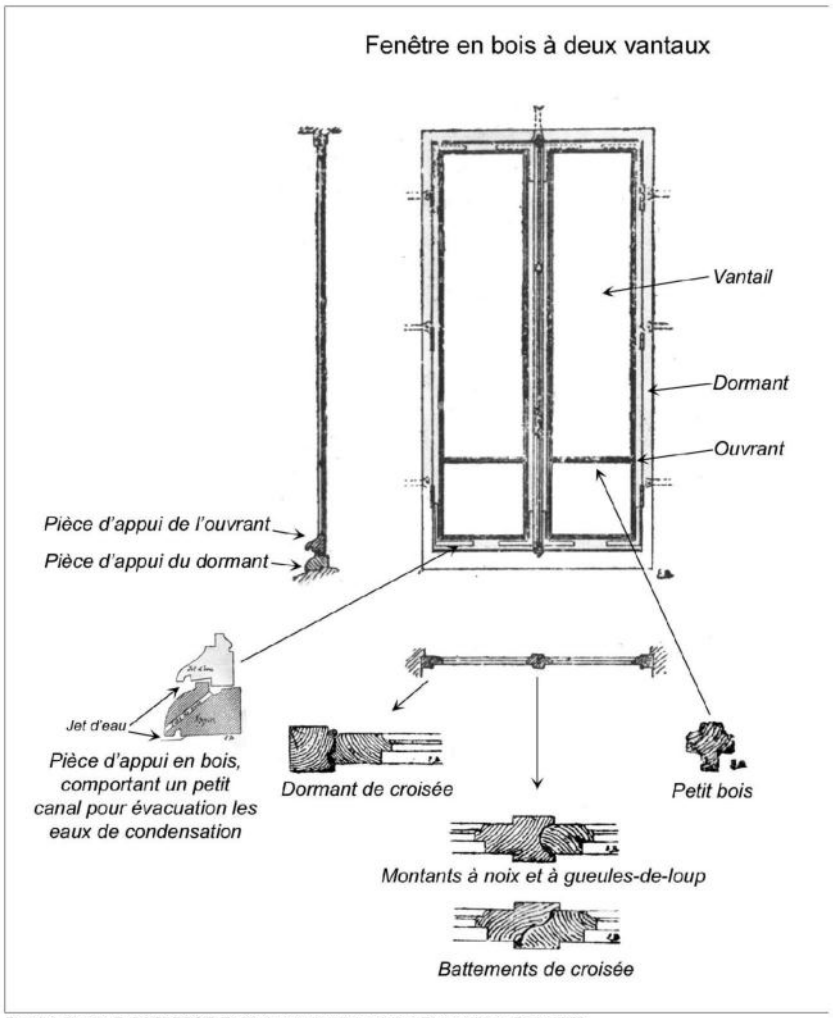
Tracés des 3 types d'arcs

Menuiseries de portes et fenêtres

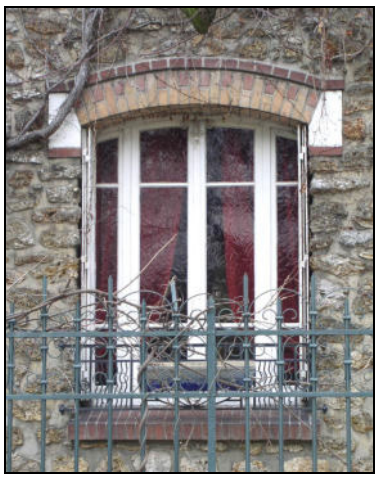
Les menuiseries sont en bois ou en métal, et peintes. Le dessin le plus courant des menuiseries de fenêtres est celui illustré ci-dessous par le 47 rue du Rôle : 4 vantaux étroits, dont deux ouvrants au centre ; divisés dans la hauteur en carreaux de tailles différentes : petits en haut et en bas, grand au milieu. Lorsque la fenêtre ne comporte que deux vantaux, il est fréquent qu'il n'y ait pas de petit bois séparant le carreau du haut, comme sur le dessin ci-contre : c'est ce qu'on appelait une «fenêtre à glace ».

Le dessin de la fenêtre a souvent été étudié par l'architecte ; il fait partie de l'architecture de la maison, que l'on l'appauvrit si l'on supprime les menuiseries d'origine (exemples ci-dessous).

Il en est de même pour les portes d'entrée, généralement en bois, à cadres et panneaux, munie d'une partie vitrée permettant d'éclairer l'entrée, et protégée par une grille de défense. Toutes les menuiseries de la façade sont assorties.



Dessins d'après E. BARBEROT, *Traité de constructions civiles*, 7ème édition, Paris,1952.



43 rue du Rôle
Menuiserie en bois : dessin le plus courant. Verre cathédrale.



56 rue Henri Laire
Menuiserie bois avec un dessin géométrique étudié



16 rue du Maréchal Lyautey
Menuiserie métallique avec un dessin géométrique étudié

Garde-corps de fenêtres et balcons

Les garde-corps d'origine sont généralement en fonte, plus rarement en bois. En fonte, leur dessin est souvent assorti à celui des grilles de clôture et des portes d'entrée ; ils font partie intégrante de l'architecture. Ils sont généralement fixés sur la façade, à l'extérieur de la baie, pour permettre la mise en place de persiennes en fer, repliant contre le tableau de baie. Dans ce cas ils ne comportent pas de dessus en bois. On rencontre plus rarement des garde-corps en fonte fixés dans le tableau, associés à des contrevents en bois s'ouvrant sur la façade ; ils comportent alors une barre d'appui en bois.



58 av Paul Painlevé



6 allée des Myosotis



5 rue du Maréchal Lyautey. Garde-corps en fonte avec barre d'appui en bois, fixé en tableau, car associé à des volets bois.

Garde-corps de fenêtres en fonte



3 avenue de la Faisanderie
Garde-corps de balcon en fonte, droit, orné de volutes. Persiennes en fer et grille en fer forgé dans la partie cintrée



3 place Jeanne d'Arc
Garde-corps galbé, à barreaudage simple en fer rond. Persiennes en fer et grille dans la partie cintrée



13 avenue Leblanc-Barbedienne

Garde corps galbé, en fonte, orné de volutes

Garde-corps de balcon en fer ou en fonte, droits ou galbés.

Fixés à l'extérieur de la baie, composés de pièces de sections beaucoup plus importantes, les garde-corps en bois peint ont une plus forte présence sur la façade. Ils sont souvent associés à des avant-toits en charpente bois, sur des façades de villas de style « cottage».



88 rue Le Guillermic. Lucarnes, avant-toit en charpente bois, balconnets en bois animent le volume de la maison.



Rue E. Chauderon



Rue du Maréchal Lyautey



3 bis av Joffre

Le seuil du balcon est tantôt en bois, tantôt en maçonnerie.
Les balcons en bois sont parfois sur le toit d'un bow-window.

Garde-corps en bois

Persiennes pliantes, en bois ou en fer

Les contrevents extérieurs sont le plus souvent des persiennes métalliques, c'est-à-dire des volets pliants métalliques ajourés, qui laissent pénétrer, dans une certaine mesure, l'air et la lumière. Ils sont formés de 4 ou 6 panneaux articulés , dont chacun a la largeur du tableau extérieur de la baie, de sorte qu'ils se replient contre les tableaux extérieurs de la baie. Le tableau de la baie est parfois refouillé pour loger partiellement le paquet persiennes, afin de diminuer leur impact sur la façade lorsqu'elles sont ouvertes. (voir croquis Barberot)

Ce mode d'ouverture ne permet pas d'épouser la forme de la partie cintrée d'une baie : dans le cas des baies cintrées, une traverse horizontale en cornière sert de butée aux volets fermés, et une grille remplit l'espace de l'intrados de l'arc, de manière à protéger
Comme tous les ouvrages dans cette architecture, cette grille acquiert un rôle décoratif, elle contribue à l'ornementation de la baie et de la façade.

En lieu et place d'une telle grille, on trouve parfois un lambrequin en fer découpé, ou en bois découpé. Ce type de décor est très prisé dans cette architecture. Des plaques ajourées en fer obturent les soupiraux, les lambrequins en bois découpé bordent parfois les rives des toits.



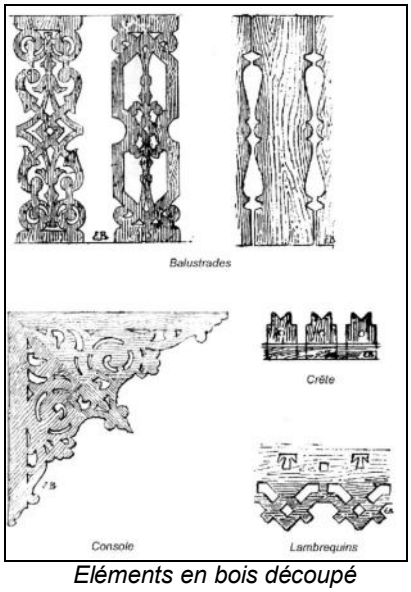
6 avenue des Myosotis
Persiennes e n fer. Au-dessus, une grille dans la partie cintrée.
Le dessin de la grille est ici composé de traverses cintrées concentriques, reproduisant la forme de l'arc, reliées par des traverses droites rayonnantes



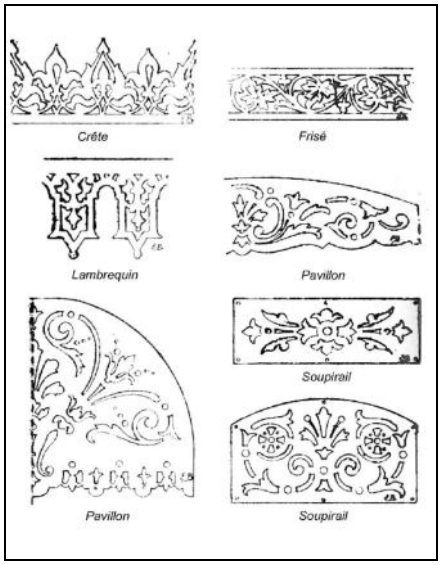
3 avenue de la Faisanderie
Ici la grille est à volutes



Place Barthou
Au-dessus des persiennes en fer : un lambrequin en fer découpé.



Eléments en bois découpé



Eléments en fer découpé

Marquises

Autres ouvrages de serrurerie : d'élégantes marquises en fonte ou fer forgé et verre surmontent souvent la porte d'entrée. Ailleurs ce sont des appentis en charpente bois couverts en tuile plates (exemple au 49 avenue Victor Hugo), ou des auvents en charpente métallique (exemples au 20 rue Larmé).



20 rue de l'abbé Grégoire



36 rue Parmentier



58 av Paul Painlevé

Marquises

Recommandations

2.6. BAIES

Arcs et encadrements en brique

Baies existantes : préserver les encadrement de baies dans leur intégrité, ne pas modifier leurs proportions d'origine ni les matériaux qui la composent. Maintenir la teinte naturelle des briques, ne pas les recouvrir d'une peinture uniforme.

Création de baie : à éviter dans les façades ordonnancées, ou les placer sur l'axe d'une travée existante, adopter une proportion verticale, et utiliser pour son encadrement des matériaux déjà présents sur la façade.

Linteaux métalliques apparents :

Peindre les linteaux dans une couleur sombre, telle que vert foncé ou brun ou bleu marine. Cette couleur sera différente de celle des menuiseries de la baie et de celle des persiennes.

Menuiseries :

Conserver les menuiseries d'origine. Si elles doivent être remplacées, les refaire si possible à l'identique, en reproduisant le dessin de leurs divisions. Eviter les vantaux à jour unique.

Maintenir le matériau d'origine, bois ou métal peint. Eviter le PVC.
Ne pas dépareiller les menuiseries d'une même façade.

Persiennes pliantes, en bois et en fer , grille ou lambrequin au-dessus:

Conserver ces éléments d'origine, lorsqu'ils existent.

Les persiennes peuvent être peintes de la même couleur que les menuiseries de fenêtres, ou un ton légèrement plus foncé dans la même gamme. Eviter le blanc pur.
Peindre la grille qui surmonte les persiennes de la même couleur que les persiennes, et non comme le garde-corps.

Marquises :

Conserver les marquises en métal et verre ; les peindre dans une couleur sombre, comme les linteaux métalliques apparents.

Garde-corps des fenêtres, balcons, balconnets

Conserver les garde-corps d'origine, maintenir leur homogénéité sur la façade, éviter de les dépareiller.

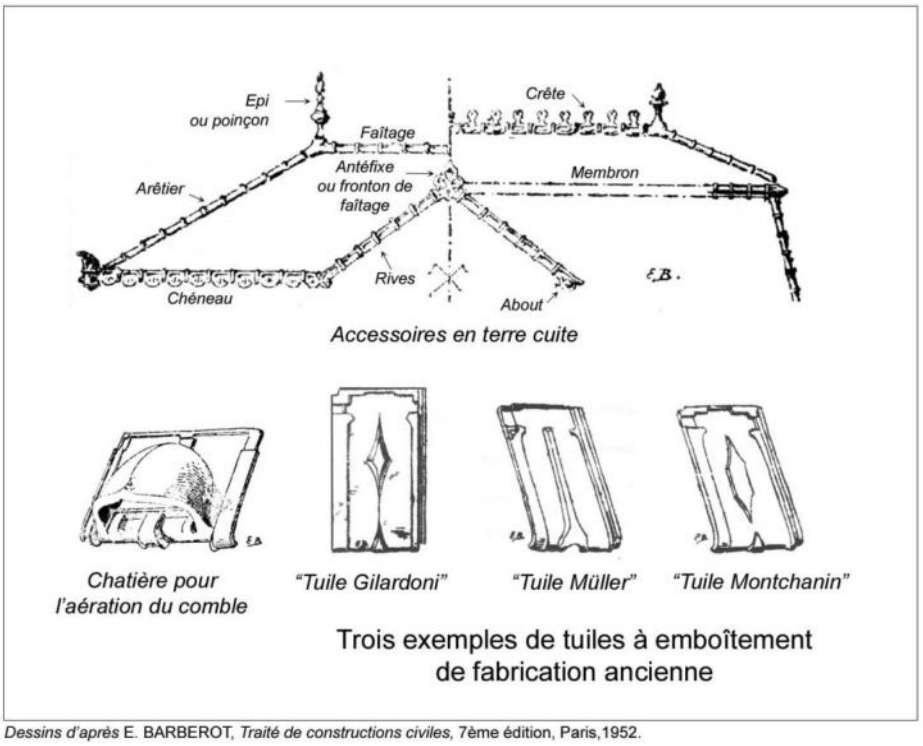
Peindre les grilles en fonte d'une couleur sombre telle que gris anthracite, bleu foncé.
Peindre les garde-corps en bois d'une couleur en contraste avec la façade ; une couleur claire sur un parement en meulière.

Couvertures

Le matériau de couverture le plus répandu dans les quartiers bâtis dans la première moitié du XXe siècle, est la grande tuile à emboîtement mécanique, dite généralement tuile mécanique, à côtes. Sa pose est plus rapide que celle de la petite tuile plate ; le taux de recouvrement est très faible puisque les tuiles s'emboîtent au lieu de se recouvrir,, le poids de la couverture également, le coût en est moins élevé. Les pentes des versants de toiture sont comprises entre 35 et 45°.

Les couvertures sont agrémentées de nombreux accessoires ouvragés en terre cuite : épis de faîtage ou poinçons, plus ou moins compliqués, en forme de « bilboquets » ou plus inattendus, en hirondelle ou en écureuil ; crêtes ajourées, tuiles de rives recourbées sur l'angle et décorées de motifs géométriques ou floraux, « antéfixe » ou fronton de faîtage en terre cuite, plus ou moins décoré.

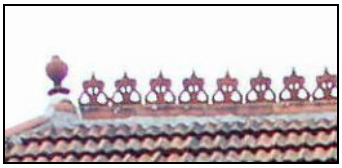
Ces éléments ont souvent disparu, pourtant ils embellissent non seulement la silhouette de l'édifice, mais aussi le paysage de la rue.



Dessins d'après E. BARBEROT, *Traité de constructions civiles*, 7ème édition, Paris,1952.



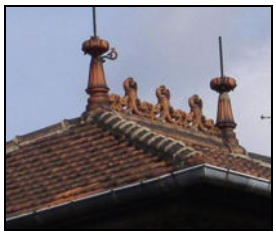
31 rue du Maréchal Foch
Couverture en tuiles mécaniques, poinçons crêtes et frontons de faîtage.



3 place Barthou
Détail des crête en terre cuite



1 rue Parmentier
Poinçon et crête, fronton de faîtage et tuiles de rive.



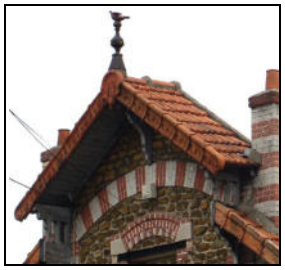
2 rue Henri Gilbert
Poinçons et crêtes en terre cuite



20 rue Serge Voyer
Des rives en bois découpé répondent à la crête en terre cuite du faîtage, terminée par un poinçon.



1 rue des Rosiers
Motif de faîtage en écureuil, épi de faîtage en plomb



35 avenue de la République
Poinçon en forme d'hirondelle



7 rue Saint-Martin
Tuiles de rives à côtes et fronton de faîtage en terre cuite moulée,

Détails des couvertures en tuiles mécaniques



1 place de la République



32-34 rue Henri Gilbert



3 bis av Joffre



14 avenue Pasteur

Couvertures en ardoises

L'ardoise permet des pentes plus fortes, pour la couverture de tourelles et pavillons, sur des demeures aux toits complexes, à la modénature raffinée, ou pour les « brisis » des toits à la Mansart ou à pente brisée, dont le terrasson est couvert en zinc (partie supérieure du toit, presque plate). Les pentes sont de 45° à 60°, voire plus pour les brisis.. Les toits couverts en ardoise comportent généralement d'importants débords sur les pignons et les gouttereaux, débords portés par des ouvrages en charpente bois. Les accessoires de couverture sont en plomb, en cuivre ou en zinc.

Recommandations

2.7. COUVERTURES

Sur les édifices d'intérêt patrimonial, maintenir le matériau de couverture d'origine, qu'il soit la tuile à emboîtement mécanique, la petite tuile plate, ou l'ardoise.

Conserver ou restituer les accessoires de couverture en plomb ou en terre cuite.

Les matériaux suivants doivent être proscrits dans les secteurs protégés: tuiles en béton, tôle ondulée, bitume. Eviter également l'ardoise d'Espagne (grandes ardoises fines disposées en diagonale), préférer l'ardoise d'Angers, posée à clous ou à crochets.

Lucarnes

On distingue les grandes lucarnes dont le devant en maçonnerie prolonge la façade, et les petites lucarnes en charpente bois, placées en retrait de la façade à des hauteurs variables du versant de toiture, qui appartiennent entièrement au comble.

Toutes sont disposées au droit des travées de baies de la façade. Les grandes lucarnes en maçonnerie sont généralement uniques, placées au centre d'une façade symétrique, dont elle souligne l'axe. Le devant de la lucarne est souvent en maçonnerie de meulière apparente, comme la façade.

Les toits des petites et grandes lucarnes sont généralement à 2 versants (lucarnes dites « à pignons » ou « à chevalet », par opposition aux lucarnes « capucines » du Haut-Pays dont les toits ont 3 versants). Elles sont couvertes dans le même matériau que le comble principal. Les matériaux et les formes varient, mais les proportions des lucarnes sont toujours rectangulaires en hauteur, et les dimensions de l'ouverture inférieures (ou égales dans le cas de grandes lucarnes) à celles de fenêtres de la façade.



Place Barthou
Disposition des lucarnes au droit des travées de baies



Avenue des Myosotis
Une grande lucarne en maçonnerie au centre, et deux petites lucarnes en charpente bois de part et d'autre



58 avenue Paul Painlevé
Grande lucarne centrale en maçonnerie



88 rue Le Guillermic. Grande lucarne en maçonnerie, petite lucarne en charpente bois.

Recommandations

2.8. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE

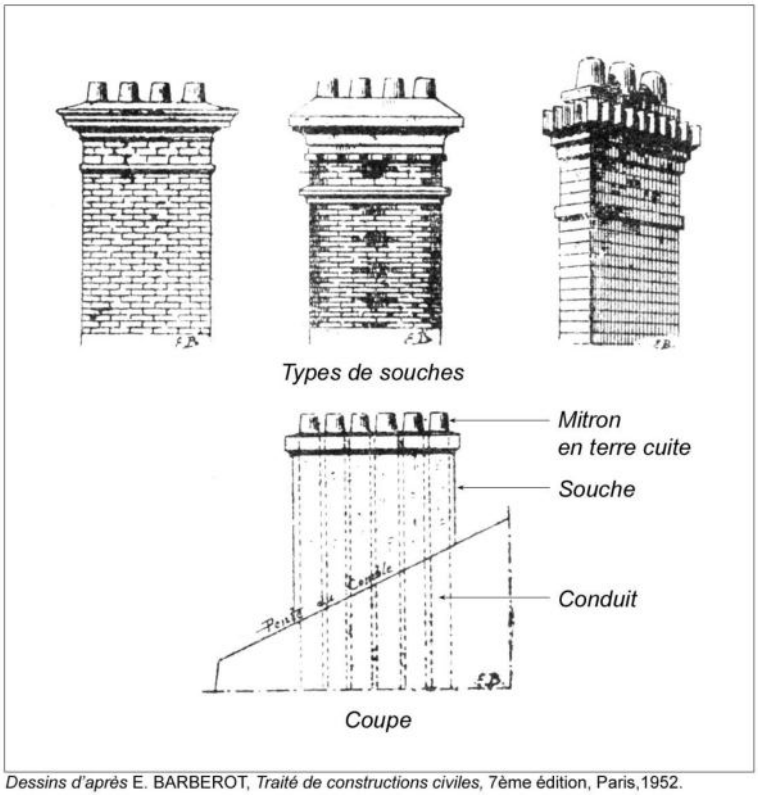
Lucarnes existantes : conserver leurs caractéristiques originelles, qui participent de l'architecture de la maison. Maintenir le matériau de couverture, le type de menuiseries, de garde-corps.

Lucarnes créées : les placer au droit des travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau ; donner à l'ouverture des proportions verticales en hauteur, des dimensions inférieures à celles des baies de la façade. Les couvrir dans le même matériau que le comble principal.

Limiter l'emploi des châssis de toiture à 2 par versant et les espacer d'au moins 3 mètres.

Cheminées

Les cheminées sont généralement en brique, unie ou bichrome. Le chapeau peut être mouluré ou décoré d'une corniche formée de quelques rangs de brique, parfois posées de biais, et surmonté de mitrons en terre cuite. Lorsqu'elles sont très hautes, les souches de cheminées sont maintenues par des chaînes fixées à la charpente du comble et assemblées à des ancres en fer forgé, traitées comme des éléments de décor.



Dessins d'après E. BARBEROT, *Traité de constructions civiles,* 7ème édition, Paris,1952.



13 bis quai Marcel Cachin
Cheminées en brique jaune et brique rouge, avec une corniche en brique. Ancres en fer forgé.



49 rue Victor Hugo

Lorsque les cheminées sont très ouvragées ou décoratives, il arrive qu'elle fasse l'essentiel de l'originalité de la villa : les supprimer reviendrait à appauvrir l'architecture de la maison. (maison10 rue Serge Voyer)



10, rue Serge Voyer

Recommandations

2.9. CHEMINEES

Maintenir les souches de cheminées dans leur aspect d'origine, en particulier lorsqu'elles possèdent un aspect décoratif contribuant à l'architecture de l'édifice.

Style « cottage normand » : Avant-toits en charpente bois



16 bis rue du Maréchal Lyautey
Avant-toit en charpente bois.



5 rue Voyer
Avant-toit en charpente bois cintrée.



45 rue Alice
Avant-toit en charpente bois cintrée



7 rue du Docteur Ageorges
Avant-toit en charpente bois.



5 rue Maréchal Lyautey,
villa « Le Cottage »
Avant-toit en charpente bois orné de bois découpé, avec au centre une plaque au nom de la maison.



28, 30 rue Henri Gilbert
Avant-toit en charpente bois cintrée.
Le pan de bois de l'étage en surcroît était autrefois peint de couleur sombre, comme le montrent les cartes postales anciennes.

Pans de bois (vrais ou faux) en partie haute des façades

Les colombages : un décor de façade très prisé au début du siècle, évoquant la campagne et le style normand. Parfois ce sont de vrais pans de bois, ailleurs une modénature en plâtre ou en ciment ; autrefois peint de couleur foncée sur fond clair, ils sont aujourd'hui souvent peints en blanc.



3 place Barthou



1 place de la République



38 avenue Paul Painlevé



1 av des Rosiers

Recommandations

2.10. OUVRAGES EN CHARPENTE BOIS APPARENTS

Maintenir les ouvrages en charpente bois apparents et les décors de faux colombage ; les peindre dans une couleur qui contraste avec celle de la façade, un ton clair sur une façade en meulière, un ton sombre sur une façade enduite.

Style « rustique » : structures en ciment armé imitant des rondins de bois

Un autre décor très prisé au début du siècle, évoquant la campagne: les rondis en ciment armé imitant le bois. Il est utilisé à Villeneuve pour des kiosques dans des jardins privés et publics (kiosque à musique de la place Amédée Soupault) mais aussi pour des garde-corps de balcons, des clôtures, parfois même les façades de maisons. A la même époque, ce type de construction était élevé dans les grands parcs parisiens, comme les Buttes Chaumont ou le Bois de Vincennes, où l'on voit toujours les kiosques de ce style.

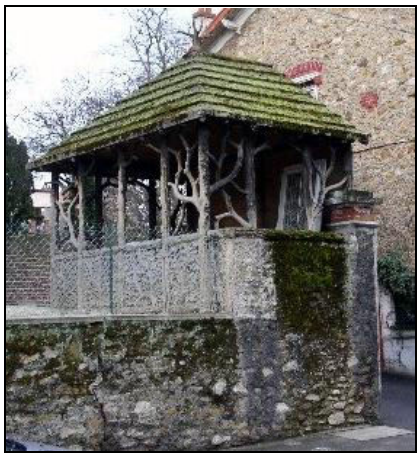


68 rue de la Commune de Paris

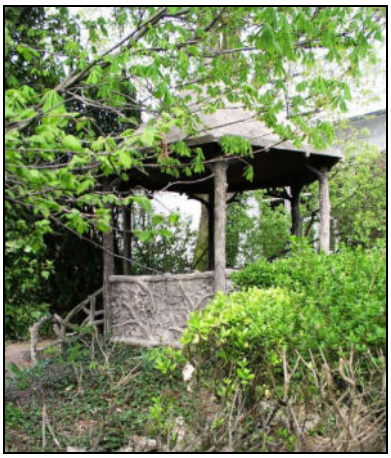
Les angles des façades et les encadrements de baies sont traités en rondins. Ils ont été repeints en blanc et en bleu… La clôture est assortie.

Détail des encadrements de baie, garde-corps du balcon, angles des façades imitant des rondins





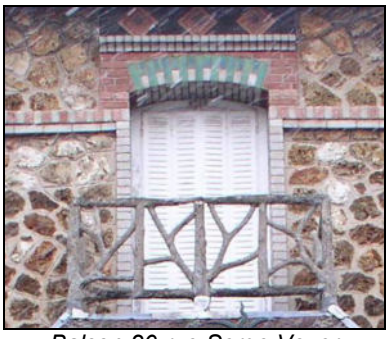
Rue du Maréchal Lyautey
Kiosque de plan rectangulaire, associé à la clôture.



24 avenue Pasteur
Kiosque polygonal dans un jardin privé. Toit en ciment



6 et 8 av de la République
Kiosque au sommet d'une grotte artificielle (Voir fiche dans l'inventaire du patrimoine).



Balcon 20 rue Serge Voyer



28 bis rue du Docteur Ageorges



Clôture 49 rue Henri Laire

Recommandations

2.11. STRUCTURES EN CIMENT ARME IMITANT DES RONDINS EN BOIS

Conserver ces ouvrages, les nettoyer à l'eau à basse pression ou par brossage.
Le ciment peut rester naturel, couleur gris-beige ; il peut aussi être peint de couleur bois, marron ou brun. Eviter les couleurs claires.

Clôtures et portails

Les clôtures et portails jouent un rôle déterminant dans le paysage urbain, puisqu'elles définissent l'alignement sur la rue. Elles ont souvent été construites en même temps que la villa, dessinées par le même architecte que la villa.
Les clôtures sont constituées d'un muret en maçonnerie, apparente ou enduite, portant une grille à barreaudages verticaux, généralement métallique mais parfois aussi en bois. Les grilles sont parfois munies de tôle cache-vue; et/ou doublée d'une haie végétale.
Les portails sont le plus souvent constitués d'une ossature en fer plat ou tube carré, de barreaux en fer rond, et d'une plaque de tôle obturant la partie basse. La traverse supérieure est droite ou galbée ; elle peut porter un couronnement ou fronton en fer forgé, à volutes.



7 avenue du Maréchal Joffre
Les piliers du portail sont ornés de cabochons en terre cuite, comme les façades de la villa, et couronnés de vases en terre cuite émaillée.



49 avenue Victor Hugo
Les piliers du portail reprennent l'alternance de briques rouges et blanches des façades. Un rang de brique émaillée bleue en haut des piliers rappelle le décor des frontons au-dessus des baies de la villa.



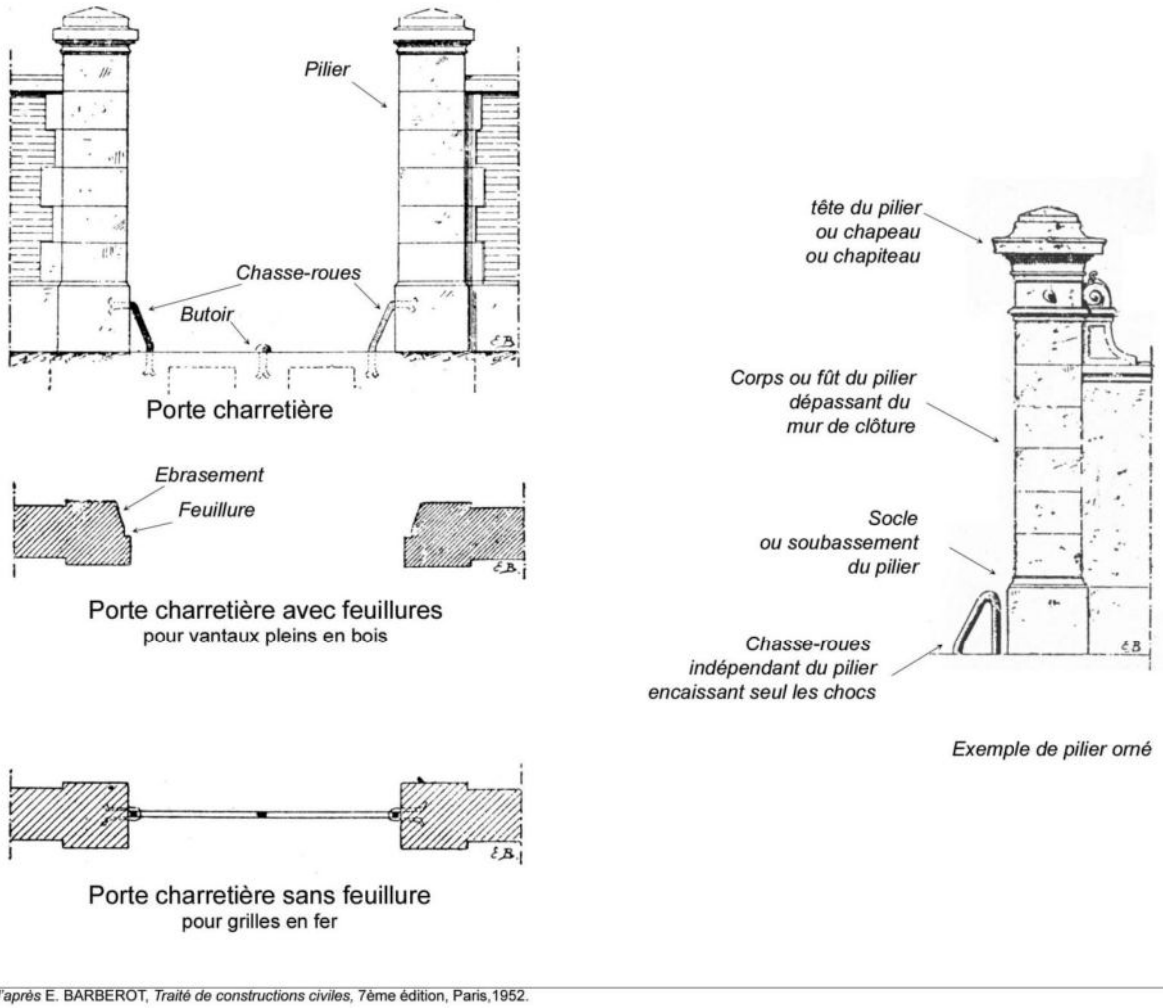
16 rue du Maréchal Lyautey
Muret en meulière, piliers en brique jaune et rouge, portail couronné d'un fronton à volutes, sur une traverse galbée.



3bis av du Maréchal Joffre
Pilier et muret en maçonnerie enduite , grille métallique avec tôle cache-vue festonnée, peinte de la couleur des volets et bow-window de la villa..

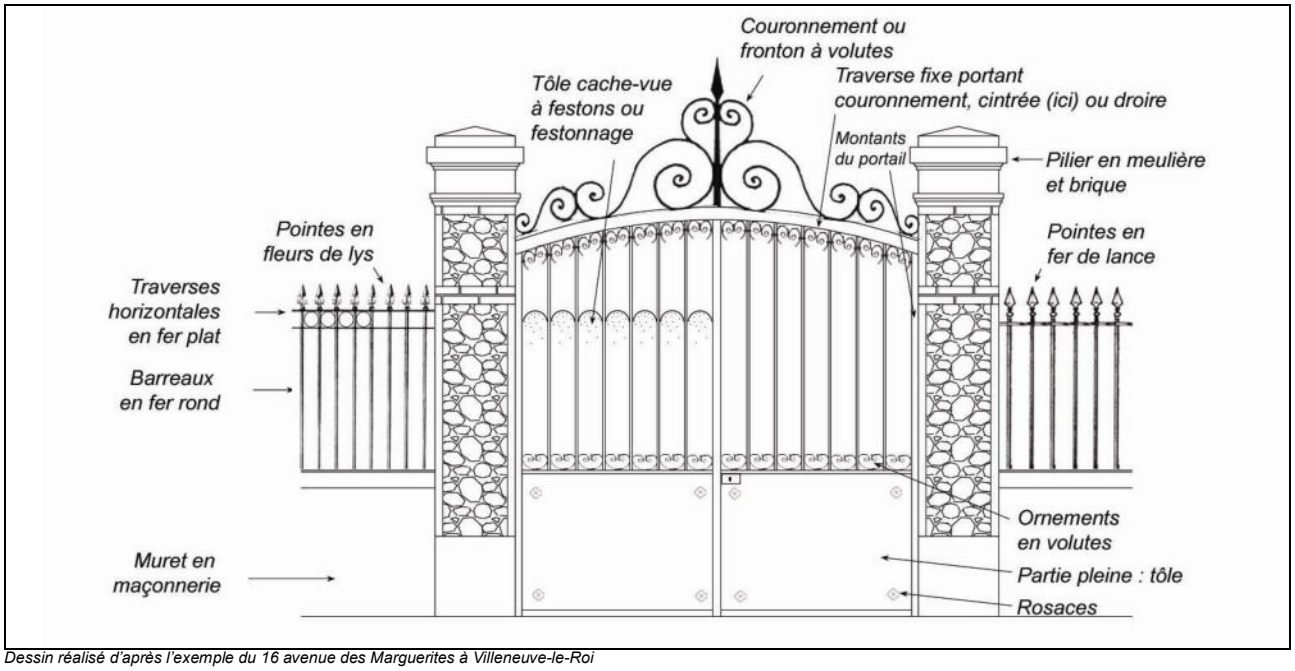


14 avenue Pasteur
Clôture et portal en bois. En bas du portail, des panneaux de bois découpés. Au-dessus, un petit toit couvert en ardoises.



Dessins d'après E. BARBEROT, *Traité de constructions civiles*, 7ème édition, Paris,1952.

L'ouvrant dans la clôture



Dessin réalisé d'après l'exemple du 16 avenue des Marguerites à Villeneuve-le-Roi

Le portail et la grille de clôture métalliques

2.12. CLOTURES ET PORTAILS

Clôtures et portails existants

Conserver dans leur intégrité les clôtures édifiées dans le même style que les villas de la fin du XIXe siècle ou de la première moitié du XXe. Restaurer les enduits et peintures après en avoir reconnu les couleurs et caractères d'origine ; maintenir les éventuels éléments de décor.

Conserver et réparer dans toute la mesure du possible, les grilles métalliques et menuiseries bois des portails et portillons.

Clôtures neuves

Les clôtures neuves seront soit des murs en maçonnerie pleins, soit des grilles métalliques à barreaux verticaux érigées sur des murets en maçonnerie, éventuellement doublées d'une haie végétale.

Muret + grille métallique

Le muret en maçonnerie aura une hauteur de 0,60 à 1 mètre, environ un tiers de la hauteur totale de la clôture (rapport entre le muret et la grille : environ 1/3 – 2/3). La grille sera constituée de barreaux métalliques verticaux; elle sera peinte d'une couleur sombre telle que vert foncé ou gris anthracite, non pas en noir.

Les clôture pourront être éventuellement doublées de haies végétales : les essences conseillées sont les fusains, buis, houx, troènes, noisetiers, aubépines, épines noires. Arbres taillés : érables champêtres, charmilles, charmes. Eviter les thuyas et autres résineux.

Types de clôture à proscrire dans le secteur:

- clôtures en bois vernis ou peint,
- lisses en PVC
- clôtures constituées d'un simple grillage doublé d'une haie végétale,
- murs en parpaings à nu
- palissades en bois.

Ouvrants à créer dans des clôtures existantes

Les ouvertures créées dans une clôture existante ou dans une clôture neuve, seront conçues sur le même modèle que les clôtures existantes: deux piliers en maçonnerie ou en brique, de plan approximativement carré, légèrement en saillie par rapport au mur de clôture et d'une hauteur légèrement supérieure.

Dans une clôture neuve, les ouvrants pourront être de des grilles en bois ou fer, à barreaudage vertical. Ils seront peints de préférence d'une couleur sombre, telle que vert foncé ou gris anthracite. Le bois ne sera jamais laissé au naturel ni vernis.

Les clôtures et portails s'harmoniseront avec les garde-corps de la façade et les grilles de défense des fenêtres.

2.13. ANTENNES PARABOLIQUES ET PANNEAUX SOLAIRES

Les antennes paraboliques sont à éviter sur les façades des constructions anciennes. Rechercher pour leur installation les endroits les plus discrets, où elles ne seront pas visibles depuis la rue : sur les façades arrière, ou au sol dans les jardins, dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.

Pour les immeubles collectifs de ce secteur, un seul équipement sera autorisé, respectant les critères énoncés.

Les panneaux solaires seront à placer de préférence au sol dans les jardins, ou sur les versants de toiture non visibles du domaine public.

2.14. COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets électriques et téléphoniques seront intégrés au mieux à la clôture ou à la façade : on pourra les placer dans la hauteur du soubassement, sous sa limite supérieure qu'ils ne couperont pas, et les peindre de la teinte du mur. On pourra également les placer dans des niches ménagées dans les murs de clôture et les façades, fermées par des portillons en bois placés au nu du mur et peints de la même couleur que celui-ci.

2.15. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Conserver le devantures anciennes en bois. Lorsqu'une devanture ancienne a été recouverte par un habillage moderne, sa restauration sera recommandée à l'occasion de nouveaux travaux.

Pour la création d'une nouvelle devanture commerciale dans un immeuble existant :
- Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles ;
- Conserver les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle ;
- Respecter la composition de la façade dans laquelle la devanture s'intègre ;
- Rechercher la sobriété et la simplicité dans le dessin et dans les matériaux.

Limiter le nombre d'enseignes commerciales à deux : une en applique et une sur potence.
Eviter les caissons lumineux : préférer un éclairage par des spots sur des appliques perpendiculaires à la façade.

DOCUMENT ANNEXE :

ILLUSTRATION DES EDIFICES REPERES SUR LES PLANS
Hors secteur 1

Réunion du 11 avril 2005

Seine
Commune d'Orly
Commune de Villeneuve-Saint Georges
Commune d'Ablon-sur-Seine
Commune d'Athis-Mons
Commune d'Orly
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique

Le Haut-Pays
La Faisanderie
Le Mortier
Le Frais et Rossé
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique

Les édifices repérés en rouge et en vert sur les plans sont présentés quartier par quartier, par ordre alphabétique des rues.

PARC DE LA FAISANDERIE

Edifices repérés comme intéressants (cartographiés en rouge)



La poste - 35 place de l'abbé Bonnin (fiche)



28 et 30 rue Henri Gilbert (fiche)



3 rue Jeanne d'Arc



5 rue Jeannne d'Arc « Au Faisan doré » (fiche)



3 bis avenue du Maréchal Joffre



6 avenue du Maréchal Joffre



9 avenue du Maréchal Joffre



15 rue Jules Ferry



15 rue Jules Ferry



12 avenue Pasteur (fiche)



14 avenue Pasteur (fiche)



6-8 avenue de la République Le poste de police et le kiosque (fiche)

Edifices comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique (cartographiés en vert)

		
45 rue Alice	*4 rue Aristide Briant*	*37 bis rue du Colonel Fabien* *Maison où il vécut de 1928 à 1936*
		
58 et 58 bis rue de la Commune de Pari	*60 et 60 bis rue de la Commune de Paris*	*68 rue de la Commune de Paris*
		
28 bis rue du Docteur Ageorges	*15 bis rue Docteur Ageorges* *Grande volière à droite*	*7 rue du Docteur Ageorges*
		
115 et 117 rue du Docteur Calmette	*145 rue Eugénie le Guillernic*	*56 rue Eugénie le Guillernic*



88 rue Eugénie le Guillernic



3 avenue de la Faisanderie



14 rue Gabriel Péri



105 rue de la Gare



27 rue de la Gare



2 avenue du Général de Gaulle



2 rue Hyppolite Caillat



5 rue Hyppolite Caillat



20 rue Jean-Jacques Rousseau



67 rue Jean-Jacques Rousseau



7 avenue Maréchal Joffre



29 avenue Maréchal Joffre



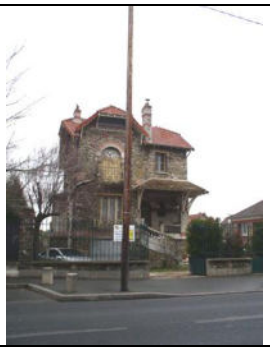
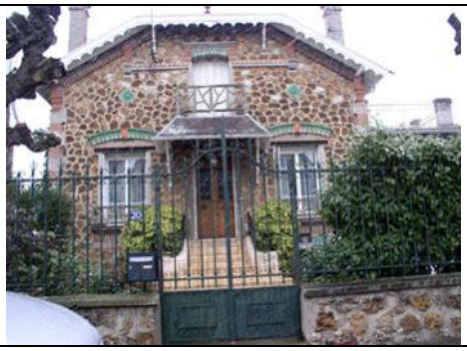
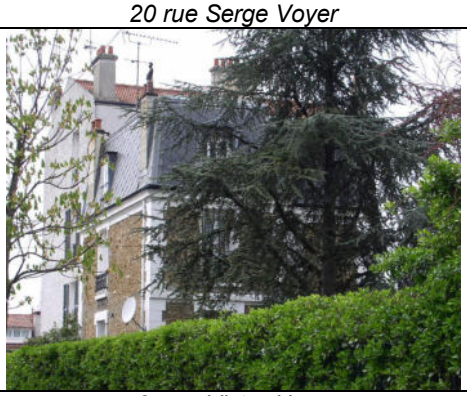
30 avenue Maréchal Joffre



40 rue d'Orléans

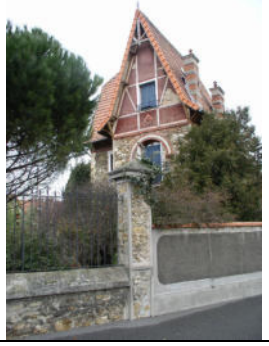


63 avenue Pasteur

		
58 avenue Paul Painlevé	*40 avenue Poincaré*	*46 avenue Poincaré*
		
148 avenue de la République	*26 bis avenue de la République*	*7 avenue de la République*
		
19 rue Serge Voyer	*20 rue Serge Voyer*	*7 rue des Tilleuls*
		
101 et 99 rue Victor Hugo	*2 rue Victor Hugo*	*49 rue Victor Hugo*

QUARTIER DU MORTIER ET RUE DU MARECHAL LYAUTEY

Edifices repérés comme intéressants (cartographiés en rouge)

		
16 rue du Maréchal Lyautey (fiche)	*5 rue du Maréchal Lyautey*	*1 rue des Rosiers « Villa Marie »*
		
Place de la République Le Casino (fiche)		

Edifices comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique (cartographiés en vert)

		
10 avenue des Capucines et 2 avenue des Rosiers	*8 avenue des Capucines*	*5 avenue des Clos*
		
3 place Louis Barthou	*4 place Louis Barthou*	*16 bis rue du Maréchal Lyautey*

		
10 avenue des Myosotis	*6 avenue des Myosotis*	*35 avenue de la République*
		
4 avenue des Rosiers	*7 avenue des Rosiers*	*8 avenue des Violettes*

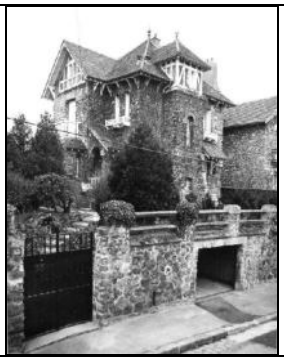
RUE HENRI LAIRE

Edifices repérés comme intéressants (en rouge)



56 rue Henri Laire, 1880-1890
(fiche)





33 rue Henri Laire, cottage « Les Nouettes » , 1910
(fiche)

Edifices comportant au moins un élément intéressant (en vert)



23 rue Henri Laire



25 rue Henri Laire



27 rue Henri Laire



29 rue Henri Laire



35 rue Henri Laire



47 rue Henri Laire

FRAIS-ET-ROSSET

Edifices comportant au moins un élément intéressant sur le plan architectural, urbain ou historique (cartographiés en vert)



2 rue du Docteur Roux



19 rue du Maréchal Maunoury



31 rue du Maréchal Maunoury



12 rue des Pierrières



6 allée Raspail



10, 12 et 14 Villa République



5 Villa République



21 allée Suzanne



17 rue Voltaire



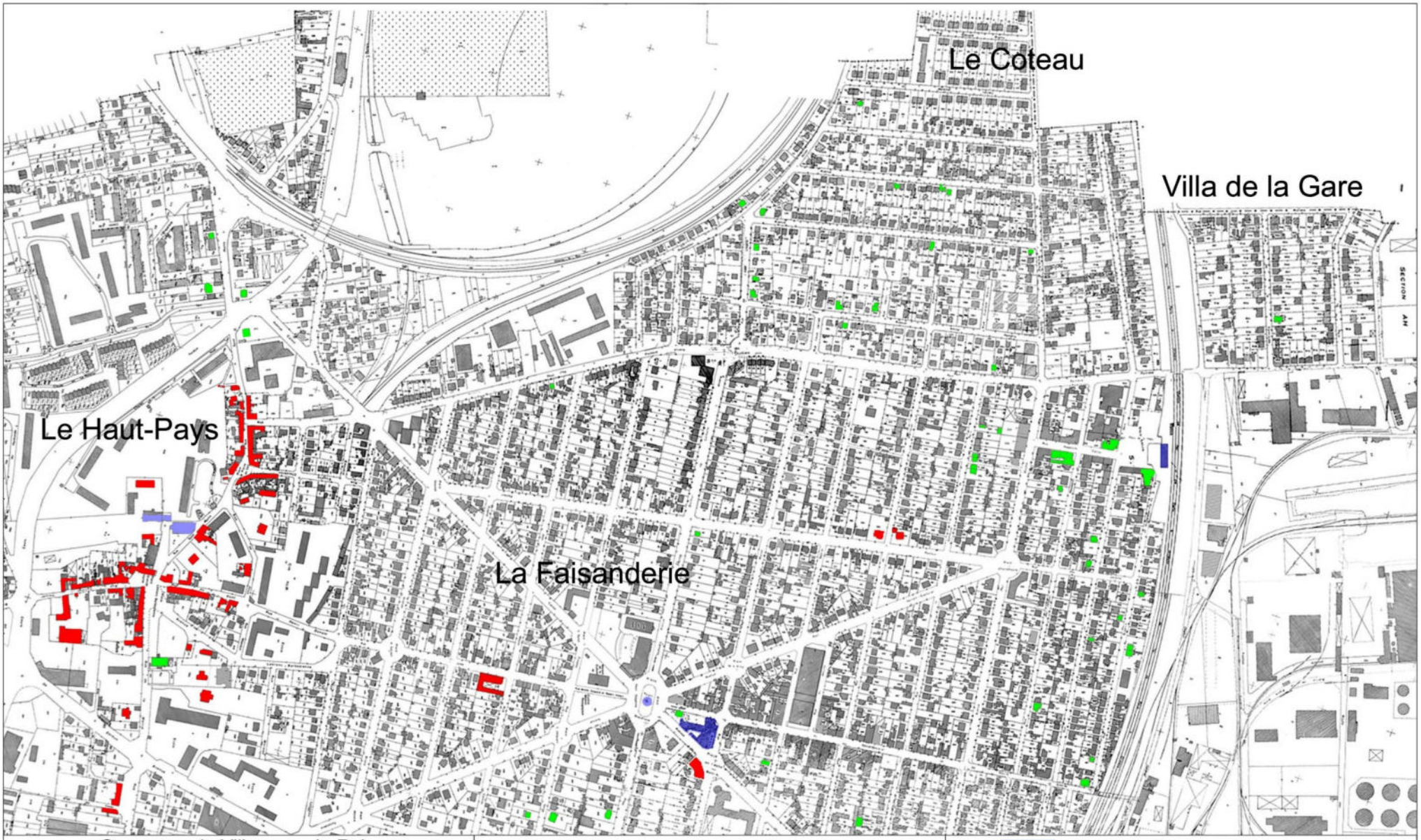
9 allée Voltaire



En rouge : Ancien magasin à pompes

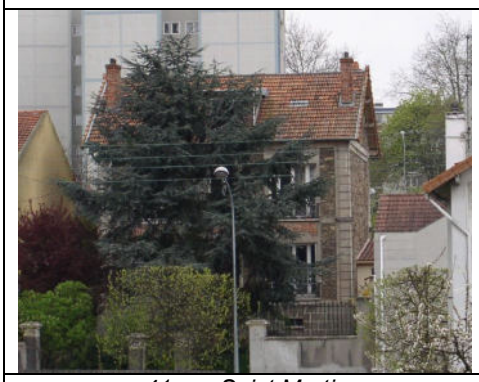


Ancienne mairie, 4 rue du Maréchal Foch (fiche)


Le Coteau
Villa de la Gare
Le Haut-Pays
La Faisanderie
SECTION AH
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique

NORD DE LA RUE SAINT MARTIN

(en vert)

		
32 rue Saint Martin	*34 rue Saint Martin*	*49 rue Saint Martin (café)*
		
41 rue Saint Martin		

Villa de la Gare

		
10 et 10 bis rue de la Concorde		

LE COTEAU

(en vert)

		
10 rue Abbé Grégoire	*14 rue Abbé Grégoire*	*20 rue Abbé Grégoire*
		
38 avenue du Coteau	*2 et 4 rue Henri IV*	*8 avenue Jean Jaures*
		
9 avenue Jean Jaures	*2 avenue Nikos Belloyannis*	*5 avenue Nikos Belloyannis*
		
1 avenue Parmentier	*27 avenue Parmentier*	*38 avenue Paul Painlevé*
		
13 avenue du Rôle	*17 avenue du Rôle*	*33 avenue du Rôle*

Seine
Le Bord de l'eau
Le Val-d'Ablon
Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005
Repérage des édifices
selon leur intérêt patrimonial
édifices remarquables
édifices repérés pour leur intéret architectural, urbain ou historique
édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
sur le plan architectural, urbain ou historique

BORDS DE SEINE ET VAL-D'ABLON

(en vert)

		
1 bis rue Albert Larmé « Pavillon la Surette »	*6 rue Albert Larmé*	*20 rue Albert Larmé*
		
30 rue Albert Larmé	*15 rue Alexandre Ribot*	*7 Quai du Halage*
		
47 quai du Halage *Maison Jugal*	1 rue du Bois	*13 bis quai Cachin*
		
14 quai Cachin	*35 quai Cachin*	*2 bis rie Honoré Oursel*

		
9 rue Honoré Oursel	*15 rue Honoré Oursel*	

Quartier de l'ancien pont

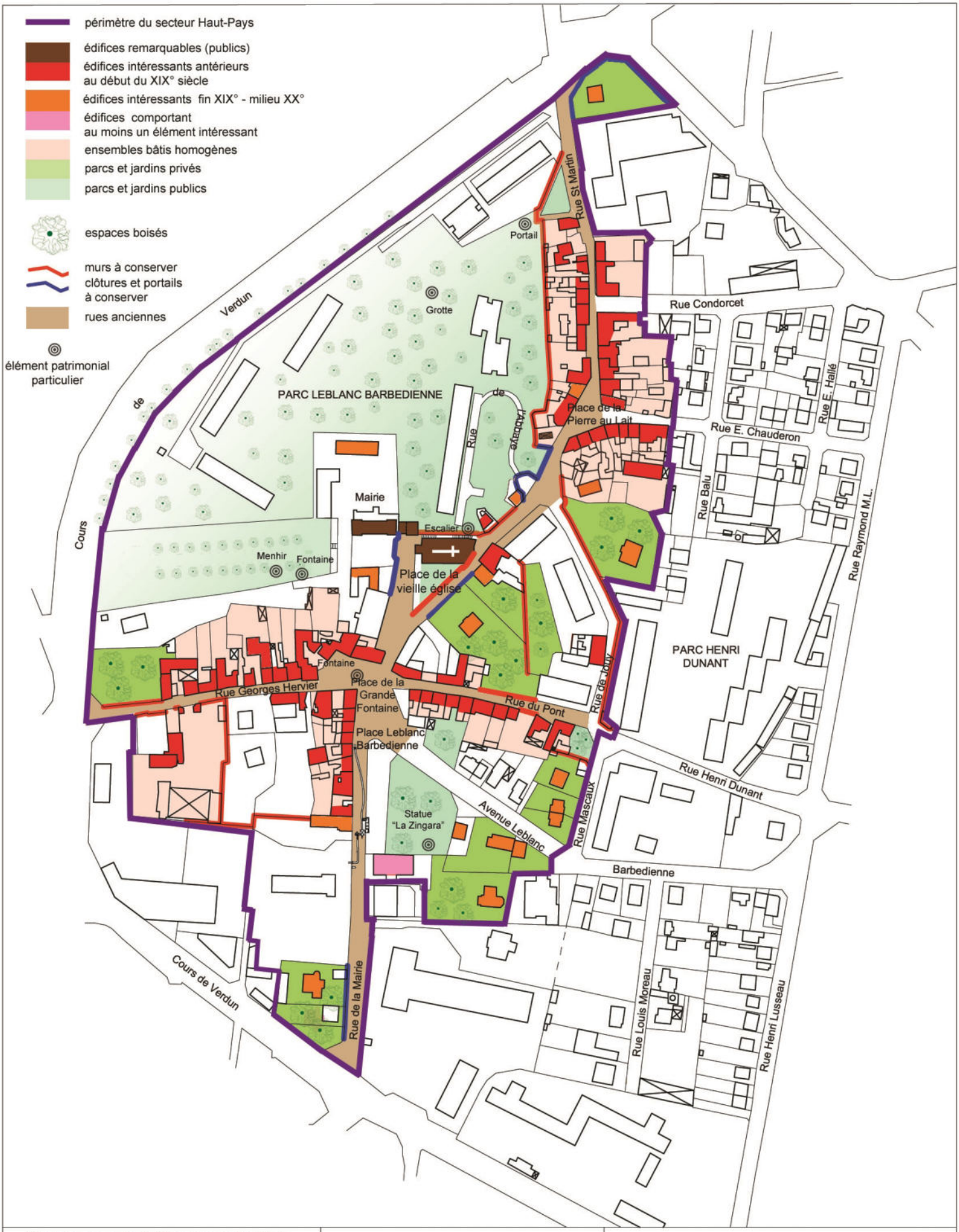
		
8 avenue Pierre Le Foll	*(voir fiche)*	



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

Plan des secteurs à protéger

Secteurs 2 : la Faisanderie, le Mortier et la rue Henri Laire
Secteurs 3
Secteur 1 : le Haut-Pays

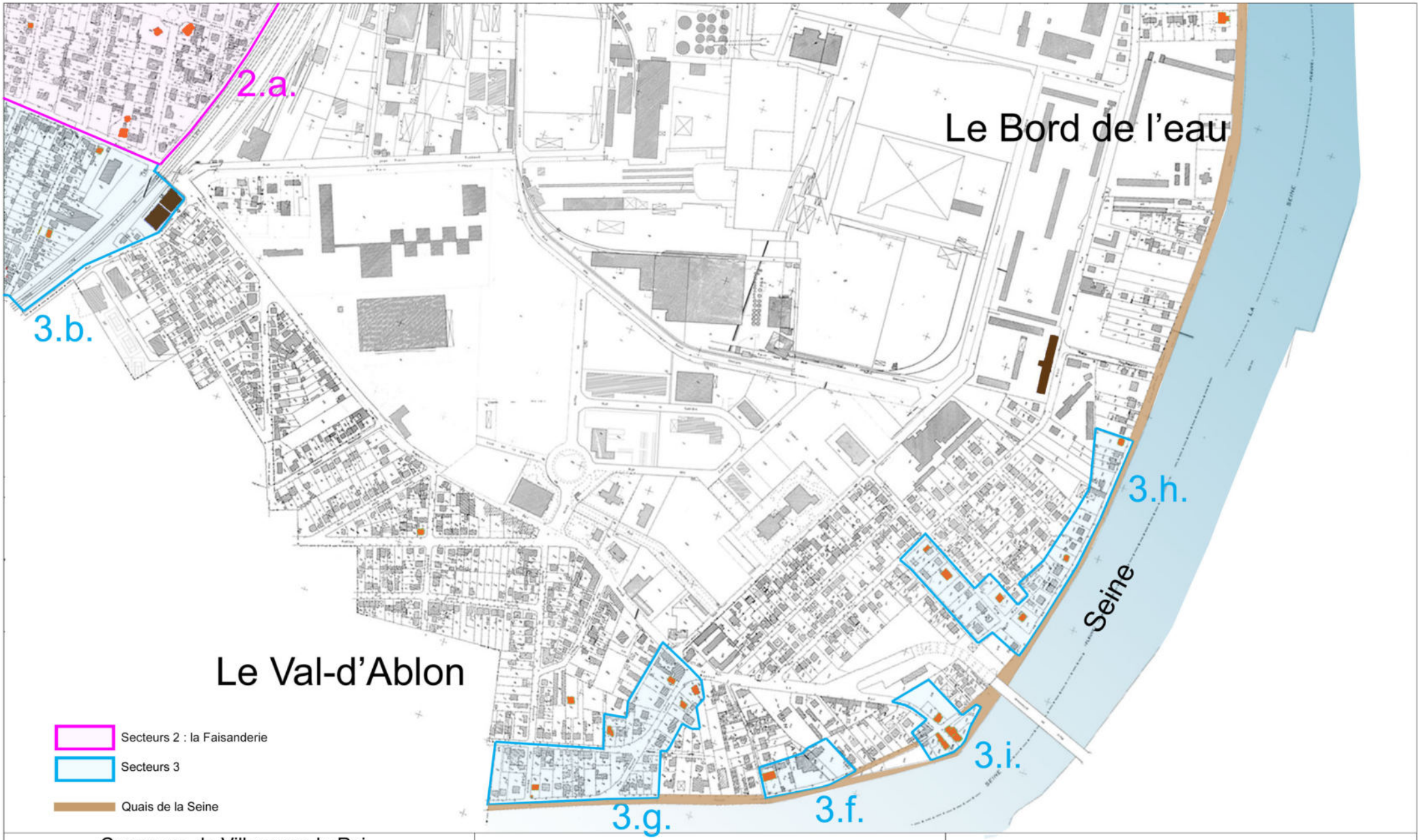


Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale

Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

SECTEUR 1 : LE HAUT-PAYS

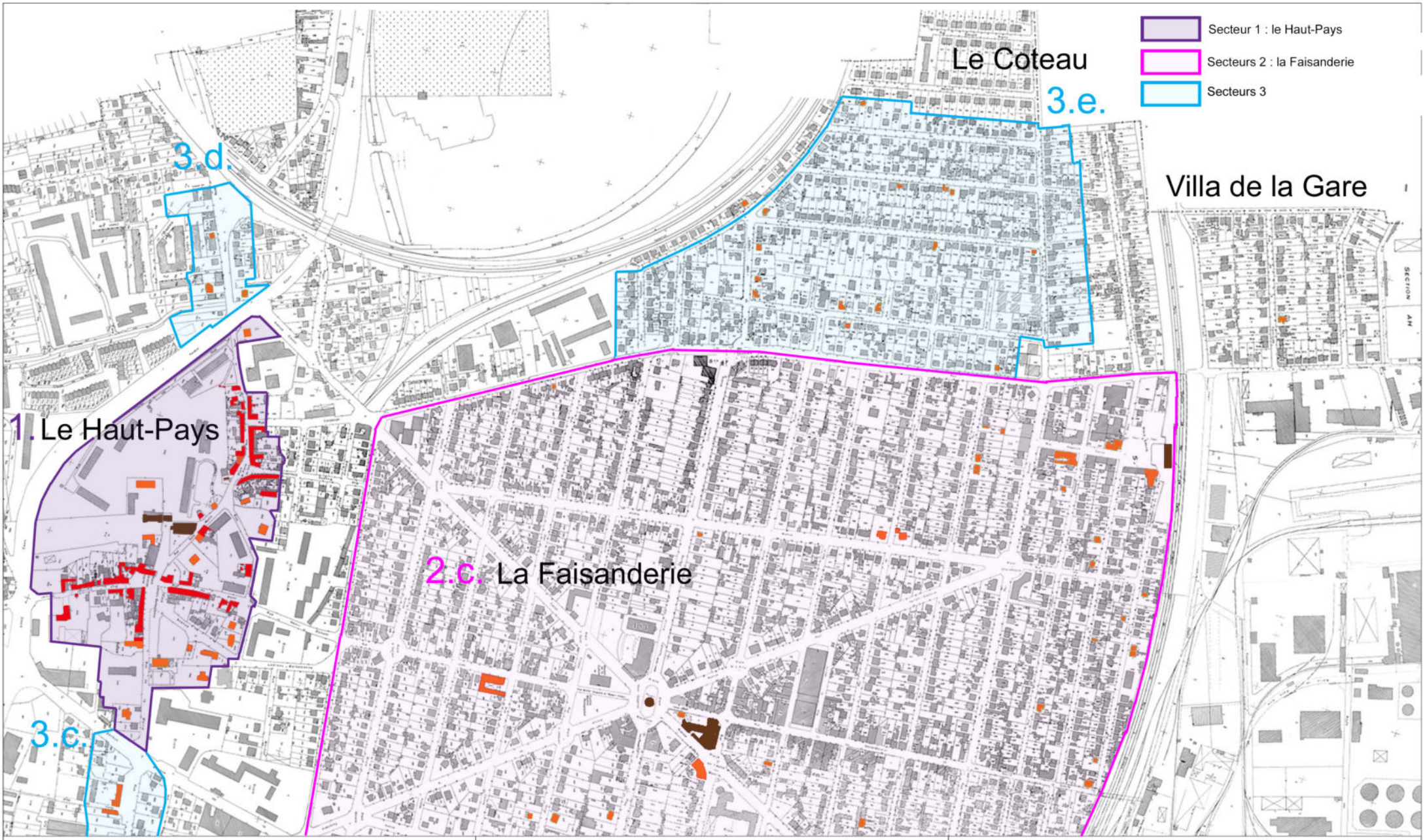
ECHELLE 1/2000



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

SECTEURS 3 : BORDS DE SEINE

Edifices remarquables (publics)
Edifices repérés comme intéressants

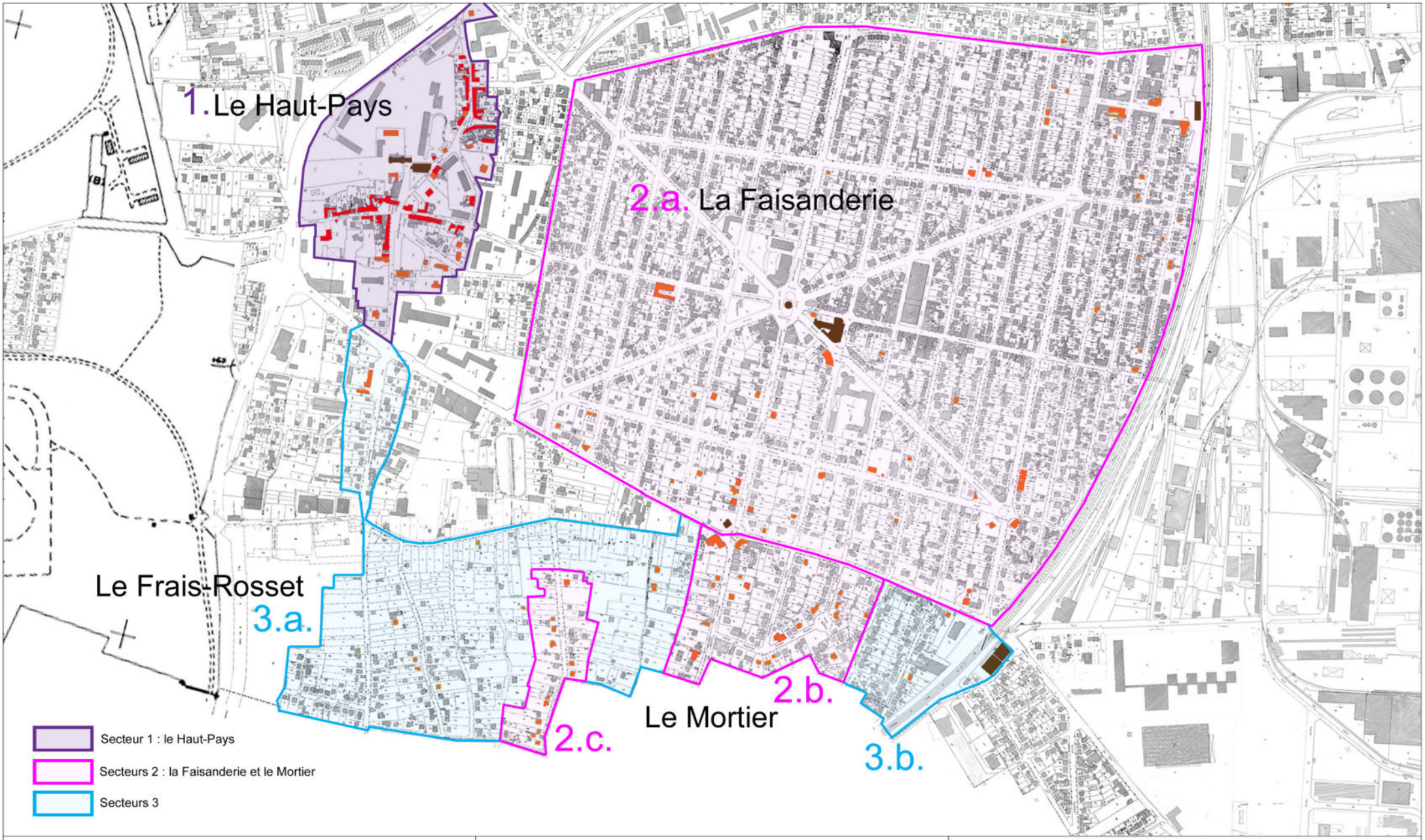


Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale

Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

SECTEURS 3 : LE COTEAU ET LE NORD DE LA RUE SAINT-MARTIN

Edifices remarquables (publics)
Edifices intéressants antérieurs au début du XIX° siècle
Edifices repérés comme intéressants



Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

SECTEURS 1,2 ET 3 : LE HAUT-PAYS, LE MORTIER, LA FAISANDERIE ET FRAIS-ROSSET

Edifices remarquables (publics)
Edifices intéressants antérieurs au début du XIX° siècle
Edifices repérés comme intéressants

Plan Local d'Urbanisme

de

Villeneuve-le-Roi

Liste des parcelles classées en patrimoine local

Page 1 sur 5 N° de Parcelles		Edifices Remarquables	Edifices intéressants	Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
AO	110	X		
	119			X
	144			X
	179			X
	192			X
	195			X
	239			X
	240			X
	241			X
	242			X
	273			X
	294			X
	295			X
	335			X
AK	47			X
AP	37			X
	146			X
	165		X	X
	166		X	X
	168			X
	183			X
	189			X
	331			X
AR	10			X
	11			X
	12			X
	23			X
	31			X
	38		X	
	39			X
	45			X
	46		X	
	47			X
	79		X	
	80		X	
	83			X
	86			X
	87			X
	92			X
	100			X
	102			X
	103			X
	104			X
	105			X
	115			X
	161			X
	171	X		

Page 2 sur 5 N° de Parcelles		Edifices Remarquables	Edifices intéressants	Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
AR (suite)	301			X
	331			X
	338			X
	339			X
	340			X
	341			X
AV	14			X
	47			X
	53			X
	108			X
	128			X
	156			X
	160			X
	161			X
	173		X	
	200			X
	204		X	
	229			X
	237			X
	238		X	
	241			X
	243			X
	244			X
	287			X
	369			X
	382			X
	392			X
AS	1			X
	2	X		
	10			X
	34			X
	90			X
	91			X
	124			X
	209		X	
	210		X	
	211		X	
	212		X	
	305		X	
	322		X	
	330		X	
	380			X
	409			X
	418			X
	421		X	
	423			X
	448			X

Page 3 sur 5 N° de Parcelles		Edifices Remarquables	Edifices intéressants	Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
AS (suite)	463		X	
	525		X	
AT	192		X	
	290		X	
	291			X
	292			X
	295		X	
	299	X		
	304			X
	371			X
	374			X
	375			X
	624			X
	702			X
	716			X
	747			X
	777			X
AE	43			X
	225		X	
	226		X	
	295			X
	296			X
	298			X
	302			X
	348			X
	354			X
	373			X
	398			X
	432			X
	440			X
	445			X
	458			X
	461			X
	478			X
	490			X
	546			X
	800			X
	852			X
	872			X
AD	543			X
AH	40	X		
AD	95			X
	166			X
	173			X
	228			X
	234			X
	255			X

Page 4 sur 5 N° de Parcelles		Edifices Remarquables	Edifices intéressants	Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
AD (suite)	315			X
	316			X
	334			X
	355			X
	629			X
	695			X
	706			X
	711			X
AC	49			X
	206		X	
	207		X	
	211			X
	212			X
AB	80		X	
	81		X	
	82		X	
	84		X	
	85		X	
	198			X
	264		X	
	265		X	
	266		X	
	267		X	
	268		X	
	269		X	
	270		X	
	271		X	
	274		X	
	275		X	
	276	X		
	277	X		
	278	X	X	
	279		X	
	287		X	
	288		X	
	289		X	
	290		X	
	316		X	
	406		X	
	405		X	
	428		X	
	512			X
	664		X	
AW	48		X	
	49		X	
	50		X	
	54		X	

Page 5 sur 5 N° de Parcelles		Edifices Remarquables	Edifices intéressants	Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
AW (suite)	61		X	
	64		X	
	65		X	
	66		X	
	67		X	
	74		X	
	75		X	
	79		X	
	80		X	
	82		X	
	83		X	
	84		X	
	86		X	
	87		X	
	88		X	
	89		X	
	93		X	
	123		X	
	245		X	
	325		X	
	350		X	
	351		X	
	355		X	
	356		X	
	357		X	
	358		X	
	359		X	
	360		X	
	361		X	
	362		X	
	363		X	
	379		X	
	398		X	
	429		X	
	430		X	
	435			X
	439		X	
	449		X	
	470		X	
	478			X
	480		X	
	503		X	
	504		X	
	515		X	
	520		X	
	521		X	
	529		X	
	535		X	

Villeneuve-St-Georges

Liste des « Eléments bâtis remarquables »

- Le Château de Bellevue – 9, rue de Crosne
- Les écuries du château de Bellevue – 9, rue de Crosne
- La Rotonde SNCF – voie ferrée, proximité piste centrale



Château de Bellevue



Rotonde SNCF Type P

Viry-Chatillon

n° Fiche	Parcelles	adresse	Type
1	AT 136	30 BOULEVARD FLEURY	MAISON - CLOTURE
2	AT 135	31 boulevard Fleury	IMMEUBLE
3	AT 416	75 boulevard Husson	MAISON - CLOTURE
4	AT 132	29 boulevard Fleury	MAISON - CLOTURE
5	AT 101	81 boulevard Husson	MAISON - CLOTURE
6	AT 54	1 place René Coty	IMMEUBLE
7	AT 420	3 avenue de la République	MAISON - CLOTURE
8	AT 422	5 avenue de la République	MAISON - CLOTURE
9	AT 26, AT 30 et AT 31	4, 6 et 8 avenue de la République	MAISONS - CLOTURES
10	AT 25	10 avenue de la République	MAISON - CLOTURE
11	AT 24	12 avenue de la République	MAISON - CLOTURE
12	AB 147	13, avenue de la République	MAISON - CLOTURE
13	AT 73, AT 75, AT 76, AT 77 et AT	12 au 20 rue Felix Faure	MAISONS - CLOTURES
14	AB 152	11 rue Felix Faure	MAISON - CLOTURE
15	AT 78	8 rue Felix Faure	MAISON - CLOTURE
16	AB 156	3 rue Felix Faure	MAISON - CLOTURE
17	AV 15	41 rue Francoeur	MAISON - CLOTURE
18	AV 12	14 rue Polonceau	MAISON
19	AV 7, AV 8 et AV 9	20 au 24 rue Polonceau	MAISONS - CLOTURES
20	AT 345	48 rue Francoeur	MAISON - CLOTURE
21	AT 84	5 rue Maurice Nogues	MAISON - CLOTURE
22	AT 86 et AT 87	9 et 11, rue Maurice Nogues	MAISONS - CLOTURES
23	AT 104, AT 105, AT 106 et AT 107	26 au 32 rue Maurice Nogues	MAISONS - CLOTURES
24	AT 426 et AT 56	35 et 37 rue Maurice Nogues	MAISONS - CLOTURES
25	AT 130 et AT 131	25 et 27 boulevard Fleury	MAISONS - CLOTURES
26	AT 129	23 boulevard Fleury	MAISON - CLOTURE
27	AT 127 et AT 128	19 et 21 boulevard Fleury	MAISONS - CLOTURES
28	AT 125 et AT 126	15 et 17 boulevard Fleury	MAISONS
29	AT 251	16 boulevard Fleury	MAISON - CLOTURE
30	AT 122	11 boulevard Fleury	MAISON - CLOTURE
31	AT 119 et AT 120	5 et 7 boulevard Fleury	MAISONS - CLOTURES
32	AT 366	12 boulevard Fleury	MAISON - CLOTURE
33	AT 118	40 rue Francoeur	MAISON - CLOTURE
34	AB 114	22 Rue Maurice Sabatier	MAISON - CLOTURE
35	AB 274	20 rue Maurice Sabatier	MAISON - CLOTURE
36	AB 287	18 rue Maurice Sabatier	MAISON - CLOTURE
37	AB 145	27 avenue de la République	MAISON - CLOTURE
38	AB 140	70 Rue Francoeur	MAISONS
39	AB 165	51 rue Francoeur	MAISON - CLOTURE
40	AB 167	55 rue Francoeur	MAISON
41	AB 332	18 rue Horace de Choiseul	CLOTURE
42	AX 12	1 rue Horace de Choiseul	IMMEUBLES
43	AX 11	rue Horace de Choiseul	LAVOIR
44	AO 184	118 avenue Charles de Gaulle	PORTAIL
45	AK 284	boulevard Guynemer	IMMEUBLE
46	AB 129 LOT 1	31 rue Henri Barbusse	MAISON - CLOTURE -
47	AP 8	19 boulevard Husson	MAISON - CLOTURE
48	AP 9	17 boulevard Husson	MAISON

Fiche n°1

Adresse : 30 boulevard Fleury
Parcelle : AT 136
Type : Maison
Année de construction 1903
Photo :



Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, avec mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle rythmée par des poteaux avec bandes en meulières.

Fiche n°2

Adresse : 31 boulevard Fleury
Parcelle : AT 135
Type : Immeuble collectif
Année de construction : 1900
Photo :




Motifs :
Immeuble d'angle en pierres meulières avec soubassement enduit façon pierre de taille.
Toiture en tuiles, chainages d'angles, garde-corps à volutes, …
Lucarnes jacobines en toiture.
Bâtiment annexe en limite séparative, avec toiture en tuile monopente.

Fiche n°3

Adresse : 75 boulevard Husson
Parcelle : AT 416
Type : Maison
Année de construction 1908
Photo :



Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, avec mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle rythmée par des poteaux en meulières.
Toiture double pente, faîtage perpendiculaire à la rue.Marquise au-dessus de la porte.

Fiche n°4

Adresse : 29 boulevard Fleury
Parcelle : AT 132
Type : Maison
Année de construction 1918
Photo :



Motifs :
Maison type maison de maître, avec fronton, clôture en ferronnerie traditionnelle.
Chainage d'angles et pourtours des fenêtres du RDC, percements alignés.
Toiture double pente en tuiles plates, faîtages parallèles à la rue avec fronton au centre du bâti principal.
Marquise au-dessus de la porte.

Fiche n°5

Adresse : 81 boulevard Husson
Parcelle : AT 101
Type : Maison
Année de construction 1905
Photo :



Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, avec mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle.

Fiche n°6

Adresse : 1 place René Coty
Parcelle : AT 54
Type : Immeuble collectif
Année de construction : 1933
Photo :



Motifs :
Immeuble architecture des années 1930 à pan biseauté avec modénatures et ornements principalement géométriques. Garde-corps avec spirales, volets métalliques en accordéon.
Porte d'entrée marquée par un arche répété au 1er étage.

Fiche n°7

Adresse : 3, avenue de la République
Parcelle : AT 420
Type : maison
Année de construction : 1921
Photo :





Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, avec mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux en meulières. Garde-corps ferronnerie sculptée. Faitageperpendiculaire à la voie.

Fiche n°8

Adresse : 5, avenue de la République
Parcelle : AT 422
Type : maison
Année de construction : 1907
Photo :





Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, façades rythmées par des bandeaux décoratifs. Deux volumes bâtis avec pour l'un un faitage parallèle à la voie et pour l'autre perpendiculaire. Garde-corps ferronnerie sculptée. Œil de bœuf, cheminées en briques.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux en meulières.

Fiche n°9

Adresse : 4, 6 et 8 avenue de la République
Parcelle : AT 26, 30 et 31
Type : maisons accolées
Année de construction : 1910’s
Photo :




Motifs :
Maisons sur deux niveaux, façades enduites claires rythmées par des bandeaux, arc de décharges et impostes décoratifs en briques. Fenêtre avec fronton en saillie de toiture, faitage parallèle à la voie Marquises au- dessus de portes d’entrée.
Mur d’enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux en meulières.

Fiche n°10

Adresse : 10, avenue de la République
Parcelle : AT 25
Type : maison
Année de construction : 1896
Photo :




Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, façades rythmées par des bandeaux décoratifs et des briques apposées en losanges, impostes en arc. Faitage perpendiculaire à la voie avec retour de toiture en pan coupéen façade sur rue surplombé d'un épi. Garde-corps ferronnerie sculptée. Marquise en verre et ferronnerie au-dessus de la porte d'entrée. Cheminées en briques.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux.

Fiche n°11

Adresse : 12, avenue de la République
Parcelle : AT 24
Type : maison
Année de construction : 1959
Photo :



Motifs :
Maison. Faitage parallèle à la voie Garde-corps ferronnerie. Marquise en verre et ferronnerie peinte en blanc au-dessus de la porte d'entrée.
Clôture en ferronnerie typique des années 1950's en peint en blanc.

Fiche n°12

Adresse : 13, avenue de la République
Parcelle : AB 147
Type : maison
Année de construction : 1907
Photo :




Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, Faitage perpendiculaire à la voie Marquise en béton au-dessus de la porte d'entrée.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux en pierres meulières.

Fiche n°13

Adresse : 12 au 20 rue Felix Faure
Parcelle : AT 73, 75, 76, 77 et 384
Type : ensemble de maisons Année de construction : 1930's Photos :











Motifs :
Ensemble de maisons en pierres meulières, certaines couvertes d'un enduit clair. Ouvertures plus hautes que larges. Faitages perpendiculaires à la voie Marquises au-dessus de portes d'entrée lorsqu'en façade sur rue. Murs d'enceinte en pierres meulières ou maçonneries et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux en meulières.

Fiche n°14

Adresse : 11 rue Felix Faure
Parcelle : AB 152
Type : maison
Année de construction : 1930
Photos :




Motifs :
Maison en pierres meulières. Ouvertures plus hautes que larges. Bandeau, impostes, cadres de fenêtres en briques posées en bandeaux alternants les couleurs rouges et blanches. Faitages perpendiculaires à la voie
Mur bas en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle.

Fiche n°15

Adresse : 8 rue Felix Faure
Parcelle : AT 78
Type : maison
Année de construction : 1928
Photo :




Motifs :
Maison façades enduites claires chaînes d'angles, cadres de fenêtres et portes en briques posées enbandeaux alternants les couleurs rouges et blanches. Faitage parallèle à la voie. Marquise au-dessus de portes d'entrée en verre et ferronneries. Garde-corps en ferronneries à volutes.
Clôture en ferronnerie traditionnelle.

Fiche n°16

Adresse : 3 rue Felix Faure
Parcelle : AB 156
Type : maison
Année de construction : 1936
Photos :





Motifs :
Maison en pierres meulières. Impostes, cadres de fenêtres en maçonneries blanches. Garde-corps en ferronnerie de couleur rouge. Faitage perpendiculaire à la voie, avec retour de toiture en pan coupé en façadesur rue
Mur bas en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle rouge.

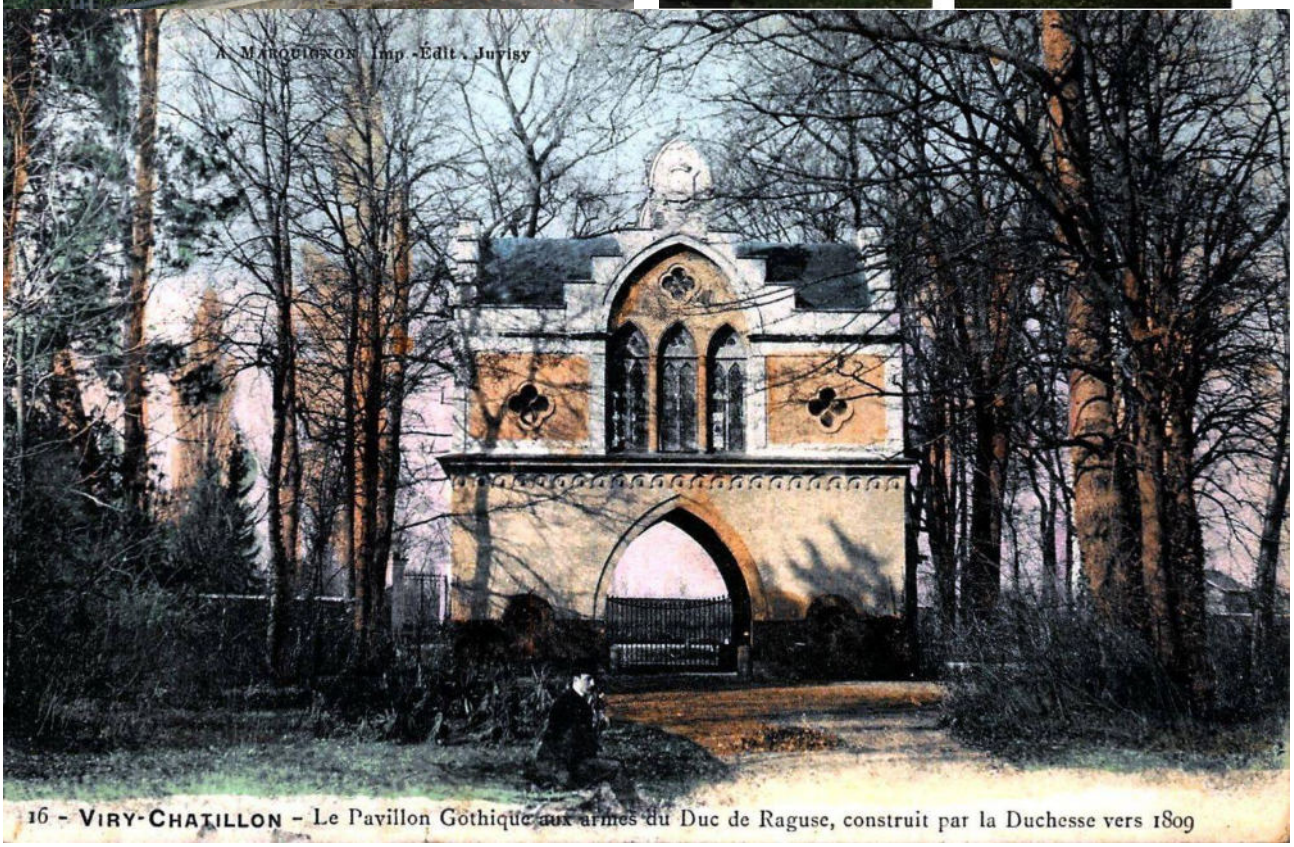
Fiche n°17

Adresse : 41 rue Francoeur
Parcelle : AV 15
Type : maison
Année de construction : 1810
Photos :









Motifs : « Le Pavillon Gothique » construit sur la propriété de l'ancien château de Viry-Chatillon entre l'Orangerie et la serre.
Maison en briques de style proche du néogothique ou flamand, soubassement en pierres blanches. Fenêtreen trèfle à 4 feuilles, corniches décoratives. Façades avec pignons à gradins blancs. Toiture à double pente. Cadres de fenêtres en maçonneries blanches.
Implantation dans un parc arboré en biais de la voie. Mur de clôture bas en pierres.

Fiche n°18

Adresse : 14 rue Polonceau
Parcelle : AV 12
Type : maison
Année de construction : 1923
Photos :





Motifs :
Maison en pierres meulières. Chainage d'angle. Toiture tuiles à double pente, faitage parallèle à la rue. Cadres de fenêtres en maçonneries blanches.
Escalier d'accès parallèle à la rue avec rambarde décorative.

Fiche n°19

Adresse : 20 au 24 rue Polonceau
Parcelle : AV 7, 8 et 9
Type : maisons
Année de construction : 1920 à 1930
Photos :









Motifs :
Ensemble de maisons. Maison en pierres meulières ou de type villégiature. Chainage d'angle. Toiture tuiles à double pente, faitage parallèle à la rue pour le 22 et perpendiculaire pour les 20 et 24.
Murets de clôture bas

Fiche n°20

Adresse : 48, rue Francoeur
Parcelle : AT 345
Type : maison
Année de construction : 1935
Photos :





Motifs :
Maison en pierres meulières traditionnelles, façades rythmées par des bandeaux décoratifs. Faitage perpendiculaire à la rue. Garde-corps ferronnerie. Arc de décharge et nombreuses modénatures décoratives. Toiture en tuiles à double pente à pans coupés, avancée de toiture à pan coupé au-dessus de l'arc avec épi. Fenêtres avec imposte arquée.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie traditionnelle avec des poteaux latéraux en meulières.

Fiche n°21

Adresse : 5, rue Maurice Nogues
Parcelle : AT 84
Type : maison
Année de construction : 1950
Photos :




Motifs :
Maison en pierres meulières avec extension horizontale parallèle à la rue. Etages recouverts d'enduit. Faitage perpendiculaire à la rue. Garde-corps ferronnerie sculptée. Linteaux décoratifs. Toiture en tuiles à double pente sur le pavillon et en terrasse sur l'extension.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en béton avec des poteaux latéraux en meulières.

Fiche n°22

Adresse : 9 et 11, rue Maurice Nogues
Parcelle : AT 86 et 87
Type : maison
Année de construction : 1920 -1930
Photos :







Motifs :
Maison en pierres meulières en rez-de-chaussée avec combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente avec faitages perpendiculaires à la rue. Linteaux blancs ou en brique.
Porte d'entrée centrée.
Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie.

Fiche n°23

Adresse : 26 au 32 rue Maurice Nogues
Parcelle : AT 104, 105, 106 et 107
Type : maisons
Année de construction : Début XXème siècle
Photos :











Motifs :
Ensemble de maisons en pierres meulières. Toitures en tuiles à double pente, faitage parallèle à la rue pourle 28 et perpendiculaires pour les 26, 30 et 32.
Murets de clôture bas en meulières avec clôtures en ferronnerie.

Fiche n°24

Adresse : 35 et 37 rue Maurice Nogues
Parcelle : AT 426 et 56
Type : maison
Année de construction : 1926 et 1952
Photos :



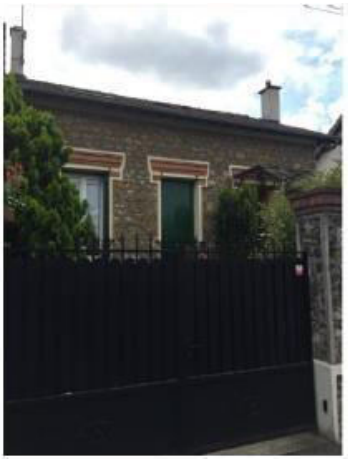


Motifs :
Maisons recouvertes d'enduits en rez-de-chaussée avec combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente avec faitage perpendiculaire à la rue pour le 35 avec pan coupé et parallèle pour le 37 avec une avancée de volume en « L » sur la rue. Mur d'enceinte en pierres meulières et clôture en ferronnerie.

Fiche n°25

Adresse : 25 et 27 boulevard Fleury
Parcelle : AT 130 et 131
Type : maisons
Année de construction : 1911
Photos :





Motifs :
Maisons en pierre meulières accolées en rez-de-chaussée avec combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente avec faitages parallèles à la rue. Marquises en verre et ferronneries au-dessus des portes d'entrée. Mur d'enceinte en pierres meulières bas et clôture en ferronnerie.

Fiche n°26

Adresse : 23 boulevard Fleury
Parcelle : AT 129
Type : maison
Année de construction : 1925
Photos :




Motifs :
Maison en pierre meulières sur 3 niveaux. Toiture en tuiles à double pente avec faitage perpendiculaire à la rue et pan coupé en façade sur rue. Marquise en verre et ferronneries au-dessus de la porte d'entrée et escalier d'accès en maçonnerie courbe. Ouvertures symétriques en façade sur rue, linteaux en pierres en arcde cercle au-dessus des fenêtres.
Mur d'enceinte en pierres meulières bas et clôture en ferronnerie.

Fiche n°27

Adresse : 19 et 21 boulevard Fleury
Parcelle : AT 127 et 128
Type : maisons
Année de construction : 1924 et 1930
Photos :





Motifs :
Maisons en pierre meulières, apparentes en soubassement et enduites totalement ou pertiellement dans les étages. Toiture en tuiles à double pente avec faitages perpendiculaires à la rue. Extensions latérales au 21, parallèles à la rue.
Fenêtres plus hautes que larges. Briques en bandeaux et cadres de fenêtres.

Fiche n°28

Adresse : 15 et 17 boulevard Fleury
Parcelle : AT 125 et 126
Type : maisons
Année de construction : 1931 et 1954
Photos :





Motifs :
Maisons en pierre meulières, apparentes en soubassement et enduites dans les étages avec combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente avec faitages perpendiculaires à la rue. Cheminées en briques latérales.

Fiche n°29

Adresse : 16 boulevard Fleury
Parcelle : AT 251
Type : maison
Année de construction : 1900
Photos :





Motifs :
Maison en pierre meulières en « L » dans parc arboré. Toiture en tuiles à double pente. Véranda en fer blancau droit de la porte d'entrée et escalier d'accès en maçonnerie. Linteaux en briques en arc de cercle au- dessus des fenêtres.
Mur d'enceinte en pierres meulières bas et clôture en ferronnerie.

Fiche n°30

Adresse : 11 boulevard Fleury
Parcelle : AT 122
Type : maison
Année de construction : 1924
Photos :



Motifs :
Maison en pierre meulières. Toiture en tuiles à double pente, faîtage perpendiculaire à la rue avec pan coupéet épi en tuile. Porte d'entrée centrée avec escalier d'accès droit en maçonnerie. Linteaux en briques droits.Mur d'enceinte en pierres meulières bas et clôture en ferronnerie.

Fiche n°31

Adresse : 5 et 7 boulevard Fleury
Parcelle : AT 119 et 120
Type : maisons
Année de construction : 1924
Photos :







Motifs :
Maisons en pierre meulières en rez-de-chaussée avec combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente avec faitages perpendiculaires à la rue. Volets battants.
Murs en pierres meulières et clôtures en ferronneries.

Fiche n°32

Adresse : 12 boulevard Fleury
Parcelle : AT 366
Type : maison
Année de construction : 1924
Photos :




Motifs :
Maison en pierre meulières en RDC et combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente, faîtage perpendiculaire. Porte d'entrée centrée avec escalier d'accès droit en maçonnerie et marquise en verre et fer droite au-dessus de la porte. Linteaux en briques droits.
Portails et portillon en ferronnerie.

Fiche n°33

Adresse : 40 rue Francoeur
Parcelle : AT 118
Type : maison
Année de construction : 1900
Photos :



Motifs :
Maison en pierre meulières en RDC et combles aménagés. Toiture en tuiles à double pente, faîtage parallèleà la rue. Axe central marqué par une remontée du mur au niveau du toit avec une fenêtre. Porte d'entrée centrée avec escalier d'accès droit en maçonnerie et marquise pyramidale en verre et fer au-dessus de la porte. Arbres disposés de part et d'autre de l'axe central de la maison. Linteaux et bandeaux blancs. Cheminées en briques aux extrémités de la maison.
Murs d'enceinte bas en meulières avec poteaux en béton. Portails et portillon en ferronnerie.

Fiche n°34

Adresse : 22 rue Maurice Sabatier
Parcelle : AB 114
Type : maison
Année de construction : XVIIIème siècle
Photos :







Motifs :
Maison type maison de maître en R+1 avec combles aménagés. Toiture en tuiles plates à 2 pans avec lucarne centrale en saillie côté rue. Maison en pierres enduites, avec volets battants en bois peint.
Entrée par la rue depuis un chemin pavé. Portail en ferronnerie avec poteaux en maçonnerie très haut.

Fiche n°35

Adresse : 20 rue Maurice Sabatier
Parcelle : AB 274
Type : maison
Année de construction : XIXème Siècle
Photos :






Motifs :
Maison type maison de maître en R+1 avec combles aménagés en pierres meulières enduites partiellement. Toiture en tuiles à 4 pans. Axe central marqué par un balcon au 1er étage au-dessus de la porte d'entrée. Porte d'entrée centrée avec escalier d'accès droit en maçonnerie. Corniches décoratives, notamment sous toiture. Murs d'enceinte bas avec poteaux larges. Clôture, portails et portillon en ferronnerie traditionnelle.

Fiche n°36

Adresse : 18 rue Maurice Sabatier
Parcelle : AB 287
Type : maison
Année de construction : 1910
Photos :










Motifs :
Maison en pierre meulières en « L » avec corniches maçonnées blancs au droit des planchers bas et combles. Linteaux/impostes des fenêtres du 1er étage intégrés à la corniche haute. Toiture en tuiles à double pente avec retour perpendiculaire en façade sur rue. Linteaux, impostes décorées de cercles en rez-de-chaussée, en arc de cercle au-dessus de la fenêtre du comble. Volet en accordéon en métal blanc.
Garde-corps en ferronnerie sculptées de volute blanc.
Mur d'enceinte bas et clôture en bois plein. Portail et portillon en bois. Ancienne fontaine insérée dans le mur de clôture et signalée par une plaque. Murs en meulières le long de l'allée piétonne et de la place.

Fiche n°37

Adresse : 27 avenue de la République
Parcelle : AB 145
Type : maison
Année de construction : 1920
Photos :



Motifs :
Maison en pierres meulières, apparentes en soubassement et enduites dans les étages en Rez-de-chaussée surélevé et combles. Tours de fenêtres/portes en briques bicolores. Toiture en tuiles à double pente avec faitages perpendiculaires à la rue.
Fenêtres plus hautes que larges. Porte d'entrée avec escalier d'accès droit.
Mur de clôture bas avec dispositif, portail et portillon en ferronnerie traditionnelle.

Fiche n°38

Adresse : 70 rue Francoeur
Parcelle : AB 140
Type : maisons
Année de construction : 1900
Photos :






Motifs :
Ensemble de maisons en pierres meulières, apparentes en soubassement et enduites dans les étages ou totalement enduites. Garde-corps en ferronnerie dans les étages. Volets battants en bois ou accordéons en métal peints bleu grisé.
Toitures en tuiles. Une maison a un faîtage parallèle à la rue et l'autre est en deux volume avec un faîtage parallèle et un faîtage pseudo perpendiculaire. Cette maison est implantée à l'alignement et en léger biais avec un accès par une avancée alignée sur la rue à rez-de-chaussée.

Fiche n°39

Adresse : 51 rue Francoeur
Parcelle : AB 165
Type : maison
Année de construction : 1932
Photos :





Motifs :
Maison en pierres meulières en R+1+C implantée en parallèle des rues et en retrait.
Ouvertures plus hautes que larges avec des garde-corps en ferronnerie simples à barreaudage et sont fermées par des volets en accordéon. La porte d'entrée est en bois surmontée d'une marquise en tuiles platesà 3 pans.
Tours de fenêtres et porte en briques bicolores
Cours plantées avec des palmiers qui marquent l'entrée du pavillon.
Toitures en tuiles plates avec lucarne en saillie de toiture pyramidale.
Mur de cloture bas en pierre meulière doublée d'une haie et portillon en ferronnerie.

Fiche n°40

Adresse : 55, rue Francoeur
Parcelle : AB 167
Type : maison
Année de construction : 1920
Photos :







Motifs :
Maison en en pierres meulières et petits immeubles en R+1+C implantée en alignement de la rue. Ouvertures plus hautes que larges, fermées par des volets en accordéon. Une seule fenêtre au centre de lafaçade sur rue. La maison tourne le dos à la rue vers le grand jardin. Garde-corps en ferronnerie à volutes etmotifs floraux.
Toitures en tuiles plates avec tuiles d'arrêt décoratives en terre cuite. Faîtage parallèle à la rue.
Accès par un Grand portail en ferronnerie.

Fiche n°41

Adresse : 18, rue Horace de Choiseul
Parcelle : AB 332
Type : mur
Année de construction : XVIIème siècle
Photos :





Motifs :
Murs en pierres meulières avec portillon en bois peint.

Fiche n°42

Adresse : 1, rue Horace de Choiseul
Parcelle : AX 12
Type : immeubles
Année de construction : 1848
Photos :







Motifs :
Immeubles anciens en R+1+C, en deux volumes suivant la pente.
Volets battants en bois peint. Fenêtres à petits carreaux. Ouvertures plus hautes que larges.
Toiture en tuiles plates, faitage parallèle à la place.
Ancienne mairie. Inscription au-dessus de la porte d'entrée en bois sur le pignon sur la rue.
Les premiers conseils municipaux, en 1790, se déroulent dans l'église Saint-Denis ou chez le maire, jusqu'à l'aménagement de ce bâtiment, situé près du presbytère, en mairie quelques années plus tard. Au début du XIXe siècle, on y fait aussi l'école, dans une classe unique de 60 élèves.
.

Fiche n°43

Adresse : rue Horace de Choiseul
Parcelle : AX 11
Type : Lavoir
Année de construction : XVIIème Siècle
Photos :







Motifs :
Lavoir. Alimenté par les eaux qui descendent de la fontaine Saint-Denis, le lavoir apparaît dans les archives municipales dès 1633 (pour son projet de construction). Son utilisation est réglementée en 1839. Sa fréquentation augmentant, deux autres lavoirs, aujourd'hui disparus, sont construits sur l'Orge. Remis en état en 1975, le lavoir voit sa toiture refaite en 2016.
La mairie est déménagée en 1888 à la mairie-école, nouvelle construite, à la Plâtrière, 12 place René Coty.

Fiche n°44

Adresse : 118 avenue Charles de Gaulle
Parcelle : AO 184
Type : Portail
Année de construction : 1930
Photos :

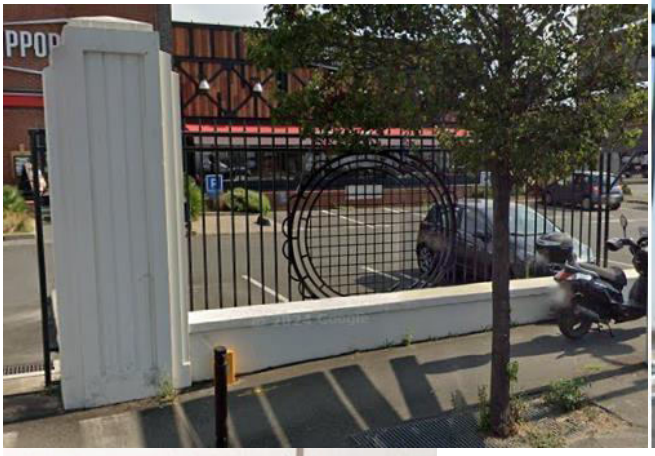




Photo d'archives

Motifs :
Le portail de l'ancienne usine du Bouchon Couronne. La société s'installe à Viry-Chatillon en 1930-1931 dansde vieux hangars autrefois utilisés par l'aviation pionnière, situés entre la Nationale 7, la voie ferrée Paris- Lyon, la Seine et le Port-Longuet. Le Bouchon Couronne est fabriqué sur place dans son ensemble. Entre 1951et 1964, la société est alors « la plus importante entreprise de Bouchon couronne. L'usine de Viry-Chatillona fermé en 1994 et seul le portail demeure, témoignage de ce passé industriel.

Fiche n°45

Adresse : boulevard Guynemer
Parcelle : AK 284
Type : bâtiment
Année de construction : 1932
Photos :



Motifs :
Station de pompage construite en 1932 en parallèle de la construction de la digue de la morte rivière.

Fiche n°46

Adresse : 31 rue Henri Barbusse
Parcelle : AB 129 (lot1)
Type : Maison
Année de construction : 1932
Photos :










Motifs :
Pavillon en pierres meulières réhaussé en briques. Toiture à pans multiples en tuiles plates avec décoration de chat sur faîtage. Fenêtres plus hautes que larges et grades corps en ferronnerie au rez-de-chaussée. Fenêtres à petits carreaux en étage, au rez-de-chaussée sur rue porte fenêtre ouvrant sur perron en béton. Volets persiennes en accordéon au rez-de-chaussée. Implantation en retrait des limites de propriété dans jardin arboré. Puits en pierres meulières avec structure en bois et poulie métallique.
Mur d'enceinte et poteaux en pierres avec porche d'entrée à toiture en tuiles plates.

Fiche n°47

Adresse : 19 boulevard Husson
Parcelle : AP 8
Type : Maison
Année de construction : 1914
Photos :



Motifs :
Maison en pierres meulières implantée en alignement de la rue en R+1 combles. Arc de décharge en briques rouges au-dessus des fenêtres avec ornements en briques bleues et blanches. Allèges en briques rouges et avec enduits.
Garde-corps en métal beige aux lignes épurées à simple barreaudage. Volets métalliques en accordéon.
Bandeaux en enduit beige bordé de briques rouges. Corniche en briques rouges.
Ornementations en façade en briques ou enduits.
Accès depuis un portillon dans un mur en pierres meulières en continuité de la maison avec chapeau en tuileset arc de décharges identiques à la maison.
Toiture en tuile, faitage parallèle à la rue. Lucarne en saillie de la toiture avec fronton en briques et enduit.

Fiche n°48

Adresse : 17 boulevard HussonParcelle : AP 9
Type : Maison
Année de construction : 1911Photos :





Motifs :
Maison en pierres meulières avec petites pierres insérées dans les joints de l'étage courant. Bâtisse implantéeen alignement de la rue en rez-de-chaussée surélevé avec combles. Arc de décharge en briques au-dessus des fenêtres de l'étage courant et linteaux avec ornements d'inspiration florale. Arc de décharge et imposteen briques et pierres au-dessus de la porte d'entrée avec ornements originaux (chapiteau de colonne renversé, …)
Garde-corps en ferronnerie.
Toiture en tuiles plates, faîtage parallèle à la rue.Ancien relai de poste.

Vitry-sur-Seine

ANTERIEUR A 1850 / BOURG / RURAL

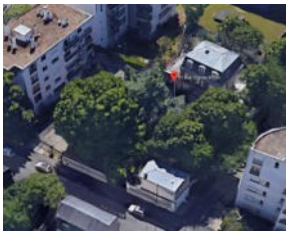
	Désignation - Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
1	102, rue Camille Groult	Ensemble antérieur à 1850, témoin du bourg du petit Vitry, ayant un intérêt historique, avec une partie grange et une partie habitation dont la simplicité des volumes et l'équilibre des propositions sont à préserver.	
2	Place de la Heunière, 36 rue Audigeois	Bâtiment composite formé d'une entité de trois niveaux avec combles à la Mansart et d'une entité sur cour bénéficiant de larges baies avec encadrement et allèges de briques. Il participe à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle.	
3	21, rue du 10 juillet 1940	Ancienne construction de maçonnerie enduite au plâtre adossée à un immeuble plus imposant conservant sa volumétrie et ses proportions d'origine. Il s'agit d'un bon exemple de ce qu'était l'architecture du bourg ancien à la fin du XIXe siècle, lui conférant un intérêt historique et culturel. Le bâti tranche avec un bâtiment plus récent en réponse, de l'autre côté de la rue.	  

FAUBOURIEN

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
4	11 à 37 et 12 à 34, rue Antoine Marie Colin	Séquence abritant des fronts bâtis, et une typologie de bâtiments sur cour dontl'accès est ponctué du côté impair par de grands porches. Cette organisation du tissubâti constitue un vestige de ce que fut le Vitry du XIXe siècle et donc un témoinhistorique. Les gabarits et la composition générale desfaçades sur rue sont à conserver.	 
5	53 et 55, avenue Anatole France	Immeuble constituant une trace historique intéressante de l'urbanisation du quartier etcomposé d'un corps de bâtiment sur rue etd'une aile en retour. Les constructions principales ont fait, l'objet de transformations mais conservent leurs dispositions anciennes (R+1, toiture à faible pente, organisation des ouvertures).	
6	15, 16, 18, 29 à 41, rue Auguste Blanqui	Front bâti de petits collectifs en R+1 (à partir du n°29) et d'un immeuble d'angle enR+4, constituant un témoin historique des conditions de vie des ouvriers en 1900. La continuité entre les petits collectifs et l'immeuble est assurée par la régularité desrythmes et des percements. Les gabarits et la composition générale desfaçades sur rue sont à conserver.	  

GRANDES DEMEURES

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
7	Maison des projets - 128, avenue Paul Vaillant Couturier	Ce bâtiment, ancien presbytère, bien qu'ayant subi des modifications lors de réhabilitations, constitue une tracehistorique du passé par son ordonnancement et sa volumétrie.	 
8	Bourse du travail - 1, rue Germain Defresne	Ensemble de qualité, aujourd'hui tourné vers le jardin Audigeois, constitué d'une partie surmontée d'un toit à la Mansart (1895) et d'un corps de bâti avec toit terrasse (1913), témoin d'un tissu historique ancien.	 
9	Maison de la jeunesse - 24, avenue de l'Abbé Roger Derry	Ancienne maison de maître transformée en hôtel de ville à compter de 1850, ce bâtiment de la deuxième moitié du XVIIe siècle, déplacée de 19m en 1986 est partie prenante de l'histoire de la ville.	
10	2, place de la Heunière	Maison bourgeoise et son extension participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par un immeuble d'angle en briques et d'un bâtiment composite avec combles à la Mansart.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
11	91, rue Charles Infroit	Maison bourgeoise de la fin du XIXeme siècle, peu visible de la rue, inscrite au sein d'un jardin généreusementplanté et ceint de hauts murs. On aperçoit sa toiture à la Mansard et les éléments de corniche moulurée qui l'entourent.Avec son parc, ses hauts arbres et son mur de clôture, elle forme un ensemble paysager et écologique à conserver. En revanche l'annexe rajoutée en limite d'espace public n'est pas à maintenir. Avec quelques autres, cette maison témoigne encore du passé fastueux des abords de la Nationale.	  
12	22, avenue Eugène Pelletan	Grande demeure néo-classique, dite maison Ponthieu, cette ancienne maison de pépiniériste édifiée entre 1850 et 1869, est implantée le long d'une vaste parcelle contiguë au Mac/Val. Elle forme avec son parc un ensemble paysager et écologique à conserver.	 
13	Secours populaire - 20, avenue Youri Gagarine	Ancienne maison bourgeoise témoignant du processus de densification historique le long de la nationale entre l'ancien bourg de Vitryet le nouveau Vitry. s	  

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
14	20, av du Moulin de Saquet	Maison proposant une ordonnance architecturale néo-classique de maison bourgeoise (chaînage d'angle, balconnets et marquise en ferronnerie, perron de pierre, bandeaux et corniches moulurées) adaptée à une volumétrie plus complexe marquée par une tourelle carrée en avant-corps.	
15	11, av Eugène Pelletan	Imposante demeure en meulière implantée en recul par rapport à la voie et ouvrant sur un jardin rehaussé, conférant à l'ensemble un intérêt écologique. La villa, datant du début du XXe siècle présente les caractéristiques de l'architecture néo- normande (pans de bois, pignons, lucarnes, toiture débordante).	 

HBM

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
16	2bis, avenue Ambroise Croizat	Ensemble d'immeubles édifiés par l'OPHDS au début des années 1930 et dont l'originalité relève de l'articulation complexe des corps de bâtiments agrémentés de bow-windows, de fenêtres jumelées et d'avant-corps. Le traitement soigné des ouvertures et des éléments décoratifs souligne la cohérence de l'ensemble.	 

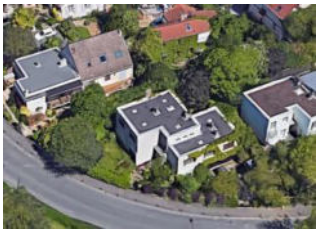
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
17	Cité du Combattant - 101, avenue Paul Vaillant Couturier	Ensemble de huit bâtiments de logements sociaux construit à l'origine sous l'impulsion d'une association d'anciens combattants. La qualité de la composition urbaine et des espaces semi-publics témoigne du savoir-faire de l'époque. Les bâtiments font preuve d'une certaine austérité tout en déployant une qualité constructive certaine et une attention particulière au détail.	
18	21, rue Charles Floquet	Groupe de 136 logements HBM organisés autour de trois grandes cours plantées reliées par un cheminement sous porche. L'ensemble est marqué dans son parti architectural et technique et dans la conception innovante des logements par l'esprit nouveau.	
19	14, rue Edouard Til, rue des Papelots	Ensemble de logements réalisés par les architectes Beaudouin et Lods entre 1923 et 1925, le bâtiment se développe en longueur par l'articulation de 6 modules comportant chacun une cage d'escalier. L'originalité de la distribution réside dans la forme pentagonale dechaque module. Les réhabilitations successives ont modifié en partie les parements extérieurs.	 
20	Rue Lebrun	'intérêt de cet ensemble provient de sonéchelle, de l'organisation du bâti et de laqualité de la construction. Les entrées, les balcons et loggias animent les façades revêtues de briques. Les éléments de détail sont particulièrementsoignés.	    

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
21	1-20, avenue Albert Thomas - 162, 164, 176, avenue Rouget de Lisle	Ensemble de logements HBM remarquable par son traitement architectural et urbain marqué par l'alternance entre bâtiments alignés et non alignés sur rue, et par une architecture simple empreinte d'inventivité et de détails fins. L'ensemble constitue un petit morceau de ville resté sans prolongement ni articulation dans la production de l'après-guerre et des années 1970.	
22	101, rue de Choisy	difiés entre 1953 et 1960, ces huit bâtiments de 5 à 7 niveaux présentent une échelle assez conviviale marquée par la forte présence de briques et la réalisation soignée de quelques détails particuliers. Les bâtiments bénéficient d'un environnement largement planté.	

2.26 MODERNE 1950-1960

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
23	Cité de l'Espace - 120, 122, 124, rue Camille Groult	Ensemble de logements collectifs figurant au plan d'aménagement élaboré pour le centre-ville par Mario Capra et dont l'intérêt résulte de la qualité des perspectives créées et des espaces plantés ainsi que du travail soigné porté aux parements en mosaïque, à la disposition des loggias ainsi qu'aux entrées d'immeubles.	

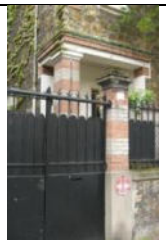
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
24	30, rue de Choisy	Pavillon double des années 1950 implanté au sein de deux grandes parcelles, le bâtiment conjugue un certain classicisme dans l'élégance de ses proportions avec un langage moderne dans sa volumétrie et les choix de matériaux.	
25	15, rue Racine	Maison des années 50 atypique par rapport à la production courante. Le volume de base s'adapte à la spécificité de la parcelle. La modernité de l'habitation se traduit par la liberté prise dans le positionnement des différentes ouvertures, le choix des matériaux de façade et des couleurs.	  
26	23, rue Cujas	Grande maison des années 1950 illustrant la recherche de confort maximum caractérisant la période. L'aspect extérieur ouvert et chaleureux rend compte de largesse des pièces intérieures. Les trois matériaux béton, pierre, bois se valorisent mutuellement.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
27	24, rue Utrillo	Maison particulière des années 1950-1960 s'inscrivant particulièrement bien dans la topographie de l'îlot et articulant savamment ses volumes cubiques autour d'une entrée au traitement architectural différent. Les baies vitrées et leurs menuiseries de bois renforcent la simplicité de l'ensemble. Elle forme un ensemble, avec son jardin paysager et sa clôture, qui sont à préserver.	 
28	Cité des Tuileries (Immeubles collectifs) - Rue Paul Cézanne	Ensemble de logements collectifs sous forme de barres d'échelle conviviale occupant l'espace de manière judicieuse créant un espace protégé à l'arrière des bâtiments. Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat collectif se déploie sous la forme résolument moderne de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier économie et qualité de construction. Fait partie de l'ensemble du plan Mario Capra.	  
29	Cité des Tuileries (Maisons) - Rue Paul Cézanne	☑ Culturel ☐ Historique ☑ Ecologique Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat individuel se déploie sous la forme résolument modern de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier recherche d'économie et qualité	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
		de construction.	
30	Quartier entouré par les rues : Grétillat, Georges Martin, Anselme Rondenay et Jean Roche	Ensemble de constructions, groupées ou non, pour l'essentiel individuelles reproduisant des modèles plus ou moinsindustrialisés, typiques des années 1960. Toujours implantées en recul par rapport à la rue, les maisonsprésentent généralement une façade principale orientée vers la voie. Les toitures mono-pente, les volumes simples, les revêtements partiels de bois et les balcons ajourés et baies constituent les principales caractéristiques de ces maisons. L'organisation de l'ensemble et lavolumétrie générale des constructions doivent globalement être conservées mais des travaux de rénovation et de restructuration peuvent être engagés notamment pour permettre une meilleure isolation thermique.	 
31	Maison du Curé - 93, rue Anselme Rondenay	Maison construite à la fin des années 1960 ou au début des années 1970 constituant un exemple intéressant d'habitat profitant des innovations de l'architecture contemporaine.L'agencement libre de formes géométriques simples, la présence de grandes baies vitrées et de murs de briques fondent l'intérêt de l'élément. Elle accompagne la Chapelle Saint Paul et témoigne de l'évolution du mouvement moderne. L'ensemble paysager qu'elle forme avec l'espace vert largement planté dans lequel elle s'inscrit et les grands arbres qui l'entourent est à préserver.	

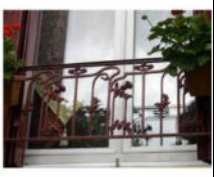
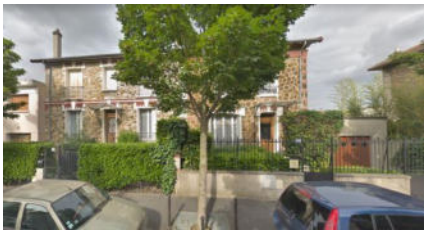
INDIVIDUELS XIX-XXEME : VILLAS, MAISONS DE VILLE, PAVILLON

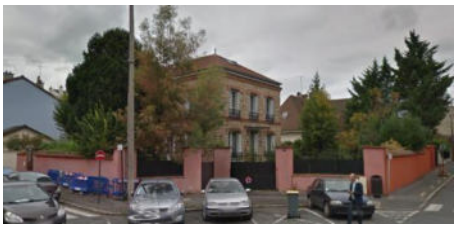
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
32	"La maison aux Lions" - 26, rue Camille Groult	Ce petit pavillon comportant un rez- de-chaussée et des combles, attire l'attention par l'emploi du matériau de façade et les décors originaux quiy ont été réalisés. Les bas reliefs en céramique, œuvre de Charles MarieLesueur, représentent la « Suite desLions » du palais de Darius et Artaxerxés à Suze.	  
33	19, rue Gounod et 26 rue Arago	La villa, dite « maison René », bénéficie d'une situation particulière au milieu d'un grand parc arboré qui traverse l'îlot. C'est l'ensemble formé par la clôture, le portail et l'allée d'honneur, le parc et la maison qu'il convient de préserver.	 
34	8, rue de Joigny	Maison construite par la Société Coopérative de Prévoyance et d'Habitation à Bon Marché qui possède les éléments caractéristiques des grandes villas, àéchelle réduite, avec un traitement des porches, auvents et loggias de qualité.	

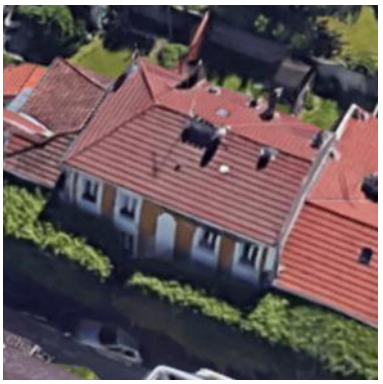
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
35	75, avenue Casanova	Maison qui, dans un registre modeste, reprend les caractéristiques des grandes villas éclectiques du début du XXe siècle. La clôture bahut qui s'accorde parfaitement avec le style architectural de la maison est également à conserver.	
36	5-5bis, rue de la Glacière	Exemple de maisons groupées intéressant pour le choix et la qualitédes matériaux apparents : les détailset les piliers (en porche et clôture) sont réalisés en brique polychrome. Aux extrémités des maisons, des porches d'entrée confèrent à l'ensemble son originalité.	 
37	5-7-9 et 12-14, rue Dupetitval	Séquence de maisons typiques de l'entre-deux guerres dont l'intérêt relève de la parenté de matériaux (meulières et briques) et de l'implantation en recul décalé par rapport à la clôture.	 
38	10 à 20, avenue du Général Leclerc	Séquence de maisons de l'entre-deux guerres composant une séquence homogène à raison, notamment, de leur technique de construction (maçonnerie en meulière apparente).	 
39	26, avenue André Maginot	Maison en maçonnerie de meulière dont chaque élément (porte, fenêtre,pignon) est traité avec soin. Le travail de ferronnerie des garde-corps et des consoles du auvent est particulièrement remarquable. La clôture qui s'accorde avec l'ensemble est à préserver.	

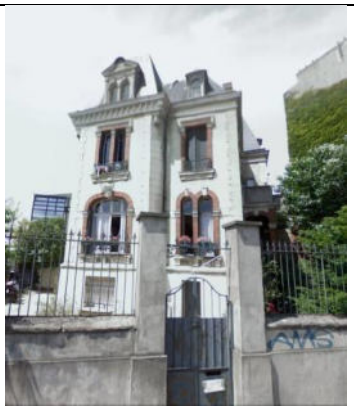
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
40	151, avenue André Maginot, 30, rue d'Alègre	Cette maison d'angle présente des éléments décoratifs originaux (revêtement de mosaïques et carreaux émaillés) témoignant, notamment, de références néo- normandes (toitures, pans de bois, charpentes apparentes). Son jardin confère également à l'ensemble un intérêt écologique.	
41	"Les Roses" - 42, rue André Visage	Maison d'angle en meulières dont laconstruction remonte au début de l'urbanisation du lotissement de laFerme. Le soin particulier apporté aux décors (corniche moulurée, encadrement de briques, cabochons de céramique) et le soin tout particulier apporté à la marquise surmontant la porte d'entrée rend l'édifice remarquable. Le mur bahut, la clôture et le portail en harmonie avec l'architecture sontà conserver.	
42	10, rue Gounod	Maison de 1928, implantée pignon sur rue, dont l'originalité résulte du traitement apporté à la toiture (inflexion au bas du toit, travail sur la charpente, finesse des éléments de bois). La clôture qui s'harmonise avec le style de la maison est à préserver.	

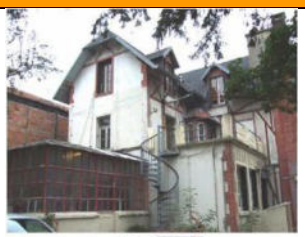
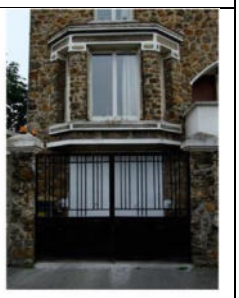
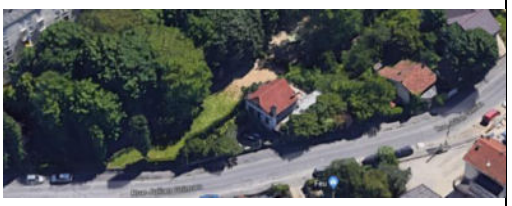
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
43	36 à 40, rue André Visage	Séquence de trois maisons se démarquent par l'emploi de briques d'argile en maçonnerie. Les façades, simples, sont ordonnancées et les baies légèrement cintrées. Les menuiseries du rez-de-chaussée sont d'origine.	 
44	101 à 101 ter, rue Talma	Maisons accolées, probablement datées de 1930, présentant une unitéau titre de leurs matériaux, rythmes et proportions. Une seconde lecture permet d'identifier des variations dans les dessins de portes et fenêtres, répondant aux besoins propres de chaque logement.	 
45	82, avenue Guy Moquet	☑ Culturel ☐ Historique ☑ Ecologique Maison implantée au sein d'une parcelle particulièrement aérée dont l'intérêt provient du traitement particulièrement homogène des différentes parties déployées en hauteur et de la complémentarité avec son vaste jardin planté et sa clôture bahut. L'ensemble harmonieux est à préserver.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
46	82, rue de Choisy	Maison particulière par l'échelle de la façade. La maçonnerie est réalisée en briques différentes pour les murs périphériques et la façade, les garde-corps ont un dessin Art Nouveau.	 
47	124 rue de la Bruyère	Cette maison de ville marque la séquence de l'avenue de La Bruyère par son architecture avec la présence d'une avancée (porche vitré) et le travail minutieux des détails (bandeau, linteau, ferronnerie).	
48	150-152-154-156, av Maginot	Séquence de maisons en meulières, en partie à l'alignement et en partie en léger retrait sur la voie, témoignant de l'ambiance des premières constructions réalisées dans le lotissement du château. La maison d'angle n°151 présente des éléments décoratifs particulièrement originaux (références néo-normandes et revêtement de mosaïques et carreaux émaillés).	  

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
49	24, av Paul Vaillant Couturier	Cette maison, insérée entre deux immeubles, est intéressante en raison de la qualité de sa construction et de la présence du grand jardin qui l'environne ménageant, au même titre que sa grille ajourée, une respiration dans la rigidité du front bâti homogène etcontinu. L'ensemble harmonieux est à préserver.	
50	32, rue Sainte Geneviève	Maison de dimension modeste construite autour de 1920, conçue selon les modèles proposés pour les villas éclectiques de la fin du XIXe siècle. L'importance des éléments enbois, et notamment le porche d'entrée exprime la recherche d'une certaine originalité.	 
51	18 avenue de Chanzy	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIXeme siècle, cette maison du combattant marque le paysage de la rue par son ampleuret son travail de volumétrie (pignon avec ouverture en demi-cercle, porche couvert, balcon central). Le travail bicolore de la brique sur la maison et le mur de clôture renforce la recherche architecturale et forme une harmonie.	 
52	8 place Piéré -	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIXeme siècle, cette demeure en meulière marque l'angle de rue par son positionnement au centre de la parcelle, l'ordonnancement de ses façades, le travail de ferronnerie, la volumétrie de sa toiture à quatre pentes, et le jeu de bandeaux/corniches qui souligne lesdifférents niveaux.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
53	9 av de l'Insurrection	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIXeme siècle, cette maison modeste participe de l'organisation générale de la placettemarquant le carrefour de la rue. Le volume générale de la construction originelle est à conserver, en revanche l'extension ajouté à posteriori peu disparaitre.	
54	11 av de l'Insurrection	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIXeme siècle, cette maison de ville relativement modeste marque l'angle de rue par l'ordonnancement de sa façade symétrique marquée par une lucarneen chien-assis.	
55	19 avenue de Chanzy	Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIXeme siècle, cette maison de ville mitoyenne se distingue dans la rue par l'emploi dela meulière et l'ordonnancement symétrique de sa façade.	
56	18, 20, 22 et 24, rue Franklin	Séquence de quatre maisons de l'entre-deux guerres (deux en recul et deux à l'alignement). Cet ensemble met en exergue la recherche d'un équilibre entre souci d'économie et valorisation de son chez-soi rendue possible grâce à la persistance d'un travail artisanal exigeant et d'une grande diversité dematériaux. Les clôtures et portails qui s'harmonisent avec l'architecture des maisons et participent à la création d'un ensemble harmonieux sont àconserver.	 

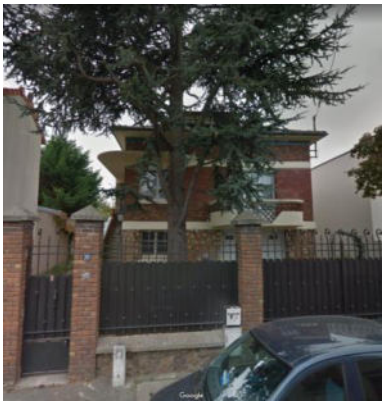
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
57	13 et 15, 19, 21, 23 et 25, 26, 28, 33, 35 et 37, rue Sainte Geneviève	Cette séquence se compose d'un échantillon varié et homogène de pavillons de l'entre-deux guerres, enrecul par rapport à la voirie, caractérisés par l'usage fréquent de la meulière, des volumes en L et la présence forte de toitures débordantes. Cet ensembleconstitue le témoin du développement pavillonnaire amorcé par l'implantation de la gare en 1904.	  
58	2, rue Parmentier	Imposante villa du début du XXe siècle bénéficiant d'une situation particulière à l'angle de trois rues et implantée au milieu d'un vaste jardin. La demeure se met en scène par sa position surélevée par rapport au sol faisant ressortir les baies et pergolas traitées avec soin. Du fait de son positionnement elle marque le paysage urbain. De plus elle forme un ensemble harmonieux avec son jardin et la clôture bahut, également à préserver.	 
59	1, avenue Anatole France	Cette maison construite en 1889 témoigne de la variété du bâti qui sedéveloppe à l'est de la gare pendant le dernier quart du XIXème siècle. Au cours des rénovations, le bâtiment aperdu une partie des éléments qui caractérisent cette architecture historiciste.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
60	Centre équestre – 3-5, rue Langlois	Cette maison et son annexe construites probablement vers la fin du XIXe siècle proposent une architecture néo normande assez rare dans le tissu bâti de la commune, remarquable au titre de l'articulation des volumes (toitures, lucarnes, vérandas) et la récupération de technique vernaculaire	 
61	81, rue Edouard Tremblay	Maison particulière à l'intersection devoies présentant une fonction structurante dans un secteurhétérogène. L'emploi de la meulière, la qualité de la conception du bâti et de ses abords confèrent son identité à l'élément.	 
62	246 rue Grimaud	Pavillon d'architecture modeste mais marquant dans la configuration de la rue et formant un ensemble avec sa clôture et son vaste espace vert. La faible densité et les nombreuses plantations de la parcelle font la transition avec le parc de la cité voisine. Le corps de bâti principal, la clôture et le jardin sont à conserver individuellement et dans uneharmonie générale.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
63	101, rue Jules Lagaisse	Maison située à l'angle de deux voies, interprétant tardivement des formes élaborées pour les maisons éclectiques de la fin du XIXe siècle etdu début du XXe. La disposition de l'entrée principale, le traitement de l'entourage des fenêtres et la mise en œuvre du parement de briques attestent de la décennie de construction (1930). La richesse de la charpente apparente et les détails du porche d'entrée soulignent encore l'intérêt architectural de cet édifice. En harmonie avec la construction la clôture est également à conserver.	 
64	60bis, rue des Malassis	Maison, qui, par son parement soigné en meulières, assez rare dans le quartier, et le dessin élaboré de ses garde-corps en bois, témoigne de la recherche d'une certaine qualité architecturale dans le bâti résidentiel.	 
65	43, rue Camélinat	Maison implantée en retrait, présentant une certaine qualité générale de conception liée aux pans de bois au niveau des combles, à la mise en œuvre de la meulière et des détails de menuiserie, peu représentée dans le quartier.	
66	9 rue Camélinat	Cette maison noble est relativement simple mais présente un travail d'ordonnancement général de la façade, souligné par les chainages d'angle et la toiture à quatre pans, qui s'impose au milieu de la parcelle. Elle forme de plus un ensemble avec son jardin, les arbres d'alignement et le mur de clôture.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
67	21 rue Camélinat	Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière présente la particularité d'offrir un pignon en façade principal.Il forme de plus un ensemble harmonieux à préserver avec le jardin, le clôture bahut et son annexe.	
68	26 rue Camélinat	Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière marque l'angle de rue. Par le travail du bois et des volumétries en avancées, il s'harmonise de plus parfaitement avec son mur de clôtureégalement à préserver.	
69	1 rue Molière	Cette maison en meulière marque avec sa double orientation, l'amorce de la rue Molière et du coteau à l'angle avec la RD5. Avec son jardinelle crée une respiration sur cet axe important. De plus par l'emploi de la meulière, le travail des ferronneries et des détails elle s'harmonise avec son mur de clôture à préserver sur la rue Molière.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
70	88 et 90 avenue Jean Jaurès	Ces deux maisons similaires et leurs murs de clôtures bahut forment un ensemble cohérent et marque une respiration dans le tissu de l'avenue.Le travail des toitures, des marquises et des détails comme les bandeaux en céramique sont particulièrement intéressants.	 
71	76 avenue Guy Moguet (angle rue des Marguerites)	Ce pavillon en meulière par ses proportions et son travail architectural marque l'angle de rue. Il forme un ensemble harmonieux avec sa clôture bahut également en meulières à préserver.	
72	11 rue de Joigny	Pavillon en meulière marquant le paysage de la rue par sa volumétrie particulière et son pignon sur rue. Il présente des détails architecturaux intéressants comme l'œil de bœuf, les jours de souffrance en soubassement, ou les chainages d'angle. Il est en harmonie avec sa clôture bahut à préserver.	
73	15 av A France	Maison noble marquant l'avenue parces proportions : 2 niveaux + combles sur haut niveau en soubassement. L'ordonnancement et la symétrie de la façade sont soulignés par la polychromie et les chainages d'angle. La clôtures bahutet en particulier ses piliers s'accordent parfaitement avec le traitement architectural du bâtiment.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
74	Immeuble 168 rue E.Tremblay	Maison de style néo-normand souligné par des colombages, marquant l'angle de la rue par sa hauteur et ses multiples orientations.	
75	26 rue Berlioz	Pavillon en meulière implanté en retrait, présentant une qualité générale de conception : triple toitureà pentes, taille équilibrée du RdC, surélévation. Détails de menuiseries arrondies des fenêtres en RdC et de la porte d'entrée, garde-corps et marquise.	
76	28 rue du génie	Pavillon implanté en retrait présentant une qualité générale de conception et d'intégration paysagère : toiture à double pente avec demi-niveau, volume carré et équilibré, surélévation, entrée latérale. Balcon semi-ajouré et "casquette" de protection de l'escalier à l'angle sud-ouest. Meulière en soubassement. L'usage polychromique de la brique en rez- de-chaussée met en valeur les baies.Cette maison forme un ensemble cohérent avec l'arbre de haute tige (cèdre) en façade et sa clôture bahut dont la ferronnerie est travaillée.	

IMMEUBLES DE RAPPORT, XIX-XXEME

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
77	9, avenue Guy Moquet	Ce petit immeuble R+2 se distinguepar la présence de sa frise qui englobe en partie haute toutes les baies du deuxième étage. Celle-ci est réalisée avec la technique du sgraffite très utilisée pendant la Renaissance et plus récemment dans l'Art Nouveau.	
78	1, rue Vilmorin, Place de la Heunière	Immeuble d'angle en brique participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancéesur ses pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angleen briques.	
79	69-77 et 74 avenue Casanova, 3 avenue du 18 juin 1940	Séquence urbaine composée d'immeubles de logement collectif et de maisons de ville dont les matériaux (meulières, briques) et les couleurs (polychromie) présentent une unité architecturale intéressante, typique de l'amorcedu XXe siècle.	 
80	22, rue Camille Groult	Petit immeuble en brique et béton reprenant les dispositions et les éléments décoratifs rattachés au mouvement Art Déco. Le bâtiment est ainsi remarquable par la justesse de ses proportions et la finesse de ses modénatures constituant un angle structurant.	  

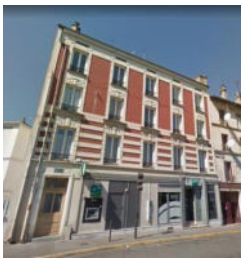
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
81	3, avenue Danielle Casanova	Immeuble de rapport de la fin du XIXe – début du XXe siècle qui est le seul élément vraiment urbain du secteur. Sa façade principale est intéressante par l'utilisation savantequi est faite de la brique pour différencier les étages.	
82	7, rue Broussais	Un des rares immeubles en R+3 apportant un peu de densité au suddu quartier de la Ferme. Son intérêt réside dans l'originalité de sesoriels, la compacité de sa volumétrie en brique et béton et le dessin des ferronneries d'inspiration Art Déco.	
83	44 à 54, avenue Danielle Casanova - 55 à 59, avenue Danielle Casanova - 56 à 60, avenueGuy Moquet	Séquence composée d'immeubles 1910-1930 jouxtés de petitscollectifs et de pavillons se développant de part et d'autre d'un carrefour. L'unité provient des matériaux de construction utilisés (meulière, et brique).	 

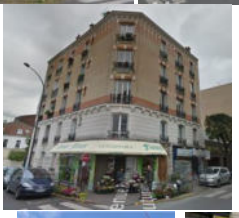
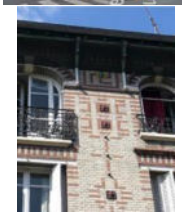
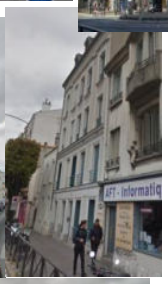
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
84	168-170, avenue Gabriel Péri - carrefour avec l'avenue Jean Jaurès	Deux immeubles d'angle contribuant, par leur hauteur, à la structuration du carrefour autour duquel ils s'implantent. Le n°170 présente des façades sobres avec des travées identiques. Le n°168 propose des formes s'inspirant de l'architecture Art Déco avec un fronton d'angle arrondi et des travées différenciées. A l'heure actuelle dénaturés, la qualité des rez-de-chaussée est à retrouver, y compris par un travail approprié des vitrines et devantures.	
85	1-9-10, place du 19 mars 1962 - 119, avenue André Maginot	Immeubles de l'entre-deux guerres formant un ensemble cohérent grâce à leur emplacement à l'alignement et à leurs plantations structurantes. L'intérêt de la séquence relève également du caractère historique du tissu qu'il investit (ancienne implantation du parc du château).	   
86	99 av Jean Jaurès	Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobrement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulières et les décors en briques constituent un bon exemple d'urbanisation dense.	

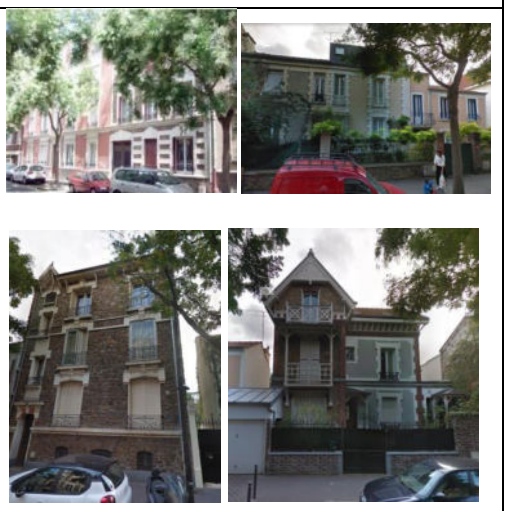
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
87	101, av Jean Jaurès	Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobrement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulières et les décors en briques constituent un bon exempled'urbanisation dense.	
88	21, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble à trois travées régulières doté d'une façade particulièrement intéressante par l'emploi de la brique, la verticalité des lignes de baies unifiées par l'enduit et la présence de décors. Les frises et médaillons de céramiques procurent un raffinement particulier.	 
89	10, rue Tellier	Immeuble représentant un exemple des petits collectifs typiques des années 1930. L'intérêt de la construction relève de la façade enbrique où se détachent des lignes claires. Sa composition sobre et mesurée met l'accent sur la pureté des lignes géométriques. La clôture bahut qui s'harmonise avec le traitement de la façade est à préserver.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
90	14, rue Tellier	Petit collectif des années 1930 présentant des travées verticales clairement marquées venant croiser le haut couronnement de l'édifice. Les éléments de métallerie (porte d'entrée, grille et garde-corps) sont particulièrement intéressants. La clôture en harmonie avec le style architectural de la construction est àpréserver.	 
91	120, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de rapport implanté à l'angle de deux voies structurantes dont les deux niveaux bas sont unifiés par une maçonnerie enduite et des modénatures d'inspiration néo-classique. Les trois étages supérieurs en brique silico-calcaire sont réhaussés par la présence de détails ouvragés (ferronnerie).	  
92	7, av de la République	Immeuble de rapport datant du début du XXe siècle à la façade ordonnancée par des lignes horizontales (balcons et corniches) et des décrochements en façade, autour d'une porte d'entrée centrale particulièrement travaillée.	  
93	52, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de style néo-Louis XIII à la façade très homogène composée en 3 registres (soubassements, étages courants et couronnement) marquée par l'élégance des proportions générales et la finesse des modénatures.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
94	100, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble des années 1930 particulièrement abouti dans son expression architecturale. La présence de la légère rotonde, le dessin des baies et celui des modénatures traduit une modernité forte autour de l'axe central, les éléments périphériques relevant davantage d'une tradition classique.	
95	34, av Paul Vaillant Couturier	Immeuble de rapport Art Déco puisant son inspiration dans les motifs de l'architecture égyptienne (portiques, travail en épaisseur de façade). La monumentalité est accentuée par la verticalité des pilastres et des bow-windows qui se détachent de l'arrière-fond de briques.	
96	9, rue Franklin	Immeuble des années 1930 tirant son intérêt du traitement enépaisseur de la façade, dans un esprit baroque original. Le soubassement est caractérisé par un traitement de bossage accentué autour de la porte d'entrée. L'enfilade de loggias, en contrepoint des avancées de bow- windows renforce encore davantage l'originalité de l'ensemble.	
97	39, rue Jules Ferry	Petit collectif des années 1930 en R+3 composé symétriquement par une façade en béton peint surmontée d'un léger fronton accueillant un balcon et une loggia.La frise en sgraffite souligne le couronnement de l'édifice.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
98	4, av PaulVaillant Couturier	Villa des Fleurs Ensemble de logements collectifs à l'origine formé par trois corps de bâtiment entourant une cour ouverte. Il s'agit d'un des premiers immeubles de rapport destinés àune population ouvrière.	
99	1, 3, 5 et 7, rue Désiré Granet	Ensemble de logements collectifs sociaux (premier édifice HBM de Vitry). Les immeubles concilient une qualité architecturale et urbaine à une conception innovante de l'organisation intérieure des logements. Les balcons, serliennes, balconnets témoignent à ce titre de la volonté d'apporter le maximum de lumière aux logements.	 
100	Place Pierre Sémard – 1 bis et 11, rue Jules Ferry - 1 et 2, avenue Paul Vaillant Couturier - 1bis,rue de la gare	Ensemble structurant autour d'un pont de chemin de fer, constitué d'une alternance de pavillons en recul et d'immeubles sur rue dont l'unité relève des matériaux et couleurs utilisés.	  

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
101	1 et 3, rue Franklin – 26,28 et 41, avenuePaul Vaillant Couturier	Ensemble structurant composé d'immeubles de rapport du début du XXe siècle se développant sur 4étages et de la persistance d'un tissu plus ancien. La brique silico- calcaire des immeubles s'harmonise avec la teinte claire de l'enduit plâtre du bâtiment ancien.	    
102	2 et 4, place Gabriel Péri - 44, 55 et 59, avPaul Vaillant Couturier - 226,rue Gabriel Péri	Séquence composée d'immeubles en R+3+c témoignant des différentes strates de constitutionde la ville d'une bonne échelle par rapport à la place.	    

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
103	2, 4, 6, 8 et 17, 19, 21, 23, rue Neuve	Ensemble de logements collectifs du début des années 1930 en R+5+c, vestiges de l'opération de logements Société Immobilière Vitry Faidherbe. La composition générale allie efficacité et effets de mise en scène notamment par la présence d'éléments de détails Art Déco.	
104	20, 22 et 13, 15, 17, 17 bis,19, 21, av de la République	Séquence de logements collectifs et individuels mettant en correspondance immeubl es anciens d'une part et pavillons et petits collectifs de l'entre-deux guerres d'autre part dont l'unité est assurée par l'usage de matériaux identiques.	

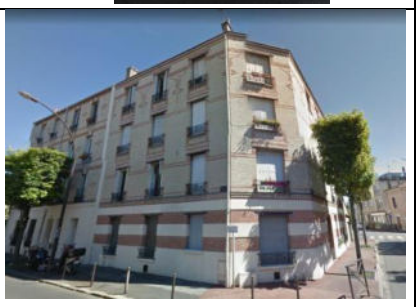
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
105	62-64-66-68, 70-72-74, 78-80-82, av Paul Vaillant Couturier	Côté pair, l'avenue est caractériséepar une alternance de pavillons en retrait avec leur clôtures et d'immeubles de quatre à cinq étages sur rue. Cette séquence estintéressante au titre de la continuité du paysage urbain (liée à la continuité du rez-de-chaussée) et à la parenté des matériaux utilisés (meulière, ferronnerie, brique, enduit).	
106	4, 6, 8, 10 et 12, rue Sainte Geneviève	Séquence de bâti tampon entre un axe structurant et des secteurs à dominante pavillonnaire. L'alignement sur rue et la continuité du front bâti sont tempérés par une alternance des hauteurs ne remettant pas en cause le dialogue que les bâtiments peuvent exercer entre eux. La gradation des couleurs et des textures contribue àce dialogue.	

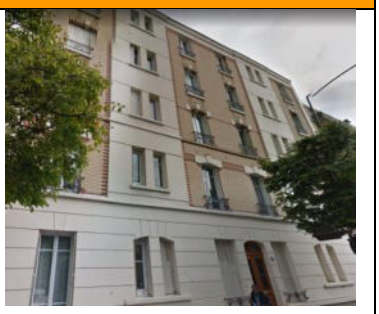
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
107	"Aux Lilas" - 14, rue d'Ivry	Petit immeuble de rapport construit en 1912 dont la spécificité réside principalement dans l'original décor de mosaïques (formant des encadrements de baies à dessin géométrique) et les ouvrages de ferronnerie. L'inscription « aux lilas » témoigne de l'activité de culture agricole de lilas ayant, par lepassé, caractérisée Vitry.	 
108	25, rue Pierre Brossolette	Cet immeuble fait partie des rares petits collectifs ponctuant lequartier. Sa façade, en retrait par rapport à la rue, est enrichie dedécors Art nouveau associés à desdécors architecturaux de bandeaux et frontons d'inspiration classique.	 
109	46 avenue Anatole France	Immeuble de rapport construit vers 1920 et caractérisé par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation de la façade et la hiérarchisation entre soubassement et étages courants apparaît bien lisible.	
110	48 avenue Anatole France	Immeubles de rapport construits vers 1920 et caractérisés par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation des façades et la hiérarchisation entr e soubassements et étages courantsapparaît bien lisible.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
111	62, rue Charles Fourier	Immeuble d'angle construit peu après 1910 et présentant un caractère structurant. La façade fait la part belle aux jeux de briques sur lesquels se détachent les lignes courbes de garde-corps de balcons d'inspiration Art nouveau.	   
112	5, rue Waldeck-Rousseau	Immeuble en R+4 surmonté d'une toiture à la Mansart dont l'intérêt relève de la composition de sa façade en briques polychrome et du couronnement des baies du dernier niveau par une frise en sgraffite.	
113	3, avenue Vial	Immeuble de rapport présentant la particularité d'avoir un retournement de façade sur la cour attenante. La façade principale présente un bel équilibre dans l'emploi des matériaux et des couleurs, matérialisé dans la frise supérieure.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
114	29, 31 et 33, avenue Anatole France	Immeubles de rapport de la fin du XIXe siècle présentant des façades composées de matériaux naturels (briques, meulières) enrichies ponctuellement d'élémen ts décoratifs nouveaux (céramiques émaillées, dessins de briques, ferronneries). Le n°33 constitue le premier édifice collectif réalisé lelong de l'axe Paul Vaillant Couturier. Son agrandissement reprend des formes anciennes (enduits, décors moulurés, bois).	  
115	68, rue Charles Infroit	Construction en meulière et brique des années 1920-1930 structurant par sa hauteur le croisement de voirie autour duquel elles s'implantent à l'alignement.	
116	22, rue du Colonel Fabien	En angle de rue, ce petit immeuble collectif attire l'attention malgré son mauvais état d'entretien. Le rez-de-chaussée se distingue par un traitement particulier qui identifie clairement les éléments porteurs en béton et les baies vitrées du commerce. Aux étages supérieurs, la façade de briques constitue une peau continue relativement indépendante du rez-de-chaussée. Le pan coupé de l'angle articulel'ensemble par le jeu des lignes et des matériaux.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
117	85, rue Camille Groult	Cet immeuble de rapport est intéressant pour le long développé de façade qu'il présente sur la rue Camille Groult : il se décompose entrois immeubles eux-mêmes organisés autour d'un axe central marqué par la porte d'entrée et une travée particulière de baies. Le rez-de-chaussée est recouvert d'un enduit plâtre à bossages, tandis que la maçonnerie des étages est en brique silico-calcaire. L'emploi de cette brique grise est trèsprobablement fait pour remplacer un matériau plus noble, mais plus onéreux : la pierre de taille. Nota : exemple d'immeuble de rapport, plutôt rare dans ce secteurde la ville.	 
118	11, rue Monsigny	Immeuble implanté en recul par rapport à la rue dont la mise en scène autour de l'axe de la façade constitue un repère dans l'environnement pavillonnaire. Les jeux de briques, les détails en bétonet les serrureries font référence à l'Art Déco. Nota : style de construction plutôt rare dans le quartier.	 
119	47 rue guy Môquet	Petit immeuble de rapport particulièrement intéressant par son usage et son agencement de la brique bicolore. Le travail des ferronneries et des bandeaux en briques sont également particulièrem entremarquables.	

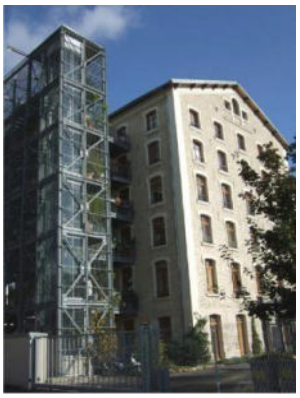
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
120	25 rue guy Môquet	Immeuble de rapport imposant dans le rez-de-chaussée est souligné par l'usage de pierres de taille formant un soubassement marqué. Le traitement différencié des étages courant en brique est également à noter.	
121	7 rue Alfred de Musset	Immeuble d'angle marquant le paysage urbain du secteur. La miseen œuvre et l'agencement des matériaux (brique bicolore et pierre)permet de souligner et de différencier le rez-de-chaussée desétages courants.	
122	2 rue Edouard Vaillant	Cet immeuble d'angle élancée se remarque dans un secteur où les pavillons sont fortement représentés Les matériaux et les couleurs de briques rouges et d'enduit clair soulignent les différents niveaux.	
123	54/56 avenue A.France	Immeuble d'angle aux façades ordonnancées, marqué par l'usage de la brique bicolore soulignant les travées et les niveaux (frises), sur lesquelles contrastent les linteaux des ouvertures.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
124	42 av A.France	Immeuble de rapport marqué par un jeux de couleur soulignant les différentes travées, unifiées par un soubassement uniforme en pierre.	
125	35 av A.France	Immeuble d'angle aux arrêtes et aux encadrements d'ouvertures marqués par un enduit blanc contrastant avec un remplissage en briques bicolores. Les tirants qui ressortent viennent de plus animer les façades.	
126	24/26 av A.France 80 rue Charles Fourier	Immeubles de rapport en briques dont les niveaux et les travées sontmarqués par un jeu de couleurs et de matériaux différent entre les deux constructions. Dans les deux cas les étages courants se distinguent du rez-dechaussée uniforme.	 
127	5 av A.France	Dans la perspective de l'avenue Eva Salmon, cet immeuble d'angle marque le paysage urbain par ses proportions. Les travées de chaque extrémité sont marquées par la présence de balcons et d'ouvertureen arc de cercle.	
128	33 av PaulVaillant Couturier	Immeuble de rapport remarquable par l'usage de la brique et de moulures qui souligne les niveaux par des bandeaux en continuité des linteaux. Le dernier niveau, est quant à lui marqué par la mise en œuvre de loggias.	

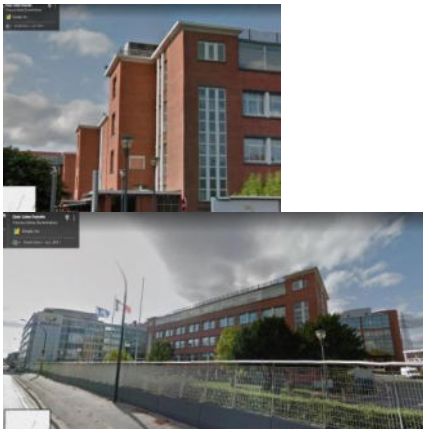
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
129	127 av Paul Vaillant Couturier	Petit immeuble de rapport à l'intersection de l'av. Vaillant Couturier et de l'av. J.Jaurès. Le travail de la façade met en avant une travée marquée par des portes- fenêtres en continuité de la porte d'entrée, tous soulignés par un travail fin de ferronnerie. Le rez-de-chaussée/soubassement contraste quant à lieu avec le dernier niveau souligné par un jeu de plaques de terre cuite bicolore surmonté d'une avancée de toit.	

INDUSTRIEL

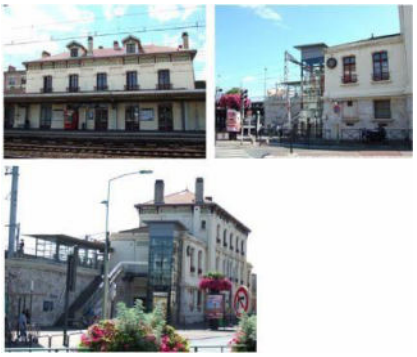
	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
135	Halle Dumeste - 84, rue Pasteur	L'édifice constitue ce qui subsiste de l'ancienne papeterie Bouilly- Lecomte. Elle fait partie de la mémoire industrielle du quartier. Sa volumétrie et ses proportions (longue nef et baies à arcades) sont rehaussées par une maçonnerie depierres calcaires affirmant le caractère austère du bâti.	
136	"Gare au théatre" - 13, rue Sémard	Halle construite en 1860, d'abord gare de marchandises, puis coopérative pour cheminots, lieu destockage puis salle de théâtre, sonoriginalité réside dans son volume simple mais bien proportionné et dans la présence de trois petites baies à arcades sur la façade.	 

	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
137	10, rue du 10 juillet 1940	Ancienne minoterie en moëllons de calcaire s'élevant sur six niveaux. Les façades des pignons sont particulièrement intéressantes pour les rythmes et les proportions des baies, de plus en plus petites à mesure que la façade s'élève. Le bâtiment récemment transformé en logement s'est enrichi d'une structure légère en métal valorisant l'aspect monumental du bâtiment d'origine.	
139	Briquèterie - 175, boulevard de Stalingrad	Usine se présentant sous la forme d'un long corps de bâtiment de deux étages en briques développé à partir d'une grande cheminée. Ce bâtiment constitue l'un des derniersfleurons du patrimoine industriel de la fin du XIXe siècle.	  
140	Laboratoire central des traitements chimiques puis centre d'études de chimie métallurgique - 15, rue Georges Urbain	Ce bâtiment accueillant le laboratoire central des traitements chimiques fondé en 1937 par le professeur Georges Urbain est l'œuvre de l'architecte Henri Viollet également responsable de la première phase du projet de cité- jardin.	 
141	Agence d'essai SNCF - 21, av Salvador Allende	Edifice dont l'intérêt résulte de l'élégance de sa volumétrie, et du traitement différencié de toutes les façades. La subtilité des détails (bais, huisseries, corniches, bandeaux) contribuent à l'intérêt de l'élément ayant conservé sa structure d'origine.	 

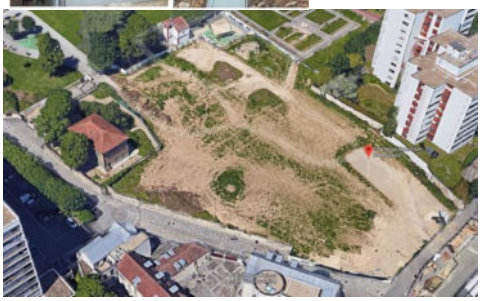
	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
142	Halles Air Liquide - 18, quai Jules Guesde	Elément de l'ancienne usine d'électricité de la compagnie des tramways de l'Est Parisien, ce bâtiment à ossature métallique présente des éléments de structure visibles en façade créant des travées régulières reprises par deux niveaux de baies. L'ensemble sobre est uniquement ornementé d'encadrements de briques.	
143	Grande Halle SNCF -5, 7, rue Léon Mauvais	Halle datant des années 1920 est une pièce maitresse du grand paysage industriel des Ardoines. La cohérence des différents volumes est assurée par des parements de briques silico-calcaires. Les proportions générales et le traitement des détails et des décors en brique montrent que le bâti conjugue efficacité constructive et traitement architectural soigné.	  
144	Cheminées EDF	Le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt architectural particulier. En revanche, les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville. Elles permettent une identification de Vitry depuis de nombreux points de la région parisienne, notamment depuis Montmartre ou le MIN de Rungis.	 

	- Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
145	13 quai Jules Guesde	Ce bâtiment des années 1950/1955 en brique R+3 en retrait du quai Jules Guesde et de la rue Léon Mauvais abrite aujourd'hui le centre de recherche Sanofi. La façade principale offre une symétrie des cages d'escaliers marquant les angles avec des ouvertures sur l'ensemble de la verticale. Au contraire les ouvertures centrales soulignent l'horizontalité du bâtiment. Le dernier étage en verre récemment ajouté conserve l'esprit du bâtiment en contrastant avec la brique rouged'origine. Par sa sobriété, l'emploi de menuiseries blanches et ses proportions, ce bâtiment s'inscrit dans la continuité des bâtiments industriels des années 1930.	

EQUIPEMENTS - INFRASTRUCTURES

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
146	Gare - Cours dela Gare	La gare inaugurée en 1905 constitue un élément déterminant pour la structuration du quartier. Juché sur un imposant soubassement de pierres calcaire le corps principal enduit, doté de deux ailes latérales est agrémenté d'une frise haute en céramique de Choisy.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
147	Groupe scolaire Montesquieu - 55 à 61, rue Charles Fourier	Occupant une moitié d'îlot, le bâtiment se développe en une longue façade sur la rue Charles Fourier présentant une certaine unité architecturale liée aux maçonneries de plâtre, à la régularité des rythmes de baies et au marquage de points stratégiques.	 
148	Pont suspendu,dit pont du Portà l'Anglais - avenue du Président Salvador Allende - rue Jules Guesde	La construction du pont suspendu s'étale sur une longue période débutée en 1912. Le pont construit sur le principe des ponts suspendus de type rigide se constitue de 3travées. Le traitement monumental des pylônes en pierre de taille et la relation entre les arcs et les faisceaux de câbles font de ce pontun ouvrage d'art marquant le paysage et mettant en scène le fleuve.	 
149	Institut médico-pédagogique et professionnel Suzanne Brunel - 12, rue Cujas	Petit équipement attirant l'attention par son architecture à la fois contemporaine et conviviale liée aux choix de matériaux (briques et béton). Les différents volumes s'articulent au gré de la légère pente du terrain.	  

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
150	14, rue Germain Pinson	Témoignage de la multiplication des équipements communaux au cours de la première moitié du XXe siècle, l'école Louise Michel a été adaptée aux nouveaux besoins tout en préservant les matériaux naturels etles grandes baies qui caractérisent ses façades. Le dernier agrandissement affiche unestructure différente tout en s'intégrant à l'existant.	 
151	Anciens bâtiments de l'institut médico-pédagogique - 10, rue Edouard Tremblay - 22, rue Maximillien Robespierre	Série de constructions datant du début du XXe siècle destinées à l'accueil d'un Institut médico- pédagogique. L'ancien gymnase etla salle de classe présentent des maçonneries de meulières. Le pavillon d'hydrothérapie s'en distingue par l'usage de briques et de parements enduits renvoyant, par ses dispositions, à l'architecturedes maisons de plaisance. Le bâtiment E réinvestit une ancienne maison de notable du XVIIIe. Ces constructions témoignent de la reconnaissance des qualités des espaces paysagés dans le traitement des maladies mentales. Les murs d'enceinte font partie de cet ensemble à protéger.	  
152	Ecoles municipal es artistiques 71, rue CamilleGroult	Imposant édifice de l'ancien Orphelinat, construit en 1864 présentant des façades austères rythmées régulièrement par des baies légèrement cintrées. La réhabilitation récemment réalisée pour cet ancien bâtiment de la manufacture de pâtes alimentaires Groult, joue sur le contraste entre les matériaux utilisés côté jardin et côté rue.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
153	Crèche départementale - Chemin des Granges	Bâtiment sur rue particulièrement intéressant par l'articulation savante des volumes bas à partir del'entrée. Les claustras et parties ajourées en béton contrastent avec les parties pleines en brique rouge.	
154	Chapelle Saint Paul - 93, rue Anselme Rondenay	Œuvre de l'architecte Henri Vidal, ce bâtiment présente une modernité sage et austère mettant en valeur les parements en moellons et la rythmique architecturale. D'inspiration rurale, le bâti associe à un haut pignon couronné d'un clocher-mur des murs gouttereaux de faible hauteur et une imposante charpente soutenant une toiture en carène.	
167	église NotreDame de Nazareth 95 rue Armangot	Oeuvre de l'architecte André Le Donné, cette église de 1965 a des caractéristiques qui doivent être conservé au titre du patrimoine du XXe siècle : un plan carré sobre, du béton banché, un sanctuaire central éclairé par un puit de lumière et des vitraux du maitre verrier Jacques Loire présentant des scènes géométriques.	
155	Gymnase et collège - 11, rueLakanal	Ancienne école secondaire pour filles construite en 1933, le bâtiment développe une articulation intéressante des différents volumesfacilitée par la cohérence du parement de briques et des corniches de couronnement. L'oriel de l'horloge sur la cour et l'escalier confirme la qualité de la construction	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
156	Ecole Diderot -5, av Eugène Pelletan	Exemple intéressant de petit équipement néo-classique ayantconservé l'essentiel de ses caractéristiques morphologiques dans l'histoire scolaire de la ville. Sa façade longiligne s'organise symétriquement autour de l'axe du bâtiment.	 
157	Domaine départemen talAdolphe Chérioux - 4, route de Fontaineble au	Ensemble construit à partir de 1923pour accueillir l'orphelinat départemental mixte. Sous l'impulsion d'Adolphe Chérioux, le projet, reprenant à grande échelle les dispositions et formes destinées aux établissemen ts d'enseignement du XIXe siècle, fut ensuite confié aux architectes Lavirotte, Dupuis, puis Gautruche. L'aménagement du parc fut confié quant à lui à Gautruche etDemorlaine. La réalisation de l'ensemble fut saluée pour son utilité sociale et l'ambition de son organisation architecturale.	   
158	Place de la Libératio n	Musée Macval et statue de Dubuffet. Ce musée met en œuvre une architecture contemporai nemarquée par un intéressant jeu de volumes combinant des lignes horizontales et verticales sobres. L'emploi d'un large porte-à-faux souligne la façade principale d'entrée et apporte une sensation de légèreté face aux masses construites. La statue de Jean Dubuffet réalisée avec le musée signal l'art contemporain qu'abrite le musée.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
159		L'hôtel de ville de Vitry, réalisé en 1985, s'articule sur un plan en U formé de quatre octogones reliés entre eux par un bâtiment central. La complexité des volumes se retrouve en façade avec l'usage récurrent de cercle et demi-cercles pour les ouvertures et des toitures en dômes dont le zinc contrasteavec la brique. Le bâtiment est précédé d'un large parvis articulant rampes et escalier pour rattraper la différence de reliefen douceur. Les vitraux du hall sont l'œuvre du peintre Valerio ADAMI et ont été réalisés dans l'atelier du maître verrier Jacques Loire.	

AUTRES

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
160	61-75, rue Victor Ruiz - 32-34, rue de Choisy	Ensemble des maisons jumelles caractéristique d'une production de maisons ouvrières à initiative patronale. Les pavillons, groupés deux à deux présentent un jardin de représentation à l'avant et un vrai jardin à l'arrière, accessible par un passage latéral le long de la maison. L'ensemble dégage une belle harmonie renforcée par l'unité de la clôture et la permanence de la plupart des éléments d'origine	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
161	27, avenue Paul Vaillant Couturier	La devanture témoigne du savoirfaire des artisans décorateurs de la fin du XIXème siècle et du tout début du XXème siècle. L'intérieur, revêtu de carreaux de terre cuite, a été réalisé par M. Rama, céramiste. A l'extérieur, on retiendra le travail de ferronnerie visible sur l'auvent et celui des panneaux décoratifs situés en vitrine, staff peint faux marbre, doré et protégé par des plaques de verre.	
162	157, rue Edouard Tremblay	Maison typique de l'architecture des années 1960 développant, sur un plan en carré, deux étages et une toiture à quatre pans à la massivité du volume. Les contrastes de couleur et de matières et les grandes baies encadrées de béton alimentent l'intérêt de ce bâtiment.	 

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
163	72, rue Boieldieu	Maison des années 1950 témoignant de l'évolution des formes architecturales de la maison individuelle : volumes géométriques simples, corniches aux modénatures simplifiées peintes. Le bow-window en demicercle est caractéristique de ce type de maison et exprime la modernité.	 
164	14, voie Offenbach / 21, voie Verdi	Petit immeuble à la fonction structurante présentant une échelle compatible avec le reste du secteur à dominante pavillonnaire. Le traitement choisi accentue les verticales, et cache le toit à quatre pans qui coiffe l'édifice.	

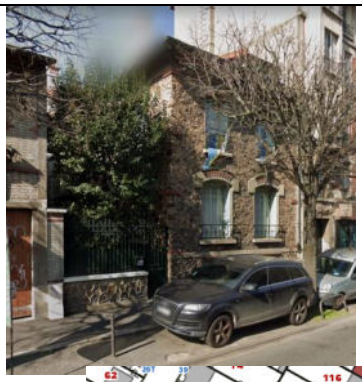
	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
166	149 rue E.Tremblay	Cette maison est un exemple typique des maisons établies dans les années 60 à Vitry. Sur un plan proche du carré, elle développe deux niveaux clairement identifiés et une toiture à pans multiples qui lui confère un aspect massif. L'accent est mis sur les contrastes de couleurs et de matières entre la brique brune et le moellon de pierre claire.	

COMPLÉMENT

N°	Adresse postale	Motif	Illustration
167	4 rue Henri Poincaré	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** Imposante demeure, représentative des constructions de la fin du XIXème-début XXème siècle, où la meulière est revendiquée comme ornement de façade. Les garde-corps et modénatures sont traités avec soin et bien entretenus. La clôture fait elle aussi l'objet de la protection patrimoniale.	 

168	49 avenue Anatole France	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** Ce pavillon se situe sur l'axe historique de la ville, il est encadré de bâtiments protégés. L'ordonnancement est souligné par l'utilisation de briques rouges et d'enduit blanc. Nombre de détails agrémentent la façade : bandeau et corniche moulurés, auvent, encadrement de baie, céramique bleu-vert au centre des trumeaux. Sa largeur et sa hauteur permettent de ménager une percée visuelle sur la végétation à l'arrière de la parcelle. La clôture est également protégée (piliers et mur bahut surmonté d'une grille ouvragée). Les pignons et la façade arrière pourront faire l'objet de transformations dont l'isolation thermique par l'extérieur.	 
169	9 avenue de la République	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** Maison présentant une alternance de matériaux (décors en brique, sous-bassement en meulière). Les décors à pan de bois, la lucarne rampante et les volets battants en bois ne sont pas sans rappeler le style pittoresque des pavillons de la première moitié du XXème siècle. Un grand jardin se trouve à l'arrière. Elle s'inscrit dans un linéaire de bâtiments déjà classés. Les extensions déjà existantes et la lucarne pourront faire l'objet de transformations dont l'isolation thermique par l'extérieur.	 

170	179 rue Gabriel Péri	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** Cette maison individuelle en meulière marque le paysage de la rue par son implantation en retrait, laissant deviner un vaste jardin. Les ornements tels que l'épi, les linteaux, l'auvent et les jeux de couleurs sont particulièrement riches et soignés. La clôture présente les mêmes matériaux et doit donc être protégée pour conserver l'harmonie d'ensemble.	 
171	111 avenue Paul Vaillant Couturier	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** Ce pavillon structure le carrefour en marquant l'angle. La façade principale en meulière et son volume créent un ensemble harmonieux avec l'école Jean Jaurès à proximité. La façade arrière en brique et la clôture sont également protégées. Le pignon aveugle et le garage pourront faire l'objet de transformations dont l'isolation thermique par l'extérieur.	  

172	112 avenue Paul Vaillant Couturier	**Catégorie Individuels XIX-XXème : villas, maisons de ville, pavillon** L'implantation de ce pavillon ouvre une percée sur le jardin, contribuant à renforcer la présence de végétation dans la rue. La maçonnerie en meulière et les jeux de couleurs lui confèrent sa qualité architecturale. La clôture est protégée car elle participe à la cohérence d'ensemble.	 
173	51 avenue Anatole France	**Catégorie Moderne 1950-1960** La façade sobre mais néanmoins soignée de ce petit collectif de 1955 est rythmée par des motifs géométriques en brique et des encadrements de baie soulignant les étages. L'immeuble s'inscrit dans l'axe historique de Vitry, où plusieurs bâtiments à proximité sont déjà classés. La façade arrière et les pignons en enduit pourront faire l'objet de transformations dont l'isolation thermique par l'extérieur. Le rez-de-chaussée semble avoir accueilli des boutiques par le passé, fonction avec laquelle il pourrait renouer.	 
174	39bis, 41 et 43 avenue Anatole France	**Catégorie Moderne 1950-1960** Ces trois immeubles forment une séquence cohérente, marquée par la sobriété et la rigueur des façades. Les persiennes à projection au n°43 sont à conserver. L'ensemble	

		fait écho au 51 avenue Anatole France par sa volumétrie, l'emploi de la brique et les encadrements de baie et les garde-corps. Les façades arrière pourront faire l'objet de transformations dont l'isolation thermique par l'extérieur. Les rez-de-chaussée semblent avoir accueilli des boutiques par le passé, fonction avec laquelle ils pourraient renouer. Cette séquence pourra faire l'objet d'une surélévation.	 
175	76-78 avenue Anatole France	**Catégorie Equipements, infrastructures** Eglise Saint-Marcel et presbytère. La construction de cet ensemble par les Chantiers du Cardinal remonte à 1935. Les plans sont attribués à l'architecte Venner. Les deux bâtiments sont en moellon de calcaire. Leur implantation ménage un espace de respiration structurant dans l'avenue. Les abords et la parcelle sont végétalisés, conférant un intérêt supplémentaire à l'ensemble. Une statue et la cloche, visibles depuis l'espace public, sont également protégés.	  

ENSEMBLES BATIS PATRIMONIAUX AU TITRE DU L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Arcueil

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
1	Ensemble architectural	Villa moderne	Rue Villa Moderne
2	Ensemble architectural	Cité jardin	Rue Maxime Bacquet
3	Ensemble architectural	Lotissement rue Branly	11 à 106 rue Branly
4	Ensemble architectural	Alignement avenue Massenet	Avenue Massenet
5	Ensemble architectural	Bâtiment d'habitation Fort Montrouge	Avenue Marx Dormoy
6	Ensemble architectural	Ensemble industriel	54-56 avenue Laplace
7	Ensemble architectural	Immeubles des blanchisseurs	22, 23, 24 rue Cauchy
8	Ensemble architectural	Activité	58-60 avenue Laplace
9	Ensemble architectural	Bâtiments dits « l'Aumônerie »	1-11 rue de la division du Général Leclerc

Pour **l'ensemble bâti n°6**, il pourra faire l'objet de transformations à condition que :

- les éléments principaux qui structurent l'ancien ensemble industriel soient préservés voire réhabilités dans le souci de la valorisation du patrimoine (deux corps de bâtiments le long de l'avenue Lénine) ;
- le dégagement de la cour soit recherché ;
- un principe de perméabilité visuelle sur la cour soit créé avenue Laplace ;

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour **l'ensemble bâti n°8** :

Deux options sont possibles pour l'évolution de cet ensemble, soit une réhabilitation de l'existant, soit une transformation partielle contemporaine en recherchant la préservation :

- du petit immeuble de logement R+2,
- des murs de clôture (avec un principe de perméabilité visuelle –portail- depuis l'avenue Laplace),
- de l'espace ouvert de la cour
- de l'esprit « atelier/artisanat » du lieu.

Cachan

N°	Nom	Situation
1	Le quartier de la Grange Ory	Quartier nord ouest de la ville
2	Institution Saint-Joseph	Entre la rue de la Citadelle et la rue des Tournelles
3	Aqueduc du Loing	Entre les avenues Camille Desmoulins et Etienne Dolet

1. Quartier de la Grange Ory



Localisation

Le quartier de la Grange Ory se situe à l'ouest de la commune et est desservi par la rue de l'Espérance et l'avenue Carnot.

Contexte historique et architectural





Le quartier de la grange Ory date de la période de l'après-guerre. Il présente une organisation urbaine spécifique sous forme de groupements de 5 ou 6 maisons accoléesregroupées de part et d'autre d'une impasse dont l'ensemble forme une villa.

Des motifs architecturaux harmonieux ornentles façades en meulière des constructions.

Les encadrements de baies sont en calcaire.

Enjeux urbain et paysager





La taille et le volume du bâti (R+1+C) donnentun caractère pittoresque au quartier.

Les façades colorées et la pénétration de volumes végétaux imposants au sein du quartier favorisent un paysage urbain harmonieux.

Les espaces partagés sont particulièrement soignés (délimitation de trottoirs et placettes enpavés, candélabres, bornes) et homogènes.

Les nouvelles constructions contrastent avecles bâtis existants, ce qui perturbe la lecturedu paysage urbain.

Prescriptions architecturales et paysagères

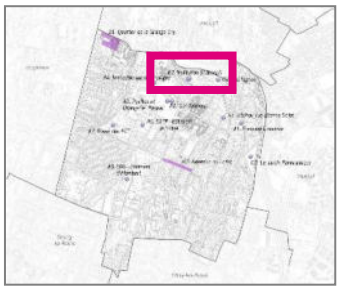
► Veiller au respect de l'alignement sur rue, des formes et gabarits actuels, des matériaux etcouleurs du bâti existant pour toutes extensions éventuelles

► Imposer un traitement paysager dans les marges de retrait et de recul et accorder un soinparticulier aux façades

► Interdire l'isolation par l'extérieur en façade sur rue

2. Institution Saint-Joseph

Localisation



L'institution Saint-Joseph se situe au nord de Cachan, entre la rue de la Citadelle et la rue desTournelles.

Contexte historique et architectural



L'institution Saint-Joseph est une grande bâtisse de la fin du XIXème siècle. Ce bâtiment de 4 niveaux, dominant la vallée de la Bièvre, était destiné à abriter un hospice, une crèche, un dispensaire et une école defilles.

Aujourd'hui, elle accueille toujours une maison de retraite.

Enjeux urbain et paysager



L'institution Saint-Joseph bénéficie d'une implantationprivilégiée sur le coteau. Le bâti, particulièrementpréservé, et le parc épousent les courbes de niveaux et offrent de nombreuses percées visuelles sur l'aqueducet des vues panoramiques sur Cachan.

En 1965, une partie du parc de l'institution a été vendue pour y construire des immeubles, fragilisant ainsi cet ensemble cohérent.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Préserver l'aspect architectural de cet ensemble

3. Aqueduc du Loing



Localisation

L'aqueduc du Loing traverse la vallée de la Bièvre àCachan. Il est implanté de manière transversale entre lesrues Camille Desmoulins et Etienne Dolet et se tourne vers la promenade des rives de Bièvres.



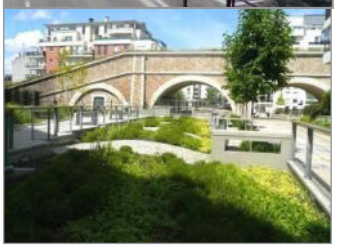


Contexte historique et architectural

L'aqueduc du Loing, construit au début du XIXème siècle, est un pont-siphon à plusieurs palliers. Seule la partie centrale de la construction est surelévée pour éviter le fond de la vallée de la Bièvre.

La construction est en meulière. Elle présente des corniches en pierre et les arcades sont entourrées de pierres de taille.





Enjeux urbain et paysager

L'aqueduc du Loing constitue une imposante entité architecturale au cœur d'un quartier urbain requalifié. Cependant, il est aujourd'hui bien intégré dans le paysage urbain grâce à un aménagement des espaces publics de qualité.

L'installation de serres sous 4 arches de l'aqueduc font del'ensemble une composante essentielle du paysage urbain.
L'aqueduc participe à la végétalisation du quartier. Prescriptions architecturales et paysagères

Prescriptions architecturales et paysagères

- ► Conserver les formes, gabarits et matériaux originels
- ► Maintenir un recul nécessaire à la bonne perception de l'ouvrage d'art

Fresnes

LES ENSEMBLES URBAINS

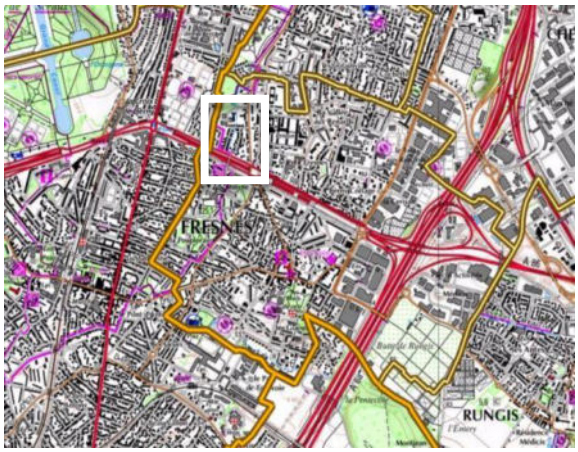
Ensemble urbain remarquable du Quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry

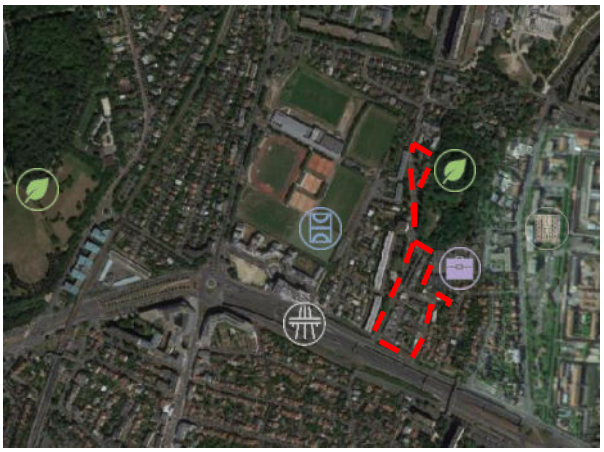
Localisation :

Situé à la limite ouest de la commune de Fresnes, au sein de la Vallée de la Bièvre, le quartier d'habitations Avenue du Dr Sweitzer / Avenue Saint-Exupéry bénéficie d'une bonne situation à 5 min à pied de la Croix de Berny et 15 min du Parc de Sceaux.

Longé au sud par l'autoroute A86, sa très bonne accessibilité routière est complétée par la proximité d'arrêts de lignes de transports en commun structurants : la station du RER B « La Croix de Berny » etl'arrêt « Dr Ténine » du TVM.

Intégré au quartier multifonctionnel des Prés, le lotissement compte à proximité la Zone d'Activités des Prés, ainsi que le Parc des Prés de la Bièvre, partie intégrante de la Trame Verte et Bleue et véritable respiration dans le tissu urbain fresnois.





Caractéristiques générales :

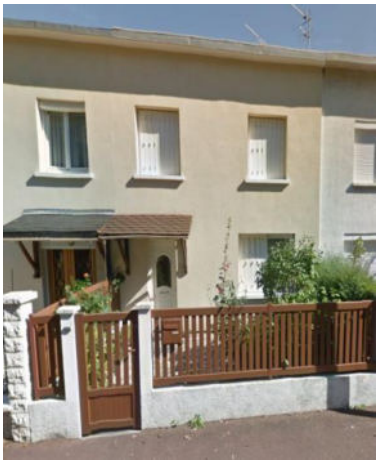
Le lotissement compte 54 maisons en série aux caractéristiques architecturales initialement identiques et dont les variations sont issues d'évolutions récentes. Les maisons présentent le plus souvent une façade d'environ 5m et une profondeur de 7m à laquelle s'ajoute 3m pour le redentque forment les garages. La hauteur est limitée à R+1. Les maisons ont ainsi un gabarit de petites maisons de villes avec une surface de 100m², garage compris. La forme est simple et géométrique et ne présente pour décorum que le redent formé par le garage.



Les enduits sont principalement minéraux et présentent des tons ocres déclinés du blanc à la teinte brique. Les volets étaient initialement des volets pliants même si les volets roulants sont de plus en plus présents.

Les toitures ont un profil en monopente avec une inclinaison très faible (moins de 30°) et lesmatériaux de couverture sont de type shingle. La visibilité depuis la rue des façades arrière a conduit à leur uniformisation, au même titre que les façades avant.

Photographies :


Motif de l'intérêt architectural :

Marquant la limite ouest de la ville de Fresnes, le lotissement des Avenues Saint-Exupéry et du Dr Schweitzer représente un tissu urbain original au sein la commune et du patrimoine bâti de la banlieue parisienne. Construit dans les années 1950-1960 à destination des classes moyennes et ouvrières, il constitue aujourd'hui un exemple de pavillons modernes qui diffèrent des pavillons dits « traditionnels » généralement construits dans les extensions urbaines. Cette opération de lotissement présente une harmonie de forme urbaine et architecturale qui mérite une attention particulière.
Par ailleurs, ce quartier offre aujourd'hui une atmosphère paisible, chaleureuse et même bucolique qui participe de la richesse et de la diversité des formes et des ambiances urbaines à Fresnes qu'il convient de préserver.

Grandes caractéristiques de la morphologie urbaine :

Système parcellaire et bâti

Conformément aux caractéristiques du lotissement, les habitations Avenue du Docteur Schweitzer et avenue Saint-Exupéry présentent un parcellaire relativement uniforme avec des lots de petite taille entre 110 et 240 m² formant des parcelles en lanière.
L'organisation du bâti sur la parcelle est également uniforme avec une implantation des maisons formant un alignement avec un recul de 4 mètres depuis la voirie et de 7 mètres minimum à l'arrière de la parcelle. Le redent que constitue le garage, sur les parcelles qui en bénéficient, réduit le recul à 4 mètres.

Toutes les maisons sont mitoyennes sur les deux limites séparatives, créant ainsi des maisons en rangée. Le redent permet, sur l'avenue du Docteur Schweitzer, de rompre la monotonie des rangées de maison tout en rythmant la façade arrière. Les reculs à l'avant et en fond de parcelles laissent place à des espaces libres souvent végétalisés à l'avant et parfois minéralisés en fond de parcelle. Cette double présence d'espaces libres rompt avec la densité induite par la mitoyenneté et permet une transition travaillée entre la propriété privée et l'espace en dehors de la parcelle.

Système viaire

Le système viaire s'organise autour des deux axes principaux : l'avenue Saint-Exupéry qui borde l'ouest du

lotissement et l'avenue du Docteur Schweitzer, voie en impasse qui dessert une partie des maisons du lotissement à l'avant et en fond de parcelle. La forme de cette avenue en fer à cheval à laquelle s'insèrent plusieurs sous-impasses isole le lotissement du trafic routier, notamment de l'A86 toute proche.
Cette voie sans issue et en partie à sens unique limite le passage des flux qui ne sont pas à destination du lotissement et garantit la tranquillité du voisinage et une certaine intimité.
Le réseau viaire est complété par un réseau de cheminements doux qui facilite la bonne circulation des piétons au sein du lotissement.

Espaces verts

En dehors des jardins et arrière-cours privés et arborés, le lotissement compte deux espaces verts appartenant à la copropriété. Intégrés aux impasses, ceux-ci sont à l'abri de la circulation automobile et forment des « cœurs d'ilots » de verdure de qualité.
Ils sont à protéger.

Toutes ces raisons nous amènent à édicter des règles particulières sur ce quartier, définies à l'art4des dispositions communes à toutes les zones.

LES ENSEMBLES D'ARCHITECTURE MODERNE

Résidence de la Peupleraie

Localisation :

V 80 à 82, V 84,V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106- 107, V 109 à 111 – Boulevard Pasteur, rue du Docteur Emile Roux

Epoque de construction : 1955

Caractéristiques :

La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.

Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.

Les pavillons sont caractérisés par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.

Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie

Localisation :

parcelle– O 219 – boulevard Jean Jaurès

La résidence de Tourvoie comporte un ensemble de maisons en bande construites entre 1953 et 1955. Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.

Implantées sur une seule unité foncière, ces maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et leurs bandeaux de parement en bois.



Maisons en bande du Clos de Tourvoie

Localisation :

parcelles O 230 – rue Auguste Daix

Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble de maisons en bandes construites en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande de la Butte Fleurie

Localisation :

parcelles O 39 - rue A Daix

La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de maisons en bande construit en 1953.
Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.





Maisons en bande du Clos la Garenne

Localisation :

parcelle J 126 - allée du Grand Saule – avenue Garennière - allée de l'Etang

Situées au sein de la résidence du Clos la Garennes ces maisons en bandes ont été construites en 1950.

Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande allée Gervaise

Localisation :

parcelle E 339– Allée Gervaise

Implanté sur une seule unité foncière, cet ensemble de maisons en bande a été construit en 1950 .

Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à

l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.



Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté – rue Bergonié

Localisation :

n°35 à 45 avenue de la Liberté –n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.

Cet ancien lotissement construit dans les années 1970 de comporte une vingtaine de pavillonspossédant une unité architecturale remarquable.

Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie desouvrants et la présence de plusieurs maisons jumelées.



Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse

Localisation :

n°12- 14 rue Henri Barbusse

Epoque de construction : 1930

Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.



Prescriptions pour les ensembles d'architecture moderne

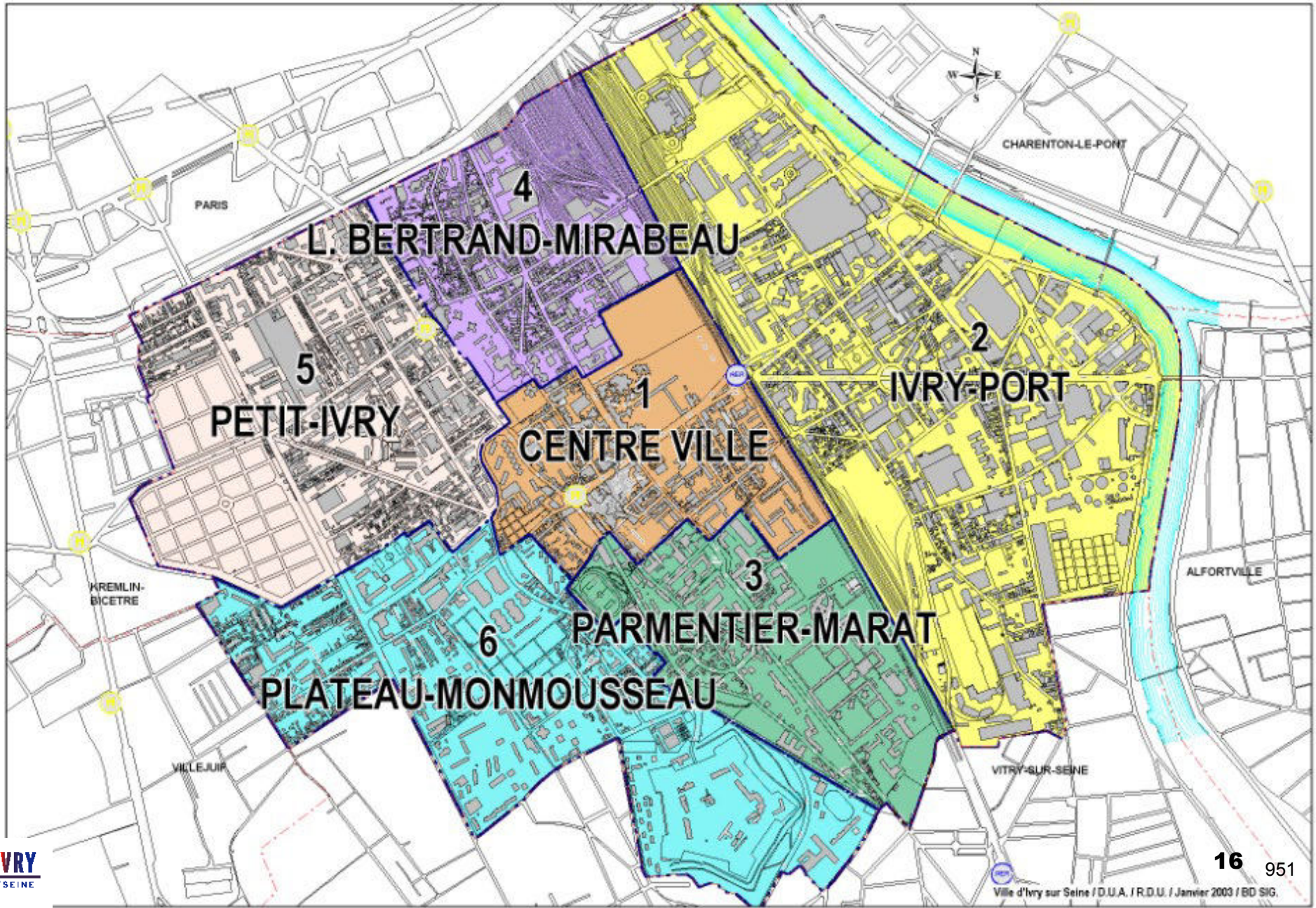
- Les formes et pentes de toitures sont similaires à l'existant Les rythmes des façades, retraits et débords sont conservés
- Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants. Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.
- Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).
- Il est recommandé que le dessin des menuiseries d'origine puisse être conservé.
- Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture…)

Ivry-sur-Seine

Liste des ensembles urbains à préserver :

- Centre-ville
  - 211 au 211 bis, rue Maurice Thorez/1 au 11 place de la République/1 au 3 rue Louis Rousseau
  - 1 au 5 bis rue Jean-Baptiste Clément / 8/10 rue Raspail / 2 rue Auguste Blanqui
  - 2/4 rue d'Estienne d'Orves / 41, 43 rue Gabriel Péri
  - 2 au 4 rue Georges Jehenne / 25 à 29 rue Gabriel Péri
  - 1 au 5 rue Georges Jehenne
  - 7 au 23 rue Gabriel Péri / 1 au 5 bis, rue Voltaire
  - 6 au 14 rue Louis Rousseau
- Ivry-Port
  - 82 au 86 boulevard Paul Vaillant-Couturier/2 rue Edmée Guillou
  - 88 au 94 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais
  - 12 au 34 avenue Jean Jaurès
  - 3 au 21 rue des Petits Hôtels
  - 4 au 20 rue des Petits Hôtels
  - 2 rue Elisabeth/14 au 22 rue Jean-Jacques Rousseau/27 au 55 rue Jules Vanzuppe
  - 5 au 11 rue Lénine/56 bis, boulevard Paul VaillantCouturier
- Louis Bertrand/ Mirabeau/Sémard
  - 11 au 17 rue Pierre Brossolette
  - 76 au 106 avenue Danielle Casanova
  - 4 bis, rue Paul Mazy/2 au 14 rue Christophe Colomb
  - 15 à 17 rue Christophe Colomb
  - 29/33 rue Christophe Colomb / 43 avenue Danielle Casanova
  - 98 au 102 rue Victor Hugo/37 avenue Pierre Sémard
  - 1 au 11 rue des Jardins
  - 2 rue Paul Mazy/83 rue Victor Hugo
  - 52 au 72 rue Marceau
  - 9 au 19 bis, rue Ledru Rollin
  - 35 au 39 rue Mirabeau et 45 rue Mirabeau
  - 52 au 58 rue Mirabeau
  - 2 au 8 avenue Pierre Sémard
  - 12 au 14 bis, avenue Pierre Sémard
  - 16 bis au 36 avenue Pierre Sémard
  - 44/46 avenue Pierre Sémard
  - 58 au 74 bis, avenue Pierre Sémard/2 rue Louis Bertrand
- Petit-Ivry
  - 13 au 29 rue Barbès
  - 26 au 28 rue Barbès
  - 2 au 6 rue Jean-Marie Poulmarch/52 bis au 58 ter, avenue Maurice Thorez
  - 60/60 bis avenue Maurice Thorez/1 rue Jean-Marie Poulmarch
  - 10 au 16 rue Maurice Berteaux
- Plateau/Monmousseau
  - Impasse Tellier (côté impair)
  - Impasse des Peupliers (côtés pair et impair)

Plan des quartiers d'Ivry-sur-Seine



ENSEMBLES URBAINS

2 RUE AUGUSTE BLANQUI

1 AU 5 BIS RUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT





8/10 RUE RASPAIL

Immeuble

- **Louis Chevallier**, Architecte

1910 (n°8)
1911 (n°10)



2/4 RUE D'ESTIENNE D'ORVES
41/43 RUE GABRIEL PÉRI



2 / 4 RUE GEORGES JEHENNE
25 /29 RUE GABRIEL PÉRI





1 AU 5 RUE GEORGES JEHENNE





211 AU 211 BIS, AVENUE MAURICE THOREZ
1 AU 11 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE
1 AU 3 RUE LOUIS ROUSSEAU







Continuité de la volumétrie, de la modénature et de la disposition des baies.

7 AU 23 RUE GABRIEL PÉRI /1 AU 5 BIS, RUE VOLTAIRE









7 au 23 rue Gabriel Péri



1 au 5 bis rue Voltaire

DU 06 AU 14 RUE LOUIS ROUSSEAU

Du 6 …









Du 14 …



ENSEMBLES URBAINS

82 AU 86 BOULEVARD PAUL VAILLANT-COUTURIER/ 2 RUE EDMÉE GUILLOU



88 AU 94 BOULEVARD PAUL VAILLANT-COUTURIER/ 1 RUE PIERRE GALAIS





12 AU 34 AVENUE JEAN JAURÈS



Le 12





Le 34

3 AU 21 RUE DES PETITS HÔTELS





4 AU 20 RUE DES PETITS HÔTELS



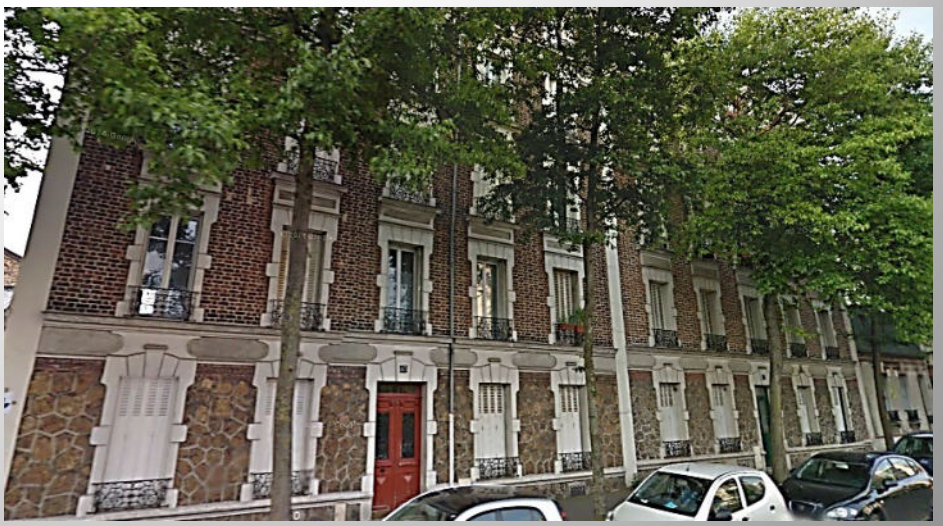






2 RUE ELISABETH / 14 AU 22 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU / 27 AU 55 RUE JULES VANZUPPE





5 AU 11 RUE LÉNINE



56 BIS, BOULEVARD PAUL VAILLANT-COUTURIER







ENSEMBLES URBAINS

11 AU 17 RUE PIERRE BROSSOLETTE





76 AU 106 AVENUE DANIELLE CASANOVA





4 BIS, RUE PAUL MAZY/2 AU 14 RUE CHRISTOPHE COLOMB



15 À 17 RUE CHRISTOPHE COLOMB





29/33 RUE CHRISTOPHE COLOMB / 43 AVENUE DANIELLE CASANOVA





Rue Christophe Colomb



Angle Avenue Danielle Casanova

98 AU 102 RUE VICTOR HUGO/37 AVENUE PIERRE SÉMARD





1 À 11 RUE DES JARDINS



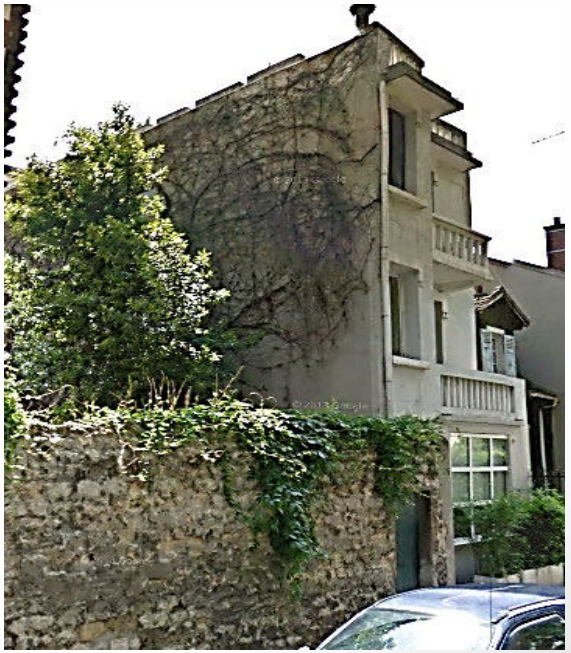


2 RUE PAUL MAZY / 83 RUE VICTOR HUGO



52 AU 72 RUE MARCEAU







9 AU 19 BIS, RUE LEDRU ROLLIN





35 AU 39 RUE MIRABEAU ET 45 RUE MIRABEAU

Le 35



Le 37 et 39



Le 45



52 AU 58 RUE MIRABEAU





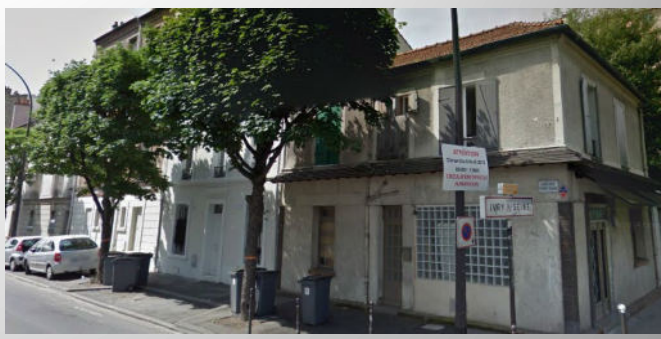


2 AU 8 AVENUE PIERRE SÉMARD

Les 8 - 6







Les 6 - 4 - 2

DU 12 AU14 BIS AVENUE PIERRE SÉMARD

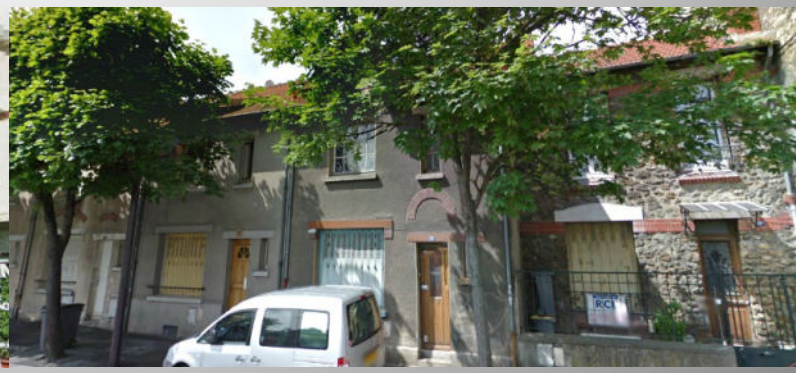




DU 16 BIS AU 36 AVENUE PIERRE SÉMARD







DU 44/46 AVENUE PIERRE SÉMARD



58 AU 74 BIS, AVENUE PIERRE SÉMARD / 2 RUE LOUIS BERTRAND







ENSEMBLES URBAINS

13 AU 29 RUE BARBÈS







26 AU 28 RUE BARBÈS



2 AU 6 RUE JEAN-MARIE POULMARCH / 52 BIS AU 58 TER, AVENUE MAURICE THOREZ



Rue Jean-Marie Poulmarch

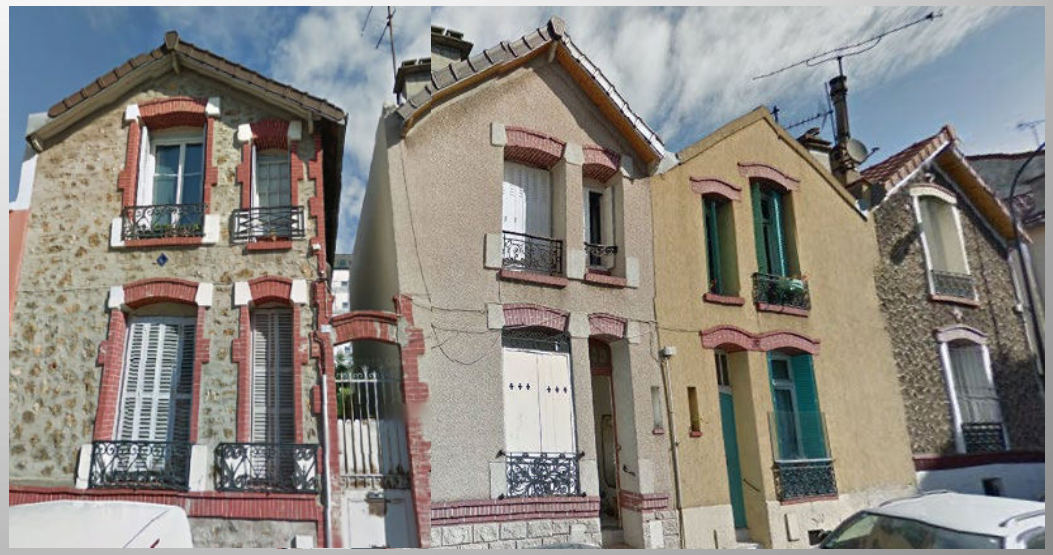


Avenue Maurice Thorez

60/60 BIS AVENUE MAURICE THOREZ / 1 RUE JEAN-MARIE POULMARCH



10 AU 16 RUE MAURICE BERTEAUX



ENSEMBLES URBAINS

IMPASSE TELLIER -CÔTÉ IMPAIR









IMPASSE DES PEUPLIERS CÔTÉS PAIRS ET IMPAIRS



Le Kremlin Bicêtre

Photographies	Renseignements
	**Localisation** : 33 rue Danton **Epoque/année de construction** : entre 1925 et 1950 **Description/caractéristiques principales** : lotissement constitué de 2 séries de maisons se faisant face de part et d'autre d'une voie privée, construit pour les marchands qui avaient étal dans l'avenue de Fontainebleau voisine. Typologie urbaine témoignantde l'activité commerciale de ce quartier durant la première moitié du XXe siècle.
	**Localisation** : 10 à 20 et 15 à 23 rue Delécluze **Epoque/année de construction** : entre 1925 et 1950 **Description/caractéristiques principales** : lotissement constitué de 5 maisons disposées de part et d'autre de la rue Delécluze, construites sur l'emplacement d'anciennes carrières en pierre de taille. Ce lotissement confère une unité architecturale à cette section de la rue Delécluze. La diversité de traitement entre les façades est due aux différentes formes de joints entre les meulières et la présence de briques vernissées.
	**Localisation** : rue du square Jules Guesde **Description/caractéristiques principales** : ensemble de maisons accolées faisant face au square Jules Guesde. Ce linéaire crée une typologie et une unité architecturale spécifique dans ce quartier de la commune. La hauteur des maisons associée au dégagement du square créée un ensemble équilibré demême échelle.

Photographies	Renseignements
	**Localisation** : passage Gambetta **Description/caractéristiques principales** : ensemble de maisons de ville R+1 accolées. Le gabarit de cette voie associée au bâti révèle un tissu urbain ancien correspondant à l'essor du département de la Seine à partir des années 1860. Cette typologie urbaine participe à la diversité des constructions et des différentes natures de voies du centre-ville de la commune.

	**Localisation** : passage Carnot **Description/caractéristiques principales** : passage atypique du quartier de Lech Walesa. Venelle piétonne bordée de maisons alternativement en retrait et enlimite de parcelles.
	**Localisation** : rue Yitzhak Rabin / passage des Plantes **Description/caractéristiques principales** : ensemble de maisons accolées face au square François Mitterrand. La diversité des façades alignées en léger retrait deparcelle créée un ensemble identitaire dans ce quartiercomposé en grande majorité d'immeubles.

Orly

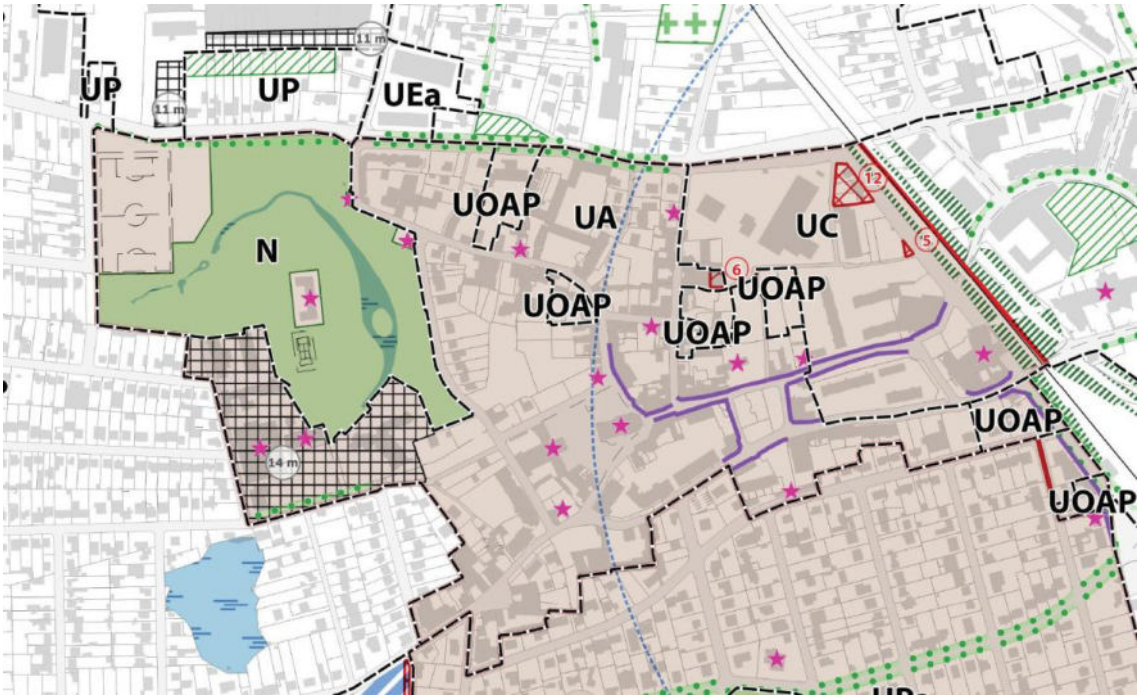
Ensemble urbain
Le Vieil Orly
Le Parc de la Cloche
La cité-jardin

LE VIEIL ORLY

Intérêt et sens de la protection

L'ensemble urbain du Vieil Orly correspond au Centre ancien, bourg historique de lacommune.

Situation



Matériaux

Pierre de taille et maçonnerie enduite.



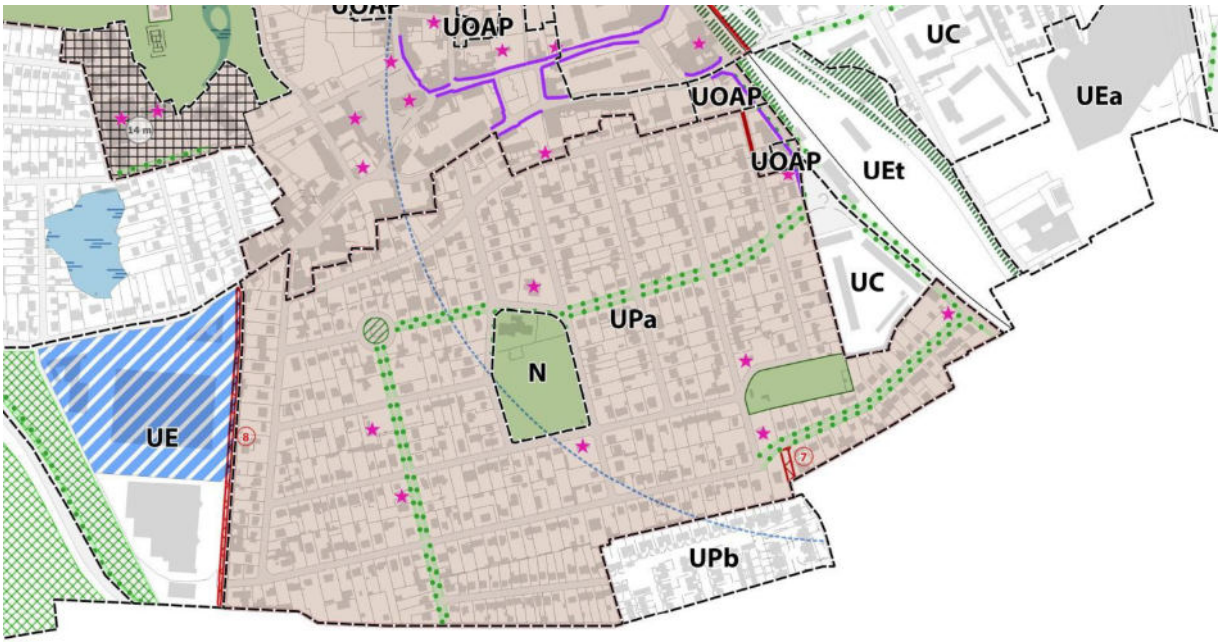


LE PARC DE LA CLOCHE

Intérêt et sens de la protection

Le lotissement du Parc de la Cloche correspond au lotissement Bicoques et jardins, créée en 1910. L'ancien domaine du château du Parc est vendu par Monsieur Fournier en 1910à la coopérative Bicoques-Jardins. Le domaine est divisé en 400 lots environ, de 300 à 600 m² chacun. La trame viaire et les éléments paysagers (parc, arbres d'alignement...) date de la constitution du lotissement.

Situation



Matériaux

Pierre de taille et maçonnerie enduite.





Savigny-sur-Orge

PLACE DAVOUT – Ensemble architectural





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [ ] Ensemble bâti cohérent [X]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [ ] Commerce [ ] Equipement [X]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [ ] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

1480 : Château bâti par Etienne de Vesc, chambellan de Charles VIII ; agrandi en 1735 par le duc de Vintimille
2 mai 1843 : inauguration de la ligne de chemin de fer PARIS-ORLEANS
5 mai 1844 ouverture d'une station provisoire à Savigny sur Orge.
L'expérience ayant été concluante, le 1er janvier 1847, il fut décidé que la station de Savigny-sur-Orge serait maintenue.
1893 : construction de la gare de Savigny-sur-Orge
1904 : Poste, place Davout fermeture dans les années 1960
1948 : L'éducation nationale rachète le Château. Le lycée Jean-Baptiste Corot ouvre en 1950 (d'abord annexe du lycée Lakanal de Sceaux)
1952 : Chemin de fer : 6 trains pour Paris s'arrêtent chaque jour à Savigny et 6 en reviennent
1953 : Démolition des anciennes écuries du château de Savigny-sur-Orge, pour pouvoir aménager les abords de la place Davout
1963 : Création du parking de la gare de Savigny
1968 : Chemin de fer : 55 trains pour Paris s'arrêtent chaque jour à Savigny et 58 en reviennent
1969 : Création de la gare souterraine d'Austerlitz. Cette création a permis d'avoir 2 trains au quart d'heure

1976 : Construction par le syndicat des transports parisiens d'un parking souterrain de 3 étages (600 places) à la gare
1984 : Aménagement de la place de la gare
1986 : Construction du marché place Davout
23 mai 1987 : Inauguration de la place réaménagée
2010 : suppression de la fontaine suite aux manifestations étudiantes
2010 : Transformation de l'office de tourisme/syndicat d'initiative en police municipale
2012 : Création d'une aire de jeux.
Cette place de Savigny sur Orge est un lieu emblématique de la ville.

La place Davout est située dans le centre historique de la ville et se trouve être un fort lieu de passage piétonnier, construite sur un axe Nord-Ouest / Sud-Est, menant de la gare de Savigny sur Orge vers le lycée Corot. La dalle de cette place recouvre le parc relais lié à la gare R.E.R.
Cette place est très structurée, entourée par des bâtiments en R+2, de la gare, du marché Davout et du lycée Corot. Celle-ci renforce les liaisons douces favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle du quartier en répondant à un besoin d'unité, d'uniformité, d'intégration et de cohérence paysagère.

BATIMENTS HABITAT/COMMERCES



Gabarit = RDC
RDC +2

Façades = Composition = Ordonnancée. Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre : Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, …
Ces bâtiments présentent des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. Les constructions s'implantent à l'alignement.

Percements = Baies de dimensions variables mais homogènes.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-Corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

MARCHE DAVOUT



Gabarit = RDC

Façades = Composition = Traitement en brique, dans le même esprit que l'aménagement de la place, jusqu'au linteau des portes d'accès à la halle du marché.
Charpente métallique de couleur verte, dont la structure traverse le bâtiment pour venir « s'ancrer » à l'extérieur sur des massifs recouverts de brique. Cette halle comporte, en partie haute, des vitrages réfléchissants, assurant un reflet miroir du paysage végétal avoisinant.
Par son implantation, ses formes, ses matériaux, ses transparences et ses couleurs, le bâtiment s'intègre particulièrement dans son environnement.

Percements = Murs rideaux, ouvertures de dimensions homogènes.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Menuiseries = Aluminium, vitrages réfléchissants.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique	X	Culturel		Ecologique	

96 à 102 avenue Carnot





QUALITE

Bâtiment d'exception [ ] Bâtiment remarquable [ ] Ensemble bâti cohérent [X]

OCCUPATION

Habitat collectif [ ] Mixte [ ] Activités [ ]

Habitat individuel [X] Commerce [ ] Equipement [ ]

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle [ ] Industrielle [ ] Entre deux guerres [ ] Reconstruction [ ] Inconnue [ ]

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire [X] Maison de ville [ ] Petit collectif/Collectif [ ] Equipement Public [X]

Maisons bourgeoises situées en retrait de l'avenue Carnot.
Les volumes visibles depuis la rue sont plutôt simples et composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage (sur une partie), et de combles.

Les linteaux, les bandeaux, ponctuellement certaines parties des chaines de refend en briques rouge contrastent avec la couleur des façades beige.

Des effets d'appareillage des briques, disposés de manière différentes créent des éléments en relief.
Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Gabarit = Sous-Sol + RDC +1 (environ ½ façade sur rue Carnot)
Sous-Sol + RDC +1 + Combles (environ ½ façade sur rue Carnot)

Façade = Composition =
Ordonnée, comprenant un décroché sur la moitié de la façade.

Matériaux =
Majoritairement maçonnerie enduite associée à la brique (bandeaux, linteaux, ponctuellement chainage d'angle, bandeau d'étage …).

Modénatures, décors =
Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =
Baies ornementées de dimensions régulières et avec des modénatures variées entre celles du RDC et de l'étage.
Baies en RDC surmontées d'arcs surbaissées en brique,
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés et linteaux en brique ouvragés.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.
Persiennes métalliques.

Toiture (Volumétrie) = Toiture en tuile.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment. En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Carnot, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Grande Rue





QUALITE

Bâtiment d'exception ☐ Bâtiment remarquable ☐ Ensemble bâti cohérent [X]

OCCUPATION

Habitat collectif ☐ Mixte [X] Activités ☐

Habitat individuel ☐ Commerce ☐ Equipement ☐

Année de construction : inconnue

EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle ☐ Industrielle ☐ Entre deux guerres ☐ Reconstruction ☐ Inconnue ☐

DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire ☐ Maison de ville ☐ Petit collectif/Collectif ☐ Equipement Public ☐

Constructions implantées à l'alignement dans la Grande Rue

Les volumes visibles depuis la rue sont simples et composés d'un rez de chaussée, d'un étage ou 2 et quelquefois de combles.

Les façades sur la rue se déploient sur un linéaire conséquent.

Les bâtiments connaissent un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancée.
Soubassements, corniches, encadrements de baies, bandeaux horizontaux…. sont simplifiés.

Constructions implantées à l'alignement dans la Grande Rue

Les volumes visibles depuis la rue sont simples et composés d'un rez de chaussée, d'un étage ou 2 et quelquefois de combles.

Les façades sur la rue se déploient sur un linéaire conséquent.

Les bâtiments connaissent un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.
Soubassements, corniches, encadrements de baies, bandeaux horizontaux…, sont simplifiés.

Gabarit = RDC +1
RDC +1 + Combles
RDC +2 + Combles

Façade = Composition =
Compositions ordonnancées, décors d'enduit afin de créer une dynamique de façade.

Matériaux =
Majoritairement maçonnerie enduite

Percements =
Baies en RDC = Vitrines commerciales, portes d'entrée bois et baies rectangulaires.
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés, volets bois.
Combles = Lucarnes de différents types.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Toiture (Volumétrie) = Toiture majoritairement en tuile ou en ardoise.

MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture des bâtiments.
En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques…), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant la qualité du bâti et sa forte visibilité dans la Grande Rue, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, sont interdites.
Toutefois, en cas de projet architectural permettant d'améliorer considérablement la qualité, l'environnement, l'urbanisme de cette rue, des démolitions totales ou partielles peuvent être envisagées.

Historique [X] Culturel [ ] Ecologique [ ]

Valenton

Ensemble bâti cohérent

N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
A	2-10, rue des écoles	Ensemble urbain cohérents	

Descriptif :
Ensemble de maisons de ville anciennes de type vernaculaire présentant une certaine homogénéité par leurimplantation à l'alignement, leurs gabarits variés n'excédant pas R+1 +C, leur couverture en tuiles et la diversité des hauteurs de toits.

Intérêt :
- intérêt architectural et mémoriel

Prescription :
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
B	1, cours de la Ferme	Cité de la Bergerie	1978

Historique :
Ensemble de logements construit en 1978 réalisés par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat. Tous deux formés à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, ils sont diplômés en 1955. Pierre Parat est par ailleurs diplômé de l'École polytechnique de Lima. Associés dès 1957, ils réalisent très rapidement un grand nombre de logements collectifs. Ils participent à la recherche de nouvelles formes dans le domaine en initiant une architecture de cellules disposées en terrasses et désignées sous le nom de "pyramides". Elles s'apparentent à des maisons individuelles disposées en gradin offrant un jardin suspendu, des terrasses de 35m².
On les trouve notamment à Epernay, Villepinte, Evry.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en béton enduit blanc avec brique rouge. Toiture terrasse.

Structure : rez-de-chaussée et trois étages droits.

Façade : Bandeau enduit (ton blanc initialement) distinguant les différents niveaux en alternance avec le remplissage en briques rouges. Claustras de teinte noire.

Intérêt :
- intérêt architectural

Prescription :
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo



N°	Adresse	Nom ou type d'édifice	Année de construction
C	11 rue Gutenberg	Cité du Pré l'arpent	1974

Historique :
Ensemble de 52 logements construit en 1974 réalisés par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat. Tous deux formés à l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris, ils sont diplômés en 1955. Pierre Parat est par ailleurs diplômé de l'École polytechnique de Lima. Associés dès 1957, ils réalisent très rapidement un grand nombre de logements collectifs. Ils participent à la recherche de nouvelles formes dans le domaine en initiant une architecture de cellules disposées en terrasses et désignées sous le nom de "pyramides". Elles s'apparentent à des maisons individuelles disposées en gradin offrant un jardin suspendu, des terrasses de 35m².
On les trouve notamment à Epernay, Villepinte, Evry.

Descriptif :
Matériaux : Gros œuvre en béton enduit blanc avec brique rouge. Toiture terrasse.

Structure : rez-de-chaussée et deux étages droits.

Façade : Bandeau enduit (ton blanc initialement) distinguant les différents niveaux en alternance avec leremplissage en briques rouges. Claustras de teinte noire.

Intérêt :
- intérêt architectural

Prescription :
catégorie C – Ensemble bâti cohérent

Photo



Villeneuve-St-Georges

Liste des « Ensembles urbains cohérents »

- Un ensemble urbain cohérent sur le secteur Triage ;
- Deux ensembles urbains cohérents sur le quartier Nord ;
- Un ensemble urbain cohérent proximité du secteur HBM ;
- Un ensemble urbain cohérent sur le secteur du Plateau – Bois Matar.

Vitry-sur-Seine

SEQUENCES URBAINES – ENSEMBLES URBAINS

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
1	138, rue Louise Aglaé Cretté – 67 et69, rue des Prés	Petite séquence urbaine intéressante par la présence forte de la meulière en maçonnerie et l'implantation équilibrée des différentsvolumes.	
2	14 rue Alfred de Musset	Ensemble de maisons et petits immeubles en R+1 construits entre 1920 et 1930 présentant une homogénéité rare liée à la rapidité d'urbanisation de cetteportion de rue. Les alignements d'arbres renforcent l'unité du bâti.	
3	5, 7 et 9, rue Pierre Sémard	Séquence mettant en scène trois maisons unies par leur époque de construction (entre- deux guerres). La pierre meulière, matériau commun à ces trois éléments bâtis est appareillée pour davantage de mise en valeur. Les décalages d'implantation participent également de l'intérêt de l'ensemble.	

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
4	Rue Lebrun	Ensemble composé de logements individuels et collectifs à l'architecture sobre mais mise en valeur par un choix judicieux de couleur. La typologie diversifiée de logements individuels (maisons jumelles et maisons en bande) contribue à une variété de paysages au sein du même ensemble. La volumétrie générale doit être conservée sans empêcher les réhabilitations et rénovations, en particulier d'isolation thermique.	  
5	Cité-jardin du Moulin Vert	Ensemble d'habitat individuel construit à l'initiative de l'abbé Jean Viollet. La première partie du projet relève de l'assemblage de pavillons entre eux organisés autour d'espaces publics. Un immeuble d'habitat collectif et des commerces en rez-de-chaussée ont été prévus afin de répondre aux besoins des habitants. La cohérence de l'ensemble est assurée par la présence de porches reliant les pavillons et donnant accès aux espaces privés situés à l'arrière. La seconde partie relève d'un agrandissement investissant une trame proche de celle d'un lotissement. La cohérence d'ensemble est moins évidente que pour la première phase, à raison notamment de l'alternance des modèles et des réhabilitations successives.	  

AUTRES

	Adresse	Motif et justification de l'identification	Illustrations
6	15, rue Eugène Pelletan	Ensemble assez insolite regroupant deux constructions anciennes en brique et meulière et un pavillon en pans de bois débouchant sur une cour intérieure. L'ensemble figurait en relation avec un parc voisin aujourd'hui disparu.	

5. Cité-jardin du Moulin Vert : Vitry-sur-Seine

Au sein de la cité-jardin du moulin vert, les interventions sur les façades des constructions repérées sur le plan, et dont la démolition est interdite, doivent permettre de se rapprocher de leur état initial, tel que représenté en annexes. Les traitements suivants devront en particulier être retrouvés : faux colombages, contraste de crépis entre les niveaux inférieurs (texturés) et les niveaux supérieurs (lisses), rythme des ouvertures et volets.

Pour les façades sur espaces publics, les nouveaux percements et la modification de la forme des ouvertures sont interdits, sauf pour retrouver l'état initial tel que représenté en annexe.

Les porches doivent conserver ou retrouver leur transparence.

Seule la tuile est admise en toiture des constructions dont la démolition est interdite et repérées au plan de zonage. Elle devra présenter une unité de couleur avec la tuile mise en œuvre initialement. Les toitures des extensions et des constructions nouvelles pourront présenter des matériaux différents, à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

Seule l'utilisation du bois est admise pour les menuiseries et les volets. Les volets devront être en couleur contrastant avec celle du crépis et s'harmonisant avec les éléments de modénatures, de façon à retrouver l'aspect initial des façades tel que représenté en annexe du présent règlement.

Les volumes des toitures des constructions, dont la démolition est interdite, et qui sont repérées au plan de zonage, doivent être conservés ou retrouver leur état initial tel que représenté en annexe. Les volumes et les pentes des extensions et des constructions nouvelles devront s'inscrire dans la continuité et s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures en limite d'espace public et comprises entre la limite d'espace public et le nu de la façade la plus proche de la rue auront une hauteur limitée à 1,20 mètre mesurée à l'aplomb de la clôture, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture. Elles doivent être ajourées a minima sur la moitié de leur surface et peuvent être végétalisées ou doublées de haies. En cas de mur bahut, le muret doit avoir une hauteur maximum de 40 cm et la partie située au-dessus devra être ajourée a minima à 80 %. Ces dispositions s'appliquent dans une profondeur de 3 mètres pour les clôtures en limite séparative ne comportant aucune construction en mitoyenneté.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur limitée à 1,80 mètre. Si elles sont ajourées à moins de 50 % de leur surface autorisée, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétation grimpante sur grillage…)

L'interdiction de démolir concerne uniquement les corps de bâtiments construits initialement, porches compris, repérés sur la carte ci-après et en annexe du règlement, et à l'exception des volumes des sanitaires d'origine. Une démolition partielle des murs de ces volumes est toutefois admise pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

L'isolation thermique par l'extérieur est possible à condition de retrouver les caractéristiques initiales des façades visibles depuis l'espace public (conformément aux documents graphiques en annexe du présent règlement) et à condition de s'inscrire dans la continuité de la construction jumelée qui aurait déjà fait l'objet d'une isolation par l'extérieur.



Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.2 Patrimoine naturel protégé

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Table des matières

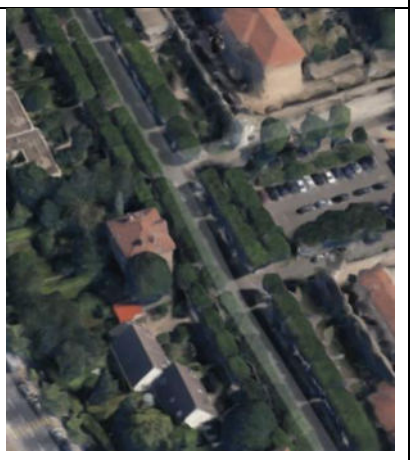
Préambule 3
Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 4
Fresnes 4
Savigny-sur-Orge 9
Vitry-sur-Seine 10
Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 18
Cachan 18
Ivry-sur-Seine 30
Morangis 32
Savigny-sur-Orge 33
Villeneuve-le-Roi 38
Viry-Chatillon 207
Vitry-sur-Seine 208
Espaces paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme 236
Cachan 236
Gentilly 239

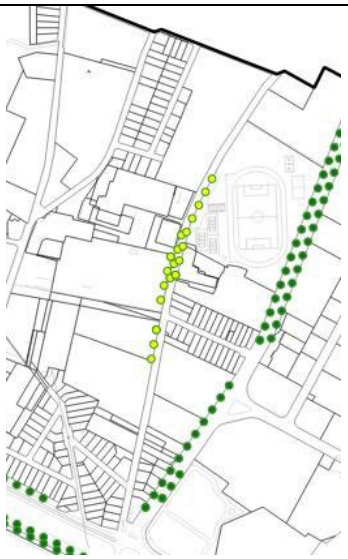
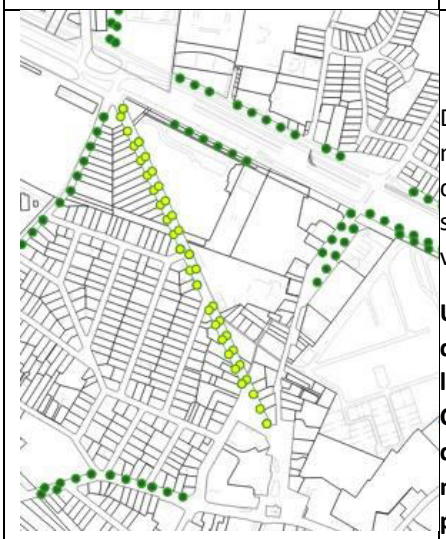
Préambule

Les fiches ci-après apportent des précisions complémentaires aux dispositions communes écrites sur le patrimoine naturel et doivent, à ce titre, être respectées. Les éléments protégés étant précisément localisés sur le plan de zonage, leur emplacement n'est pas nécessairement indiqué dans les fiches suivantes.

ALIGNEMENT D'ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DU L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

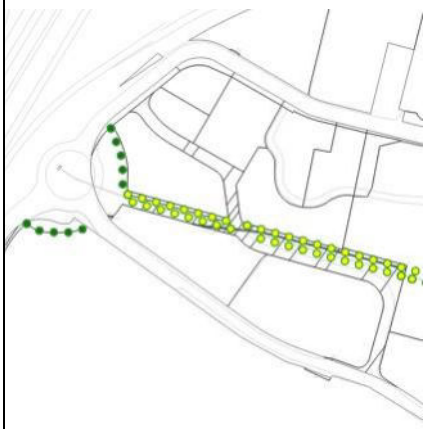
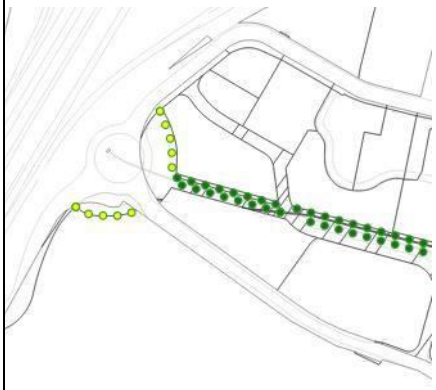
Fresnes

Localisation	Descriptif / Essence	Photos
	**AL 1- Avenue de la Liberté** Simple alignement de ginkgo biloba dit aussi arbre aux 40 écus. C'est la plus ancienne famille d'arbres connue, arbres à croissance assez lente	
	**AL 2 -Allée des Thuyas** Mail d'arbres structurant et ordonné, « à la française » (triple alignements)	
	**AL3 - Avenue de la Division Leclerc** Simple alignment deTilleuls. Positionnement en façade urbaine (entrée de ville)	

	**AL 4 - Avenue de la Paix** 2 petites séquences : aménagement récent Charcot Zola et façades des immeubles collectifs(diversité d'essences).	
	**AL 5 - Avenue de Stalingrad** Double alignments d'arbres, platanes	
	**AL6 - Avenue de la République** Double alignements d'arbres, marronniers taillés en marquise qui soulignent la perspective sur la vallée depuis le centre-ville **Un projet de renouvellement des plantations arborées le long de cet axe est mené par le Conseil Départemental à la date d'approbation du PLU, les marronniers seront remplacés par des Charmes afin de diversifier la gamme végétale locale.**	

	**AL 7 - Rue Henri Barbusse** Mail d'arbres (4 alignements) puis double alignements – Essences mixtes (catalpa, érablespourpre, bouleaux …)	
	**AL8 - Boulevard Pasteur** Alignment simple uniquement sur un côté dela voirie.	
	**AL9 - Promenade du Barrage** Simple alignement de peupliers, en bordure du quartier de la Peupleraie, rappelle l'existence et proximité de la Bièvre	

	**AL10 - Avenue du 8 Mai1945** Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise	
	**AL 11- Boulevard JeanJaurès** Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise	
	**AL 12 - Rue Auguste Daix** Double alignement récent de cerisiers à fleurs (Prunus Serrulata)	

	**AL 13 – Promenade de l'Aqueduc** Mail d'arbres associé à un cheminement piétons au sein de la zone d'activités du Parc Médicis	
	**AL 14 - Avenue du Parc Médicis** Alignment d'arbres concentriques (peupliers) qui vient souligner le regard de l'Aqueduc de la Vanne.	

Savigny-sur-Orge

Adresse :

Alignement à côté de l'école Louise Michel

Essence : Platane



Adresse :

Alignement rue Champagne

Essence : Platane





Vitry-sur-Seine

1- QUARTIER CENTRE-VILLE

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
1	Avenue Abbé Roger Derry Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Alnus spaetii + Tillia tomentosa - Tilleul argenté	Hauteur : 6 m Largeur couronne :4 m	
2	Avenue Paul Vaillant Couturier (Tronçon Barbusse / Derry) Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	Hauteur : 7 m Largeur couronne :4 m	
3	Avenue Paul Vaillant Couturier Domaine départemental	Alignements multiples *Le maintien d'un seul alignement est possible.* Espèce : Tilia tomentosa - Tilleul argenté	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
4	Rue Lebrun Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Cèdre de l'Atlas	Hauteur : 7 m Largeur couronne :7 m	
15	Rue du Général de Gaulle Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Ginkgo biloba - Arbreaux quarante écus	Hauteur : 6 et 7 m Largeur couronne :11 et 12 m	

17	Avenue Guy Moquet Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Acer freemanii'Celzam' - Erable de Freeman	Hauteur : 6 m Largeur couronne :2 m	
22	Rue Barbusse Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
34	Rue Mario Capra Domaine communal	Alignement simple *Les alignements peuventêtre ajustés en fonction du projet « Arc Sud »* Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : 10 m Largeur couronne :11 m	

2- QUARTIER MOULIN VERT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
5	Rue Paul Armangot Domaine communal	Alignement simple *La réalisation d'un double alignement est souhaitable (éventuellement en supprimant la rangée deplatanes).* Espèce : Platanus acerifolia - Platanecommun	Hauteur : 6 m Largeur couronne :7 m	
6	Rue Gérard Philippe Domaine communal	Alignement simple Espèce : Sophora japonica – Sophora du Japon et Tilia tomentosa -Tilleul argenté	Hauteur : 8 et 5 m Largeur couronne :11 et 7 m	

3- QUARTIER GARE-JEAN JAURES

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
7	Avenue de la République Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Sophora japonica – Sophoradu Japon	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
26	Avenue du Groupe Manouchian Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Tilia euchlora ou cordata	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
27	Quai JulesGuesde Domaine départemental	Alignement simple Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
31	Avenue Daniel Cassanova Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 6 m	

4- QUARTIER LE FORT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
8	Rue de la Concorde Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia europaea - Tilleulargenté	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 3 m	

10	Rue du Professeur Calmette Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Platanus acerifolia - Platanecommun	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 9 m	
11	Rue de la Solidarité Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Acer pseudoplatanus -Érable sycomore	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 7 m	
12	Rue des Carrières Domaine communal	Alignements multiples *Le maintien d'un seul alignement estpossible.* Espèce : Platanus acerifolia - Platanecommun	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 7 m	
13	Rue Lavoisier Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 6 m	
14	Rue André Malraux Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 6 m	
37	Rue Aglaé Cretté Domaine Communal	Alignement simple Espèce : marronniers d'Inde	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 6 m	

5- QUARTIER COTEAU MALASSIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)

9	Rue Beethoven Domaine communal	Alignements multiples *Le maintien d'un seul alignment estpossible.* Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 5 m	
23	Avenue Jean Jaurès Domaine départemental	Alignement simple Espèce : Alnus Spaethii	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	

6- QUARTIER PORT A L'ANGLAIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
16	Rue Fourrier Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 5 m	
24	Avenue du Président Salvador Allende Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
35	Avenue André Maginot Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 4 m	

7- QUARTIER PAUL FROMENT – 8 MAI 1945

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
18	Rue de Choisy Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Ulmus hollandica 'Dodoens' - Ormede Hollande	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 2 m	
29	Mail du 8 mai 1945 Domaine communal	Alignement simple Espèce : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Platanus acerifolia, Platane commun	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 5 m	
30	Avenue du 11 Novembre 1918Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Tilia tomentosa - Tilleularginté	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 5 m	

8- QUARTIER VITRY SUD-ARDOINES

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
19	Rue Malleret Joinville Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Platanus acerifolia - Platanecommun	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 8m	
20	Rue Voltaire Domaine communal	Alignement simple Espèce : Sophora japonica – Sophoradu Japon	Hauteur : 11 m Largeur couronne : 11m	

21	Avenue du Moulin de Saquet Domaine départemental	Alignements multiples Espèce : Tilli aplatiphyllos + Tilia tomentosa - Tilleul argenté	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
25	Rue LéonGeffroy Domaine départemental	Alignement simple Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : - m Largeur couronne : - m	
33	Rue Descartes Domaine communal	Alignement simple *Les alignements peuvent être ajustésen fonction du projet « Arc Sud »* Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 4m	
36	Rue Balzac Domaine communal	Alignement simple Espèce : Platanus acerifolia - Platanecommun	Hauteur : 19 m Largeur couronne : 19m	

9- QUARTIER COMMUNE DE PARIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
28	Avenue Rabelais Domaine communal	Alignements multiples Espèce : Platanus acerifolia – Platanecommun	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 5 m	

10- QUARTIER LA PLATEAU

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description 2019	Caractéristiques 2019	Photo (2018)
32	Avenue du Colonel Fabien Domaine communal	Alignements multiples *Le maintien d'un seul alignement estpossible.* Espèce : Tilia tomentosa - Tilleulargenté	Hauteur : 7 m Largeur couronne : 6 m	

11- COMPLEMENT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2023	Illustration
	Boulevard de Stalingrad, avenue Eugène Pelletan, avenue Maximilien Robespierre, avenue Youri Gagarine, avenue Rouget de Lisle (RD5) Domaine départemental	Type d'alignement : alignement double ou multiples Espèces : 21 espèces différentes Seuls les arbres sur les trottoirs sont soumis à cette protection. Sont exemptés les arbres à proximité directe du tram.	Hauteur : 20-25 m Largeur couronne : 10-15m	
	RD7 (route de Fontainebleau) Domaine départemental	Type d'alignement : double alignement Espèces : 6 espèces différentes	Hauteur : 20-25m Largeur couronne : 10-15m	
	Quai Jules Guesde Domaine départemental	Type d'alignement : alignement simple Espèces : marronniers L'abattage de certains arbres sera autorisé pour la réalisation du franchissement de la Seine.	Hauteur : Largeur :	

ARBRE REMARQUABLE IDENTIFIES AU TITRE DU L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Cachan

Numéro de l'arbre	Site audité	Identification (Genre-Espèce-Nom commun)	Nombre de sujet(s)	Stade Ontogénique	Hauteur de l'Arbre (M)	Diamètre du tronc (CM)
RUE DES PEUPLIERS						
291	Rue des Peupliers	Populus alba (peuplier blanc)	1	Adulte	10 à 15 m	
292	Rue des Peupliers	Populus alba (peuplier blanc)	1	Adulte	10 à 15 m	
293	Rue des Peupliers	Populus alba (peuplier blanc)	1	Adulte	10 à 15 m	
294	Rue des Peupliers	Populus alba (peuplier blanc)	1	Adulte	10 à 15 m	
COULEE VERTE ZONE C						
937	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
938	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
939	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
940	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
941	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
942	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
943	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
944	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
945	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	

946	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
947	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
948	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	113
949	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
950	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
951	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	94
952	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	92
953	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	88
954	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	84
955	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
956	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	
957	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	98
958	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	82
959	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	82
960	Coulee verte C	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	20_à_25_m	116

CAMPUS DE CACHAN						
1090	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	81

1091	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1092	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1093	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1094	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1095	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1096	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1097	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1098	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1099	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1100	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1101	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1102	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1103	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1104	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1105	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1106	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1107	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	

1108	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1109	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1110	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1111	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1112	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1113	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1114	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1115	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1116	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1117	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1118	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1119	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1120	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1121	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1122	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1123	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1124	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	

1125	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1126	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	
1127	Campus Cachan	Platanus x hispanica (platane à feuilles d'érable)	1	Adulte	15 à 20 m	

PROMENADE INTER-QUARTIER						
1360	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1361	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1362	Allée Ronsard	Acer campestre (érable champêtre)	1	Adulte	5 à 10 m	
1363	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1364	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1365	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1366	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1367	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1368	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1369	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1370	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1371	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1372	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1373	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1374	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1375	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1376	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1377	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	
1378	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	

1379	Allée Ronsard	Acer negundo (érable negundo)	1	Adulte	5 à 10 m	

PARKING TECHNIQUE STADE LEO LAGRANGE						
1441	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	
1442	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	
1443	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	85
1445	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	
1446	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	
1447	Parking Technique Stade Leo Lagrange	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	10 à 15 m	85

RUE PIERRE CURIE						
1602	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1603	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1604	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1605	rue pierre curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1606	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	5 à 10 m	
1607	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	5 à 10 m	
1608	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	

1609	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1610	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1611	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1612	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1613	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1614	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1615	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1616	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1617	Rue Pierre Curie	Populus nigra (peuplier noir)	1	Adulte	20 à 25 m	91
1618	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1619	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1620	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1621	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1622	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1623	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1624	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1625	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	

1626	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1627	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1628	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1629	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1630	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1631	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1632	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1633	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1634	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1635	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1636	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1637	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1638	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1639	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	
1640	Rue Pierre Curie	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	10 à 15 m	

CSC LAMARTINE						
1680	CSC Square Lamartine	Pinus sylvestris (pin sylvestre)	1	Jeune adulte	5 à 10 m	

1681	CSC Square Lamartine	Pinus sylvestris (pin sylvestre)	1	Jeune Adulte	5 à 10 m	
1682	CSC Square Lamartine	Pinus sylvestris (pin sylvestre)	1	Jeune Adulte	5 à 10 m	
1683	CSC Square Lamartine	Pinus sylvestris (pin sylvestre)	2	Jeune Adulte	5 à 10 m	
1684	CSC Square Lamartine	Pinus sylvestris (pin sylvestre)	1	Jeune Adulte	5 à 10 m	

195 RUE ETIENNE DOLLET						
1581	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	5_à_10_m	
1582	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	5_à_10_m	
1585	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	10_à_15_m	
1586	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	5_à_10_m	
1587	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	5_à_10_m	
1588	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	5_à_10_m	
1589	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	10_à_15_m	
1590	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	10_à_15_m	
1591	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	10_à_15_m	
1592	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Adulte	15_à_20_m	
1593	RPA des Moulins	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)	1	Jeune_adulte	10_à_15_m	

PARC RASPAIL						
177	Parc Raspail 10	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	

178	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
179	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
180	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
181	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
182	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
183	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
184	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
185	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
186	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
187	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
188	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
189	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
190	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
191	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
192	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
193	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
194	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
195	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
196	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
197	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
198	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
199	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
200	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
201	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
202	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	

203	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
204	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
205	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
206	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
207	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
208	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
209	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
210	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
211	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
212	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
213	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
214	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
215	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
216	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
217	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
218	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
219	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
220	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
221	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
222	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
223	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
224	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
225	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
226	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
227	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	

228	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
229	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
230	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
231	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
232	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
233	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
234	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	
235	Parc Raspail 11	Prunus serrulata (cerisier à fleurs)	1	Adulte	0_à_5_m	

Ivry-sur-Seine

Arbres à protéger			
N°	**Intitulé**	**Adresse**	**Numéro parcelle**
1	Platane de la Minoterie	31 boulevard de Brandebourg	AU90
2	Un hêtre pourpre Square de l'insurrection	Place de l'insurrection	Espace public
3	Bosquet de platanes église Sainte-Croix	Rue Lénine	AV112
4	Platane gare RER	Rue Maurice Grandcoing	Espace Public
5	Platane école Jean-Jacques Rousseau	Rue Jean-Jacques Rousseau	D89
6	Platane placette Molière	Rue Molière	Espace public
7	Bosquet de platanes Cité du Parc	Allée du Parc	F168
8	Platane Cité du Parc	Allée du Parc	F168
9	Sophora Cité du Parc	Allée du Parc	F168
10	Bosquet de Févier	Ecole Danielle Casanova	F152
11	Bosquet de platanes parking de la mairie	Esplanade Georges Marrane	AO120
12	Platane Cité Spinoza	Coté esplanade Georges Marrane	AO99
13	Platane Cité Spinoza	Coté avenue Spinoza	AO99
14	Platane école Joliot-Curie	Rue Raspail	AM69
15	Chêne vert (arbre de la liberté)	Place Emile Guénet	Espace public
16	Arbre de la Manufacture	Manufacture des œillets	AM51
17	Platane Cité Marat - Robespierre	Rue Robespierre	AG8
18	Platanes halle Venise Gosnat	Rond-point Dombrowski	AI150
19	Hêtre pourpre pleureur du bicentenaireSquare Robespierre	Rue Robespierre	AF158
20	Bosquet d'arbres église St Pierre-St Paul	Place de la République	O29 et 30
21	Platanes des cours élémentaires école Barbusse	Avenue Henri Barbusse	R105
22	Platanes parvis centre sportif P et M Curie	Rue Jean Perrin	Q172
23	Bosquet de platanes Cité P et M Curie	Rue Jean Perrin	T135
24	Séquoia entrée Cité P et M Curie	Rue Jean Le Galleu	P102
26	Platanes de la cour élémentaire MauriceThorez	Avenue Maurice Thorez	L194
27	Cèdre bleu du bicentenaire de la place Jean Ferrat	Place Jean Ferrat	Espace public

28	Catalpa de la Cité Gabriel Peri	Rue Gabriel Péri	M217
29	Bosquet de platanes Cité Gabriel Péri	Rue Gabriel Péri	M217
30	Ensemble de 2 platanes	Rue Raymond Lefèvre	AB237
31	Ensemble de 12 cèdres Cité Pierre et Marie Curie	Allée Irène Joliot-Curie	Q145
32	Cèdre – Cité Pierre et Marie Curie	Allée Irène Joliot-Curie	T135
33	Sophora Cité du Parc	Allée du Parc	F168
34	Paulownia de la médiathèque	Place Voltaire	N 267
35	Chêne du bicentenaire Square de l'Insurrection	Place de l'Insurrection	Espace public

Morangis

Cèdre, rue des Cèdres



Cèdre, avenue Charles de Gaulle



Savigny-sur-Orge

Adresse :

N°14 boulevard

Aristide Briand



Adresse :

Boulevard Aristide Briand
Parking Picard

Essence : Tilleuls



Adresse :

A l'angle du boulevard Aristide Briandet la rue Edouard Branly

Essence : Platane



Adresse :

A l'angle du boulevard Aristide Briandet de la rue Pierre Curie

Essence : Platane



Adresse :

207 boulevard Aristide Briand

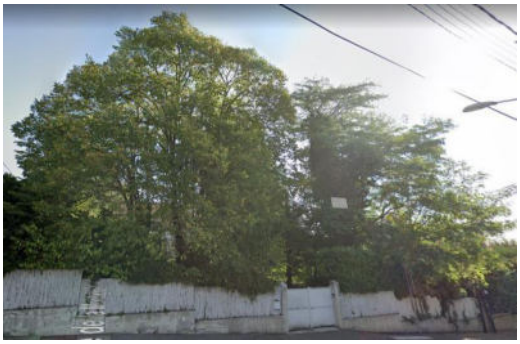
Essence : Cèdre du Liban



Adresse :

N°12 rue Montagne Pavée

Essence : Tilleuls & Prunellier





Adresse :

A l'angle de la rue de la Fontaine Blanche et de la rue Alexis Duparchy

Essence : Cyprès de Lambert



Adresse :

115 avenue Carnot

Essence : Cèdre de l'Himalaya



Adresse :

4 cité du panorama

Essence : Cyprès d'Arizona



Adresse :

48 avenue de l'Armée Leclerc

Essence : Platane



Adresse : Rue

de Paris

Essence : Pin Parasol



Adresse :

Vanne des eaux

Essence : Platane



Adresse :

Parc Champagne





Adresse :

Parc Séron





Adresse :

Ecole St Exupéry





Adresse :

Résidence Chateaubriand

Essence : Peuplier



Adresse :

Rue de Morsang

Essence : Platane



Adresse :

Place Davout

Essence : Platanes et Marronniers

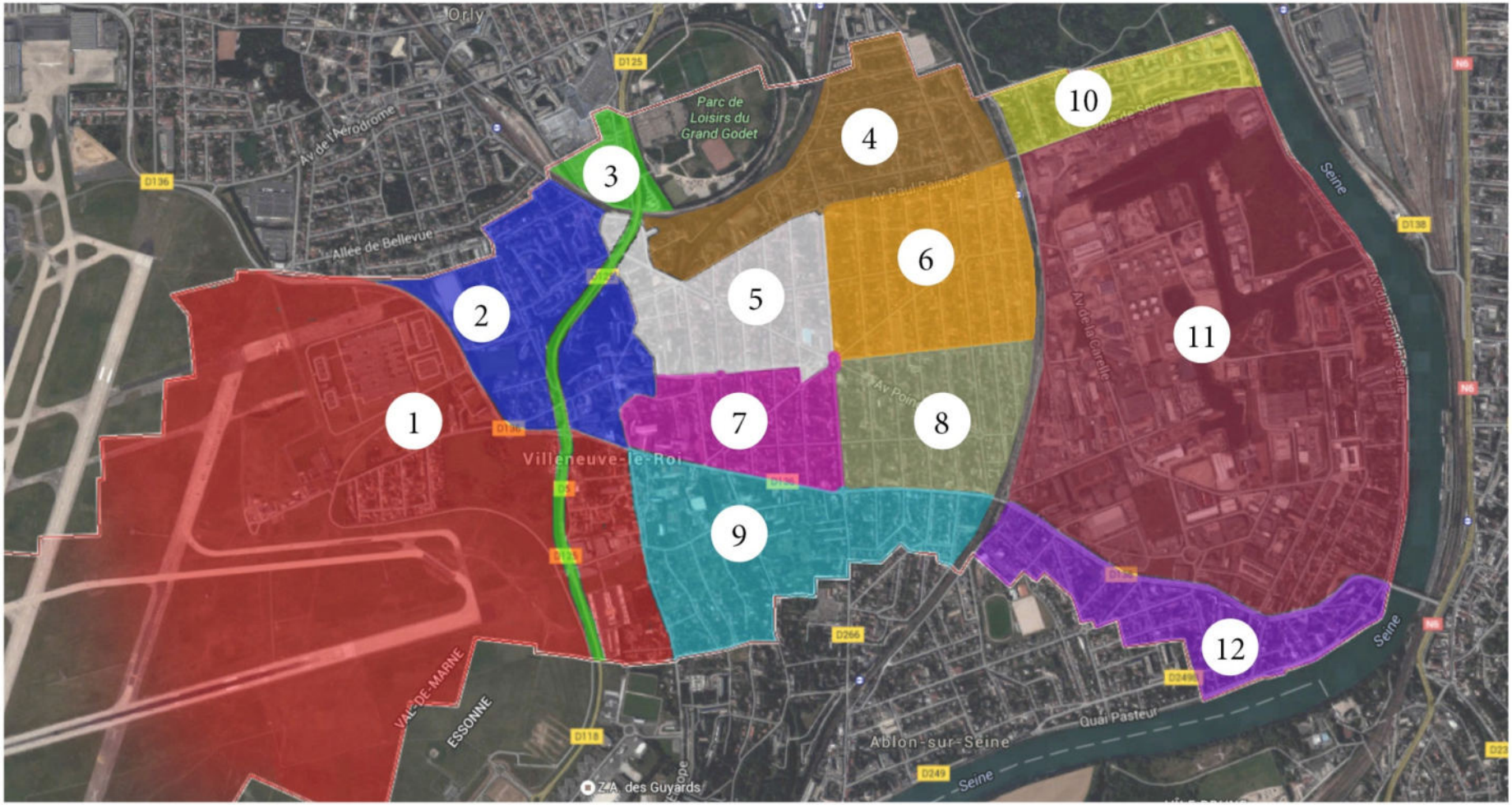




Villeneuve-le-Roi

Les arbres remarquables identifiés au titre du L.151-23 sont listés ci-dessous.

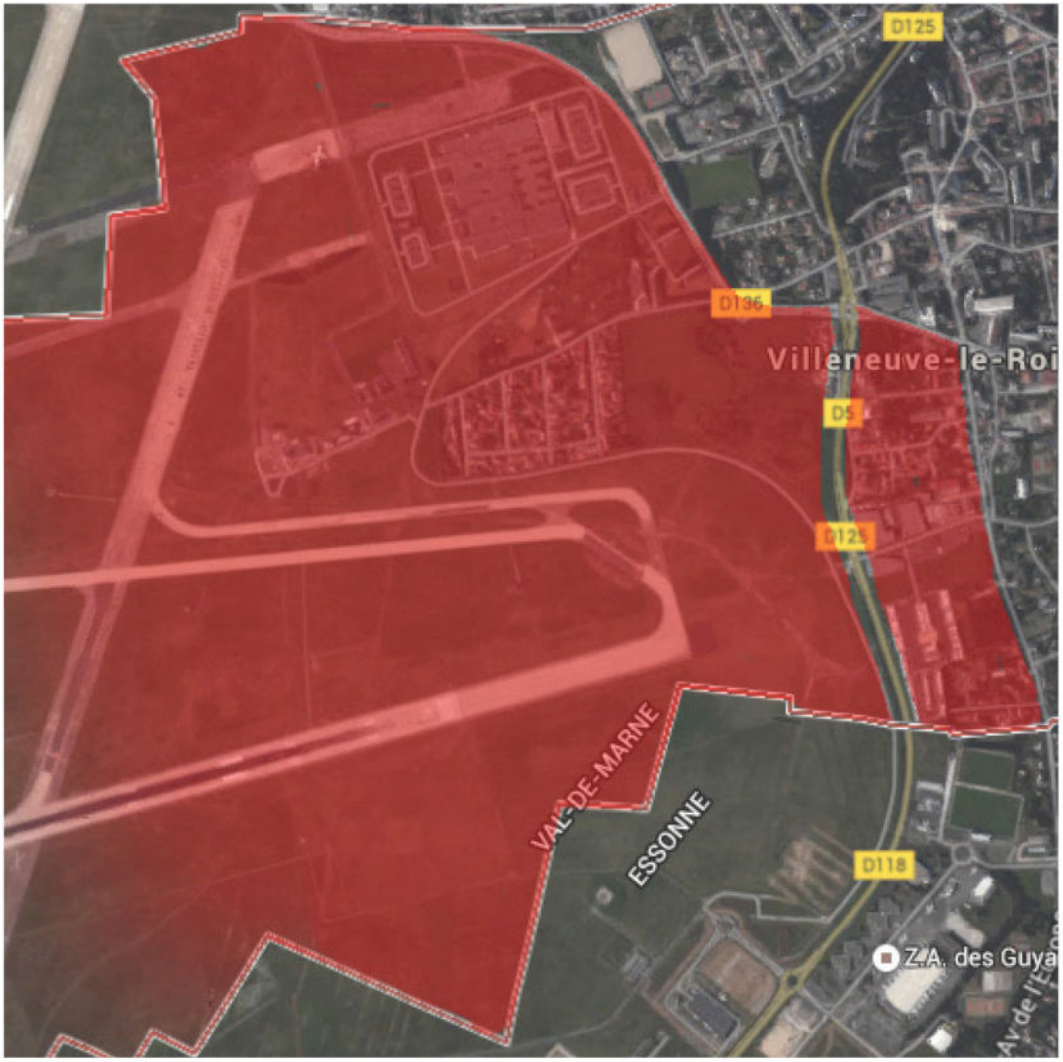
Plan de découpage de la ville.



0 0.5 1 2 2.5 5km

Ecoterra
17/06/2016

ZONE 1



0 100 200 300 400 500 1000m

- av. Didier Daurat
- rue Charles Nungesser
- rue du Colonel Rozanoff
- Rue de la Chaumière
- Rue Pierre Curie
- Rue de la prévoyance
- Rue Ampère
- Rue de Soweto
- Voie d'Athis
- Chemin de Motteux
- Allée des écoles
- Rue du Saintot
- Rue Lamartine
- Rue du Maréchal Foch
- Rue des Pierrières

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 16 Rue des Pierrières
Précision de l'emplacement : Zone 1
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE BLEU (*Cedrus glauca atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Moyenne
Ses dimensions - Hauteur : plus de 25 m - Circonférence : Non défini
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : R.A.S



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 Rue du Maréchal Foch

Précision de l'emplacement : Zone 1

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CHENE COMMUN (*quercus robur*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 22 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



5

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 1 Avenue des Capucines

Précision de l'emplacement : Zone 1

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : 2 CEDRES DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Les arbres ont été très endommagés il y a quelques mois par un élagage intempestif

Autres : RAS



ZONE 2



- Chemin des Gilletains
- Chemin de la Grusie
- Voie Normandie
- Rue Albert Camus
- Rue Charles Nungesser
- Rue George Hervier
- Rue de la Mairie
- Rue du Pont
- Rue Saint Martin
- Rue de Jouy
- Rue Guillaume du Vair
- Rue Claude Pelletier
- Rue Charles Noël
- Rue Alexandre Raguet Lépine
- Chemin des Vignes
- Rue de le Briquerie
- Rue des Tuilots
- Rue des Gilletains
- route d'Orly

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER (*Aesculus hippocastanum)*
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 21 mètres - Circonférence : 340 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*Aesculus hippocastanum)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 21 mètres
- Circonférence : 340 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :MARRONNIER BLANC (*Aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 20 mètres - Circonférence : 310 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (dans résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*Aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Double tronc
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 22 mètres - Circonférence : 360 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



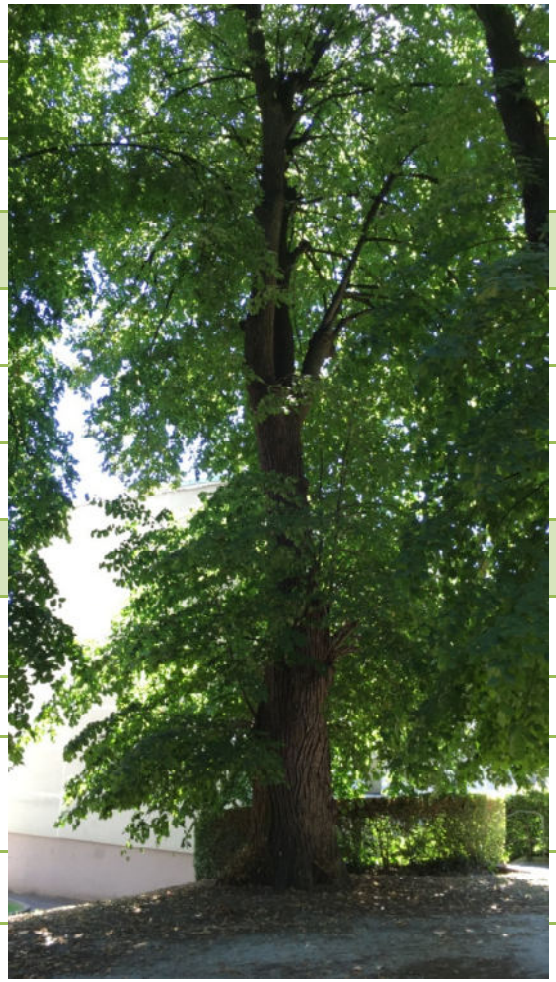
FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : TILLEUL COMMUN (*Tilia platyphyllos*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 24 mètres - Circonférence : 300 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :TILLEUL COMMUN (*Tilia platyphyllos*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 26 mètres - Circonférence : 400 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*Aesculus Hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 26 mètres - Circonférence : 460 cm
Son histoire :Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : SEQUOÏA (*séquoïa sempervirens*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Oui. Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 20 mètres - Circonférence : 560 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)	
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)	
Accessibilité : Libre	
DESCRIPTION :	
Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus glauca atlantica*)	
L'arbre est : Isolé	
L'environnement de l'arbre : Parc	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Moyenne. Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 510 cm	
Son histoire : Plantation de jardin	
Autres : RAS	

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2 (résidence)
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : PIN (*pinus sp*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 28 mètres - Circonférence : 260 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 Rue Guillaume Du Vair

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : POLOWNIA (*polownia tomentosa*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Moyenne

Ses dimensions
- Hauteur: 22 mètres
- Circonférence : 300 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : Sujet présentant des signes de sénescence.



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 8 Rue Alexandre Raguet Lepine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : PLATANE (*platanus orientalis*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 30 mètres - Circonférence : 300 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 8 Rue Alexandre Raguet Lépine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 16 mètres - Circonférence : 200 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodora*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 260 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 19 mètres
- Circonférence : 210 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : ERABLE COMMUN (*acer pseudo platanus*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 21 mètres - Circonférence : 180 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 29 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 21 mètres - Circonférence : 160cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 26 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre



DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 22 mètres
- Circonférence : 210 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 31 mètres
- Circonférence : 310 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 22 Rue Alexandre Raguet Lépine
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur:Plus de 25 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 6 Voie Normande

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : FRENE COMMUN (*fraxinus excelsior)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 32 mètres
- Circonférence : 310 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 6 Voie Normande

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER COMMUN (*aesculus hippocatanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 25 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 6 Voie Normande

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : ERABLE COMMUN (*acer pseudoplatanus*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 22 mètres
- Circonférence : 220 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 6 Voie Normande

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 24 mètres
- Circonférence : 230 cm

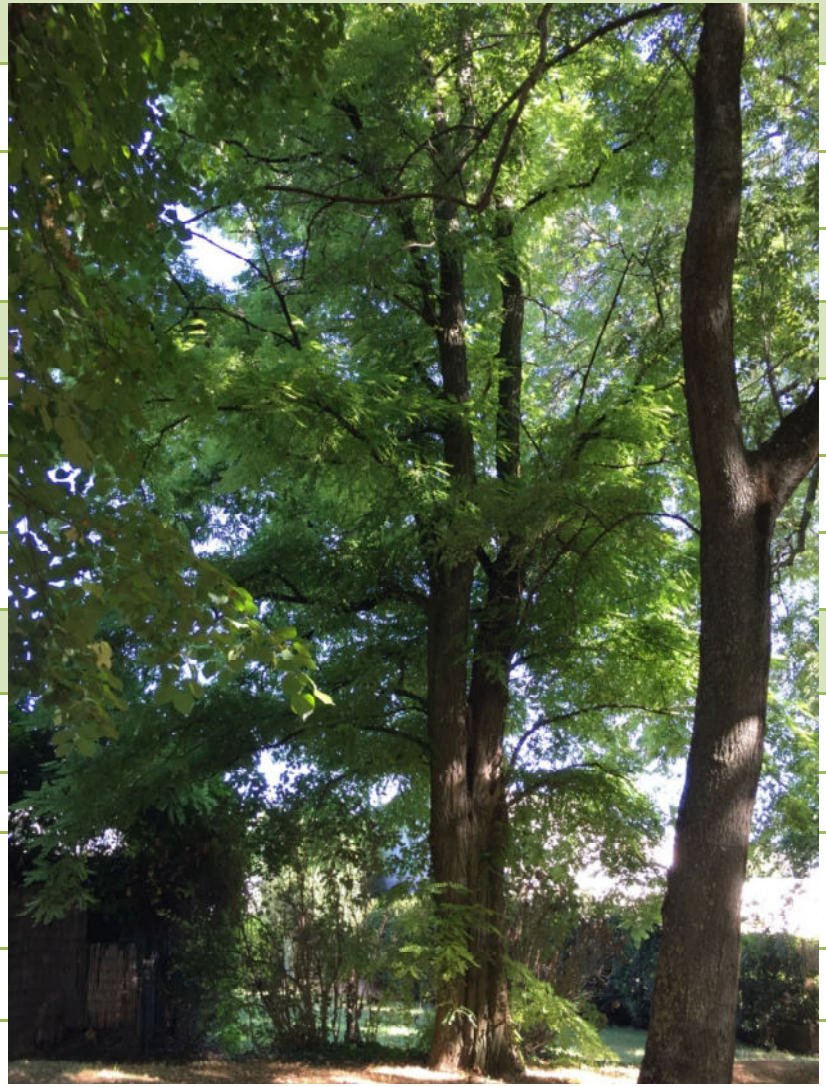
Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 6 Voie Normande
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : ROBINIER (*robinia pseudoacacia*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 210 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 6 Voie Normande
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER COMMUN (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 26 mètres - Circonférence : 400 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 6 Voie Normande

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 25 mètres
- Circonférence : 180 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 6 Voie Normande
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Résidence, « Parc »
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 26 mètres - Circonférence : 200 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Claude Pelletier (derrière le N° 32 rue Guillaume Du Vair)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :PIN (*pinus sp*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 26 mètres - Circonférence : 300 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 Rue du Condorcet

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

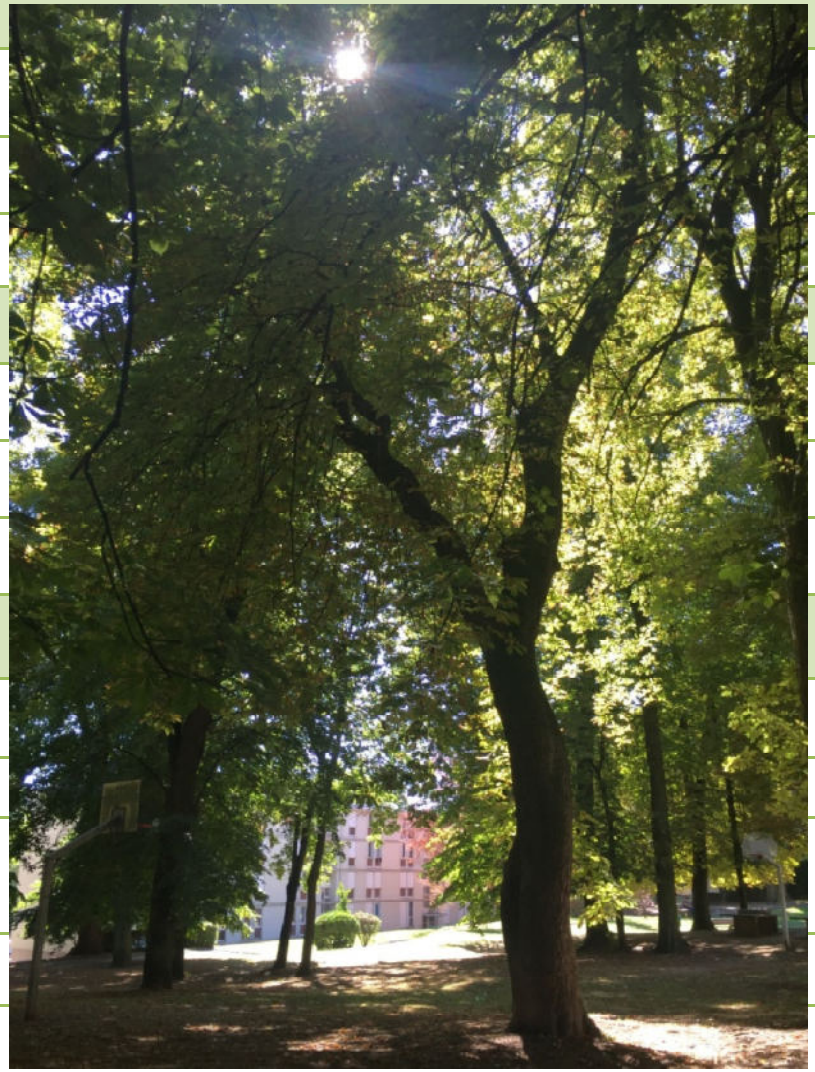
Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 300 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 26 mètres
- Circonférence : 300 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 26 mètres
- Circonférence : 270 cm

Son histoire : Inconnue

Autres RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Dimension exceptionnelle

Ses dimensions
- Hauteur: 33 mètres
- Circonférence : 420 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 30 mètres
- Circonférence : 320 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue Saint Martin (Parc)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 32 mètres - Circonférence : 340 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Saint Martin (Parc)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CYPRES DE L'ARIZONA (*cupressus arizonica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant de part sa taille.

Ses dimensions
- Hauteur: 12 mètres
- Circonférence : 130 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Place Auguste et Louis Lumière

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : privée



DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*) et PIN NOIR (*pinus nigra*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rond point

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :



Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Chemin des Gilletains

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin



CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Chemin des Gilletains
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 13 Rue Albert Camus

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodara*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 13 Rue Albert Camus

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : SAPIN BLEU (*abies concolor*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 34 Rue Charles Nungesser

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 Rue George Hervier

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Place de la Vieille Eglise
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 22 mètres - Circonférence : 240 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc de la Mairie (rue Saint Martin)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 21 mètres
- Circonférence : 460 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc de la Mairie (rue Saint Martin)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 20 mètres
- Circonférence : 430 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc de la Mairie (rue Saint Martin)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : Tilleul commun (*tilia platiplyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 18 mètres
- Circonférence : 320 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue de la Mairie (Résidence France Securis)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue de la Mairie (Centre de Loisirs Charlie Chaplin)

Précision de l'emplacement : Zone 2

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : PIN (*pinus sp*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

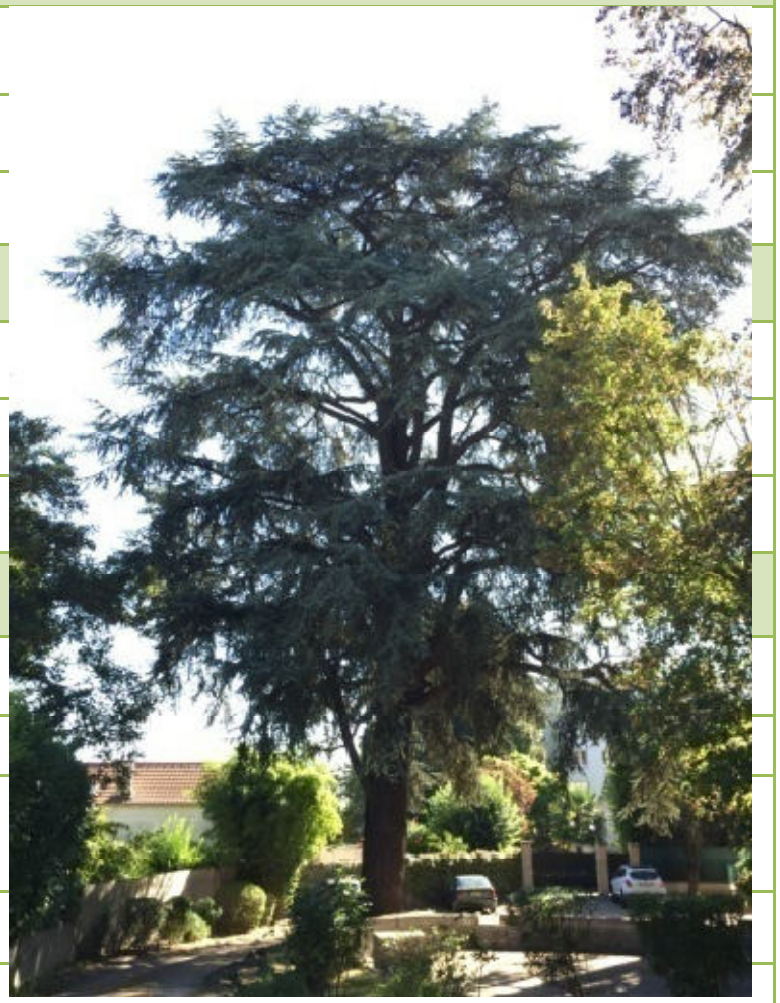
Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : (Castel Joli) 1/ 3 rue de Jouy	
)Précision de l'emplacement : Zone 2	
Accessibilité : Privée	
DESCRIPTION :	
Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)	
L'arbre est : Isolé	
L'environnement de l'arbre : Jardin	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie	
Son histoire : Plantation de jardin	
Autres : RAS	

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue de Jouy (résidence devant B1)
Précision de l'emplacement : Zone 2
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 3



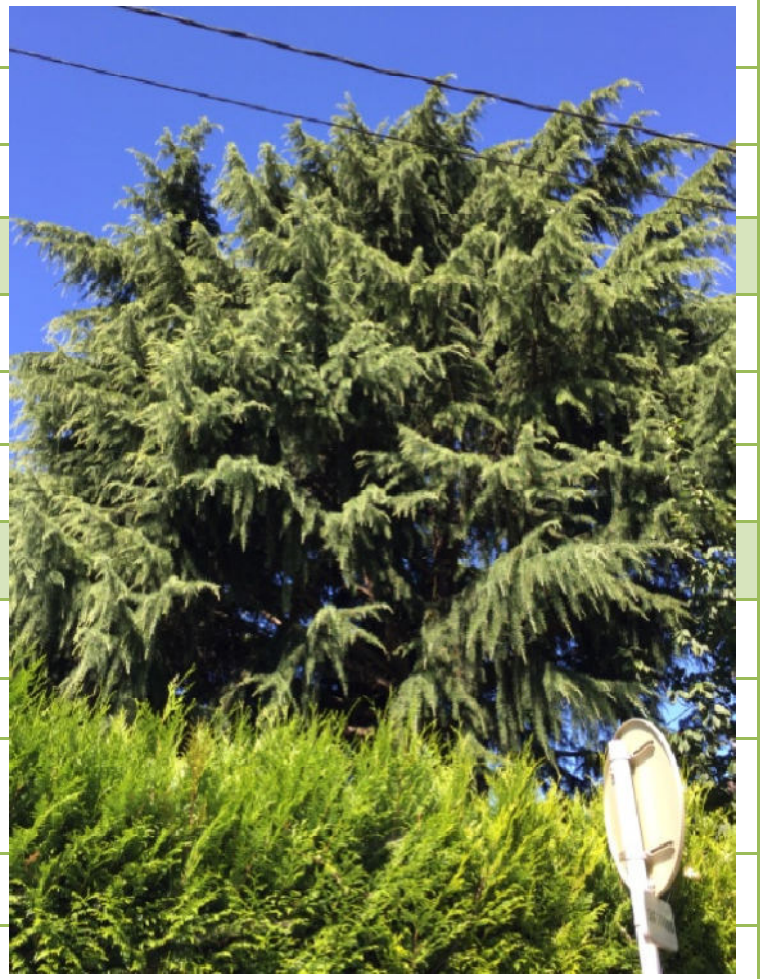
- Cours de Verdun (D125)
- Rue du Nouvelet
- Rue Dominique
- Rue de Choisy

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 8 Route de Choisy
Précision de l'emplacement : Zone 3
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodara*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Moyenne
Ses dimensions - Hauteur: plus de 20m - Circonférence : non défini
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : R.A.S



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 3 Route de Choisy
Précision de l'emplacement : Zone 3
Accessibilité : Privé
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE BLEU (*Cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Moyenne
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 4



0 100 200 300 400 500 1000m

- Allée Sauret Chatellier
- Avenue Paul Painlevé
- Allée des Cerisiers
- Rue Eugène Nicot
- Rue Pompadour
- Rue du Régent
- Rue de l'abbé Grégoire
- Avenue Nikos Belloyannis
- Rue Edouard Branly
- Rue du Maréchal Leclrec
- Avenue du Coteau
- Avenue du Rôle
- Avenue Parmentier
- Avenue Jean Jaures
- Avenue de l'Amiral Hemelin
- Rue Kleber
- Rue du Marechal Galiéni
- Rue Jean Saccard

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 37 Rue Jean Saccard

Précision de l'emplacement : Zone 4

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: plus de 25 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 14 Avenue Jean Jaures
Précision de l'emplacement : Zone 4
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 46 Avenue Parmentier

Précision de l'emplacement : Zone 4

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca)*

L'arbre est : isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 43 Avenue du Rôle

Précision de l'emplacement : Zone 4

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Place de la Vieille Eglise

Précision de l'emplacement : Zone 4

Accessibilité : Libre



DESCRIPTION :

Espèce : CHÊNE VERT (*quercus ilex*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : non définie

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 43 bis rue Paul Painlevé
Précision de l'emplacement : Zone 4
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : AROCARIA (désespoir des singes) et CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 49 bis rue Paul Painlevé
Précision de l'emplacement : Zone 4
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



ZONE 5



- Rue Roger Salalengro
- Avenue Sadi Carnot
- Rue du Concordet
- Rue Balu
- Rue Edouard Halle
- Rue Raymond ML
- Rue Eugène Chauderon
- Avenue Aristide Briand
- Avenue Pasteur
- Rue Eugène Nicot
- Rue Jean Moulin
- Rue Maurice Tinsseau
- Avenue du Dr Calmette
- Parc du bois Saoupault



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Place Albert Sarraut
Précision de l'emplacement : Zone 5
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : Saule tortueux (*salix erythroflexuosa*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rond point
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Double tronc
Sa rareté : Oui. Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur : 17 mètres - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation jardin
Autres : Espèce peu commune de cette taille.



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : Rond point Aristide Briand	
Précision de l'emplacement : Zone 5	
Accessibilité : Libre	
DESCRIPTION :	
Espèce : CHENE ROUGE D'AMERIQUE (*quercus rubra*)	
L'arbre est : Isolé	
L'environnement de l'arbre : Rond point	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Oui . Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: 18 mètres - Circonférence : 190 cm	
Son histoire : Inconnue	
Autres : RAS	

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Place Léon Saxel, Avenue Sadi Carnot, à coté de la fontaine
Précision de l'emplacement : Zone 5
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CHENE COMMUN (*quercus robur*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Ecole
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 18 mètres - Circonférence : 190 cm
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 1 Rue Aristide Briand
Précision de l'emplacement : Zone 5
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLANTIQUE (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 2 Rue Roger Salengro

Précision de l'emplacement : Zone 5

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : SAPIN (*picea sp*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Roger Salengro (place)

Précision de l'emplacement : Zone 5

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rond point



CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 19 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 71 Avenue du Docteur Calmette

Précision de l'emplacement : Zone 5

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : SAPIN BLEU (*abies concolore*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant de cette taille.

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse: 63 Avenue du Docteur Calmette

Précision de l'emplacement : Zone 5

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :SAPIN BLEU (*abies concolor)* et AROCARIA (Désespoir des singes)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant de cette taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 10 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 13 rue Maurice Tinesseau
Précision de l'emplacement : Zone 5
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 2 Rue Roger Salengro
Précision de l'emplacement : Zone 5
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodara*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 6





- Avenue Pasteur
- Rue Marcel Risser
- Rue Gabriel Péri
- Rue de Stalingrad
- Rue de la commune de Paris
- Avenue Paul Doumer
- Rue Jean Jacques Rousseau
- Rue de la Gare
- Rue Eugène Guillemic
- rue des Jardins
- Avenue Paul Vaillant Couturier

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 93 Rue de la Gare

Précision de l'emplacement : Zone 6

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse :22 Avenue Paul Vaillant Couturier
Précision de l'emplacement : Zone 6
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'HYMALAYA (*cedrus deodara*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



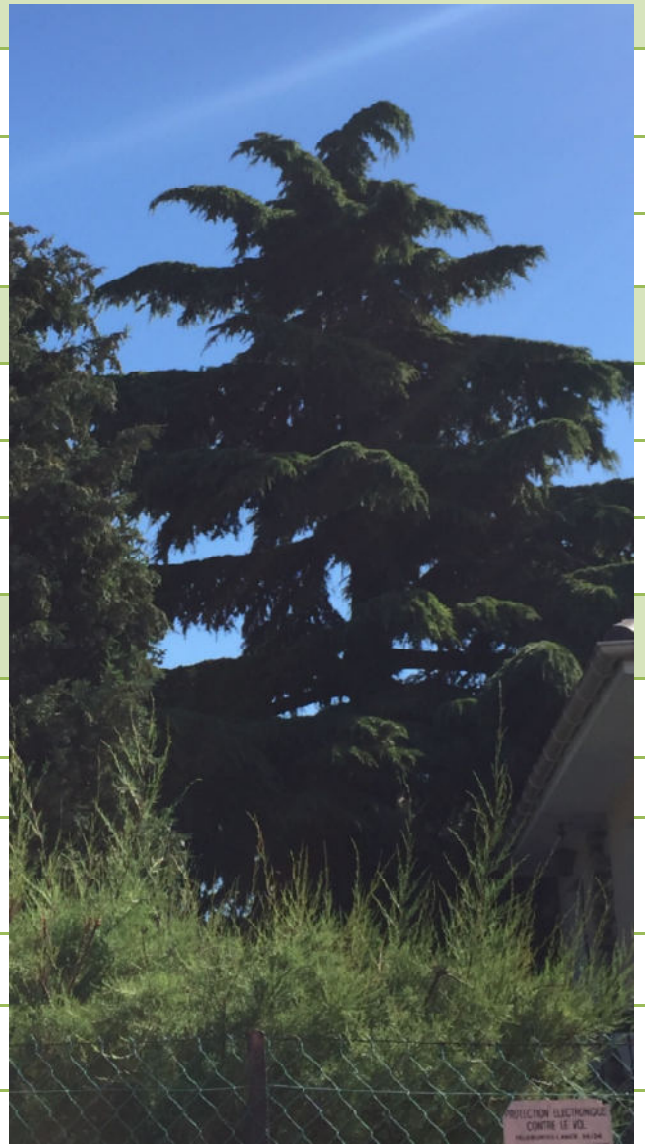
FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 60 Rue Marcel Risser
Précision de l'emplacement : Zone 6
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (cedrus atlantica)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 58 Rue Marcel Risser
Précision de l'emplacement : Zone 6
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 36 bis Rue Gabriel Péri

Précision de l'emplacement : Zone 6

Accessibilité : Privée



DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : 55 Rue de Stalingrad	
Précision de l'emplacement : Zone 6	
Accessibilité : Privée	
DESCRIPTION :	
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)	
L'arbre est : Isolé	
L'environnement de l'arbre : Jardin	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie	
Son histoire : Plantation de jardin	
Autres : RAS	

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 23 Rue de le Commune de Paris

Précision de l'emplacement : Zone 6

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : 23 Rue de le Commune de Paris	
Précision de l'emplacement : Zone 6	
Accessibilité : Privée	
DESCRIPTION :	
Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)	
L'arbre est : Isolé	
L'environnement de l'arbre : Jardin	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie	
Son histoire : Plantation de jardin	
Autres : RAS	

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 24 Rue de le Commune de Paris
Précision de l'emplacement : Zone 6
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : SAPIN (*abies sp*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 7



- Rue Henri Dunant
- Rue Jules Ferry
- Avenue Leblanc Barbedienne
- Rue Louis Moreau
- Rue Henri Lusseau
- Avenue Aristide Briand
- Rue Anatole France
- Avenue de la Faisanderie
- Avenue Victor Hugo
- Rue Camille Pelletan
- Rue Serge Voyer
- Place Amédère Soupault
- Avenue du Maréchal Joffre

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Parc du Bois Soupault
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocatanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 24 mètres - Circonférence : 300 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres :RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc du Bois Soupault

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL (*Tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Double tronc

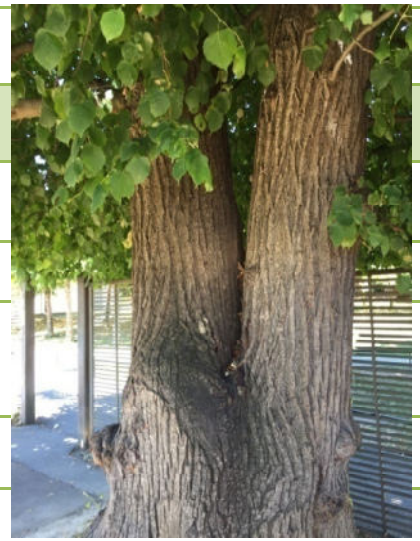
Sa rareté : Peu courant de cette taille.

Ses dimensions
- Hauteur: 23 mètres
- Circonférence : 400 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS





FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Parc du Bois Soupault
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :TILLEUL (*Tilia platiphyllos*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Moyenne. Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 21 mètres - Circonférence : 210 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Parc du Bois Soupault
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 20 mètres - Circonférence : 270 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc du Bois Soupault

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce :TILLEUL (*Tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

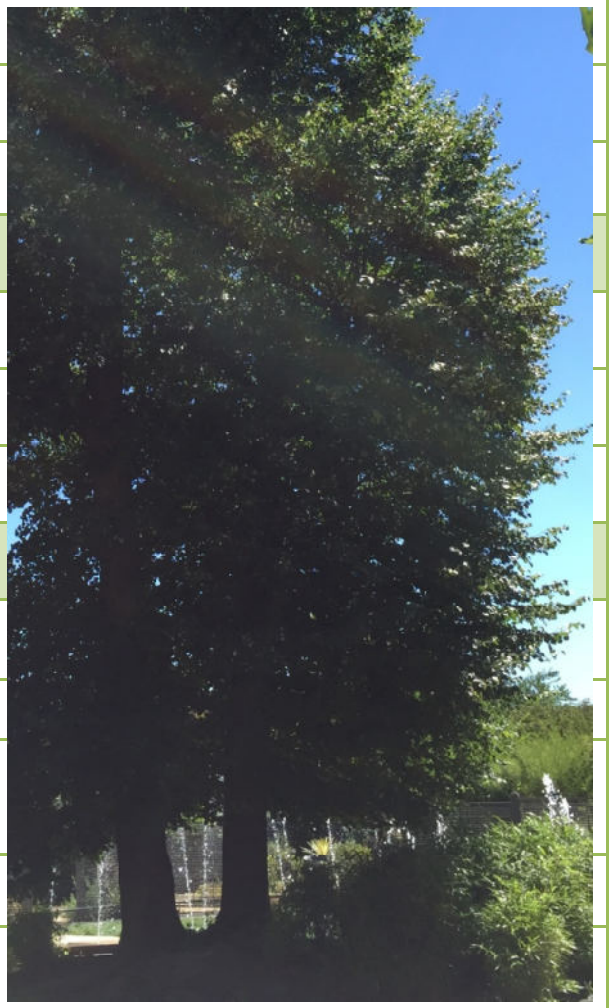
Sa forme : Naturel

Sa rareté : Moyenne. Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 13 mètres
- Circonférence : 180 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc du Bois Soupault

Précision de l'emplacement : Zone 7

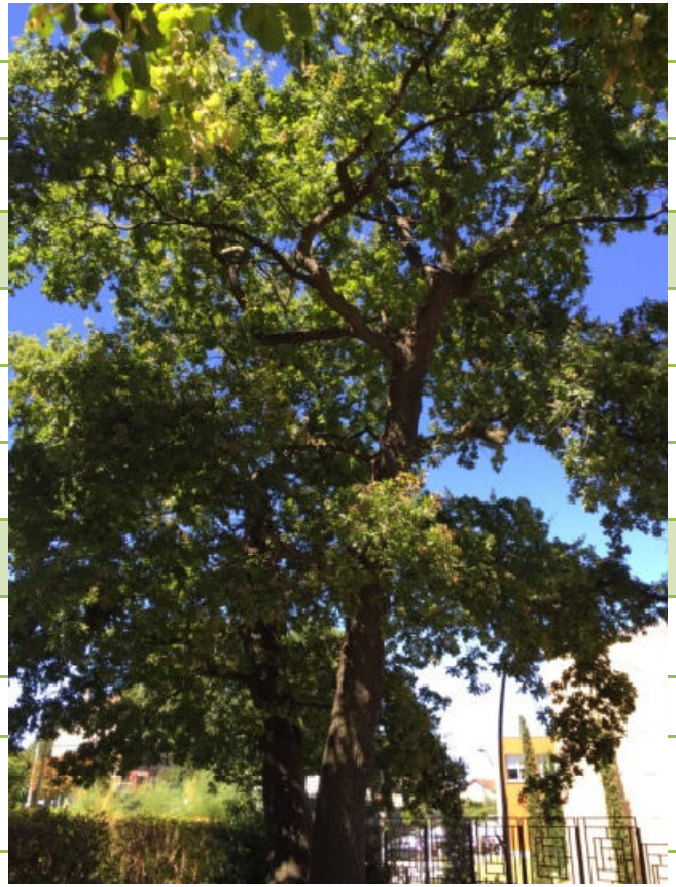
Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce :CHENE COMMUN (*quercus robur*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc



CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Moyenne. Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 19 mètres
- Circonférence : 200 cm et 200 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Parc du Bois Soupault

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce :CHENE COMMUN (*quercus robur*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc





CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Moyenne. Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 19 mètres
- Circonférence : 200 cm et 200 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 52 rue Victor Hugo
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : SOPHORA PLEUREUR (*Sophora japonica 'Pendula')*
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Oui Forme originale. Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 10 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 3 Rue du Maréchal Joffre
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rond point Victor Hugo/ Faisanderie

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : HETRE COMMUN (*fagus sylvatica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant de part son tronc

Ses dimensions
- Hauteur: 17 mètres
- Circonférence : 170 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS





FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : rue Henri Dunant (Ecole)

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : école

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : rue Henri Dunant (Ecole)
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Ecole
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 33 mètres
- Circonférence : 480 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 25 mètres
- Circonférence : 300 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 24 mètres
- Circonférence : 360 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : parc Henri Dunant
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 24 mètres - Circonférence : 280 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : ERABLE COMMUN (*acer pseudoplatanus*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 18 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 24 mètres
- Circonférence : 280 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*Aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 23 mètres
- Circonférence : 300 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 26 mètres
- Circonférence : 280 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : parc Henri Dunant
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos)*
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions (droite) - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 280 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : parc Henri Dunant
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions (gauche) - Hauteur: 25 mètres - Circonférence : 340 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : parc Henri Dunant
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : ROBINIER (*robinia pseudoacacia*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 12 mètres - Circonférence : 180 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 24 mètres
- Circonférence : 410 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiphyllos*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 19 mètres
- Circonférence : 240 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : parc Henri Dunant

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 26 mètres
- Circonférence : 270 cm

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : parc Henri Dunant
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 28 mètres - Circonférence : 340 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Square Stourport on Severn
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : MARRONNIER BLANC (*aesculus hippocastanum*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 23 mètres - Circonférence : 420 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Square Stourport on Severn
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : TILLEUL ARGENTE (*tilia tomentosa*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 17 mètres - Circonférence : 220 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 11 bis rue Leblanc Barbedienne

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : rue Leblanc Barbedienne (école)

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : AILANTHE (*Ailanthus elegantissima*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : rue Leblanc Barbedienne (école)

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : TILLEUL COMMUN (*tilia platiplyllos)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 36 bis Avenue Victor Hugo

Précision de l'emplacement : Zone 7

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence :

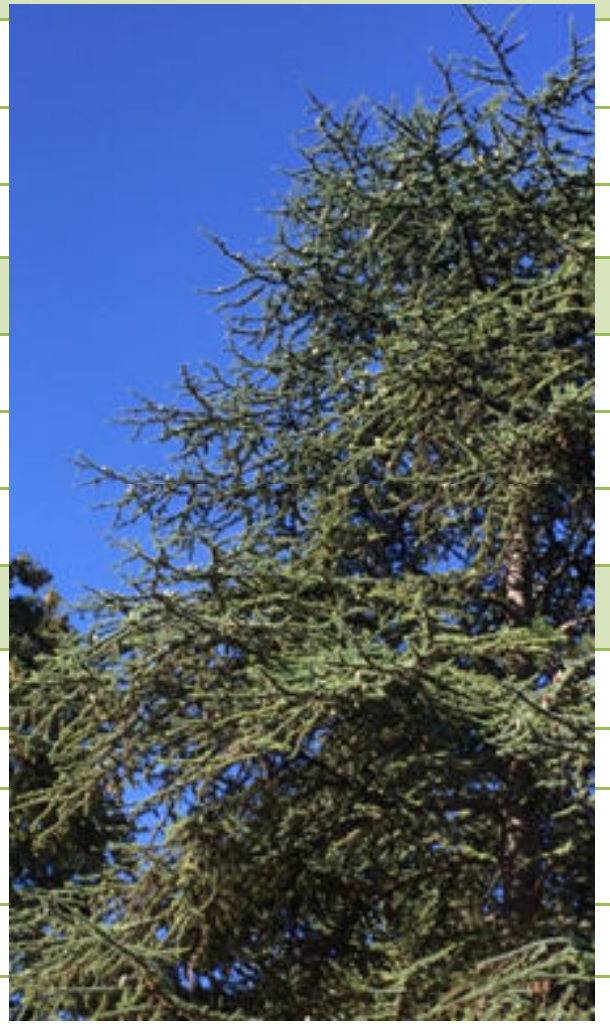
Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 11 rue Leblanc Barbedienne
Précision de l'emplacement : Zone 7
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 8



- Avenue Poincaré
- Avenue Vivtor Hugo
- Rue du Général de Gaulle
- Rue des Tilleuls
- Rue Alice
- Rue du Dr Ageorges
- Rue du Colonel Fabien
- Avenue Henri Gilbert
- Rue d'Orléans
- rue du Mongeron
- Tue des Canotiers

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 24 Rue du Général de Gaulle
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'HYMALAYA (*cedrus deodara*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 5 Avenue Victor Hugo
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus glauca atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 5 Avenue Victor Hugo

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 1 Avenue Victor Hugo

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 rue du Dr Georges

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 5 rue du Dr Georges

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CYPRES DE L'ARIZONA (*cupressus arizonica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant de cette taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 23 rue Alice
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca)*
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 17 rue Alice
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 20 rue Alice

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodara*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 rue Alice

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 22 avenue de la république (photo prise par la rue Alice)

Précision de l'emplacement : Zone 8

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DU LIBAN (*cedrus libani*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 25 m
- Circonférence :Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 5 rue des Tilleuls
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 13 rue des Tilleuls
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : SAPIN (*picea abies*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 49 avenue Victor Hugo
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 15 rue des Tilleuls
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : PIN NOIR (*pinus nigra*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence :Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS

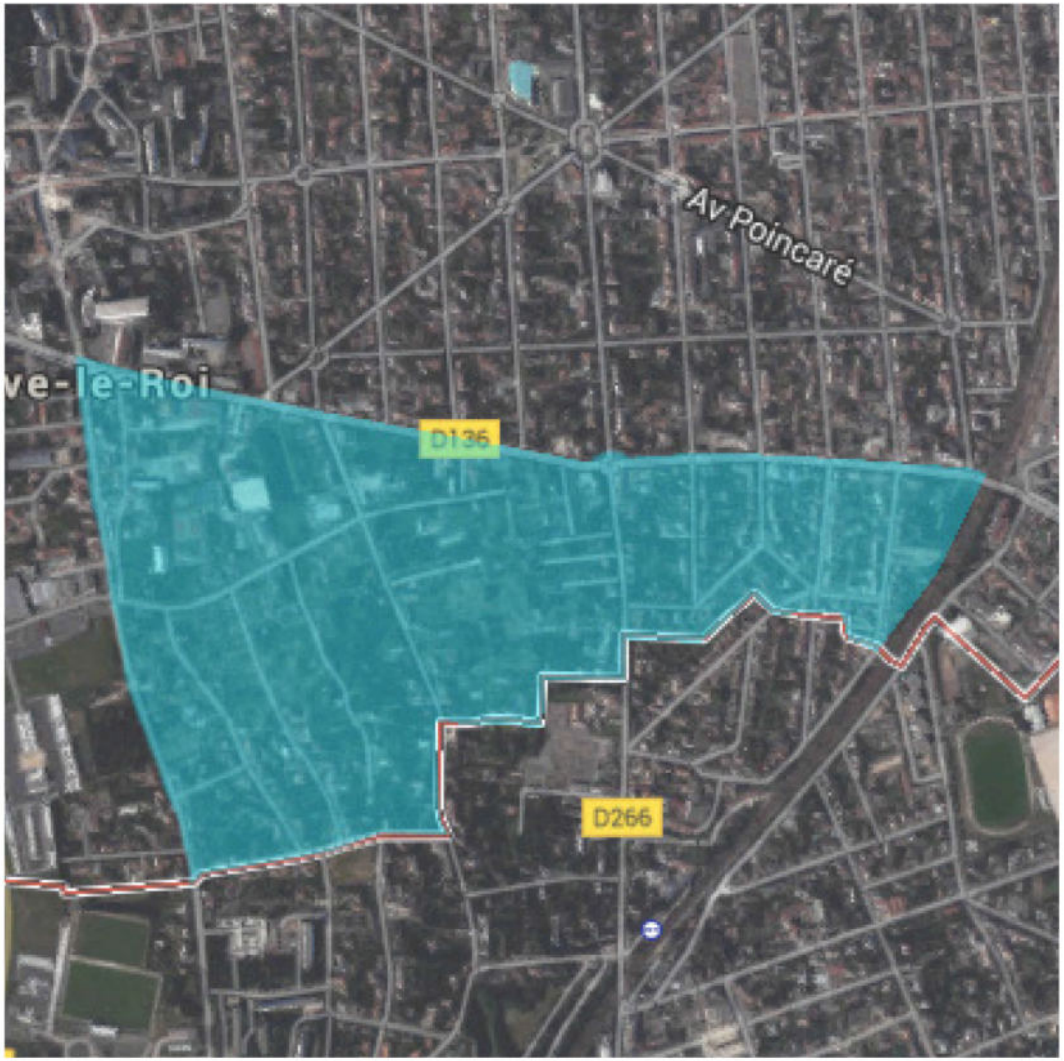


FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 33 rue des Tilleuls
Précision de l'emplacement : Zone 8
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 12 mètres - Circonférence : 220 cm
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



ZONE 9



- Voie de Mons
- D136
- Rue Henri Laire
- Rue Voltaire
- Rue Ernest Renan
- Rue du Maréchal Maunoury
- Rue du Dr Roux
- Allée Voltaire
- Allée de Noyers
- Allée Beauséjour
- Rue Robert Schuman
- Allée Constance
- Allée Suza nne
- Allée Raspail
- Allée Bellevue
- Avenue du Maréchal Joffre
- Avenue des Pervenches
- Avenue des Myositis
- Rue Guy Môquet
- Aenue des Rosiers
- Avenue des Violettes
- Avenue des Marguerites
- Avenue des Clos
- Rue Maurice Gunsburg
- Allée des Marguerites

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Allée Belle Vue

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : PIN (*pinus sp*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 9 Rue Maréchal Lyautey

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : PIN (*pinus sp*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 9 Rue Maréchal Lyautey

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : PIN (*pinus sp*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Allée Raspail

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Libre

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'HIMALAYA (*cedrus deodara*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Parc

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 25
- Circonférence : 320

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 14 Rue Maréchal Lyautey

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 30
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 1 Avenue des Rosiers

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : Pin Parasol (*pinus maritima*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Arbre peu courant en Ile de France.

Ses dimensions
- Hauteur: 15
- Circonférence : 130

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 12 Avenue des Rosiers

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 22
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 4 Allée Constance

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica)*

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 30
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 21 bis Allée Constance

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Allée Raspail

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée

DESCRIPTION :

Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: Plus de 20 m
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 27 Rue Henri Laire
Précision de l'emplacement : Zone 9
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce :CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Jardin
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : 47 Rue Henri Laire

Précision de l'emplacement : Zone 9

Accessibilité : Privée



DESCRIPTION :

Espèce :CEDRE BLEU (*cedrus atlantica glauca*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Jardin

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 25
- Circonférence : Non définie

Son histoire : Plantation de jardin

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :	
Adresse : Parc du Bord de l'eau	
Précision de l'emplacement : Zone 9	
Accessibilité : Libre	
DESCRIPTION :	
Espèce : Groupe de PINS SYLVESTRE (*pinus sylvestris*)	
L'arbre est : Groupement	
L'environnement de l'arbre : Parc	
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :	
Sa forme : Naturel	
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille	
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie	
Son histoire : Inconnue	
Autres : RAS	

ZONE 10

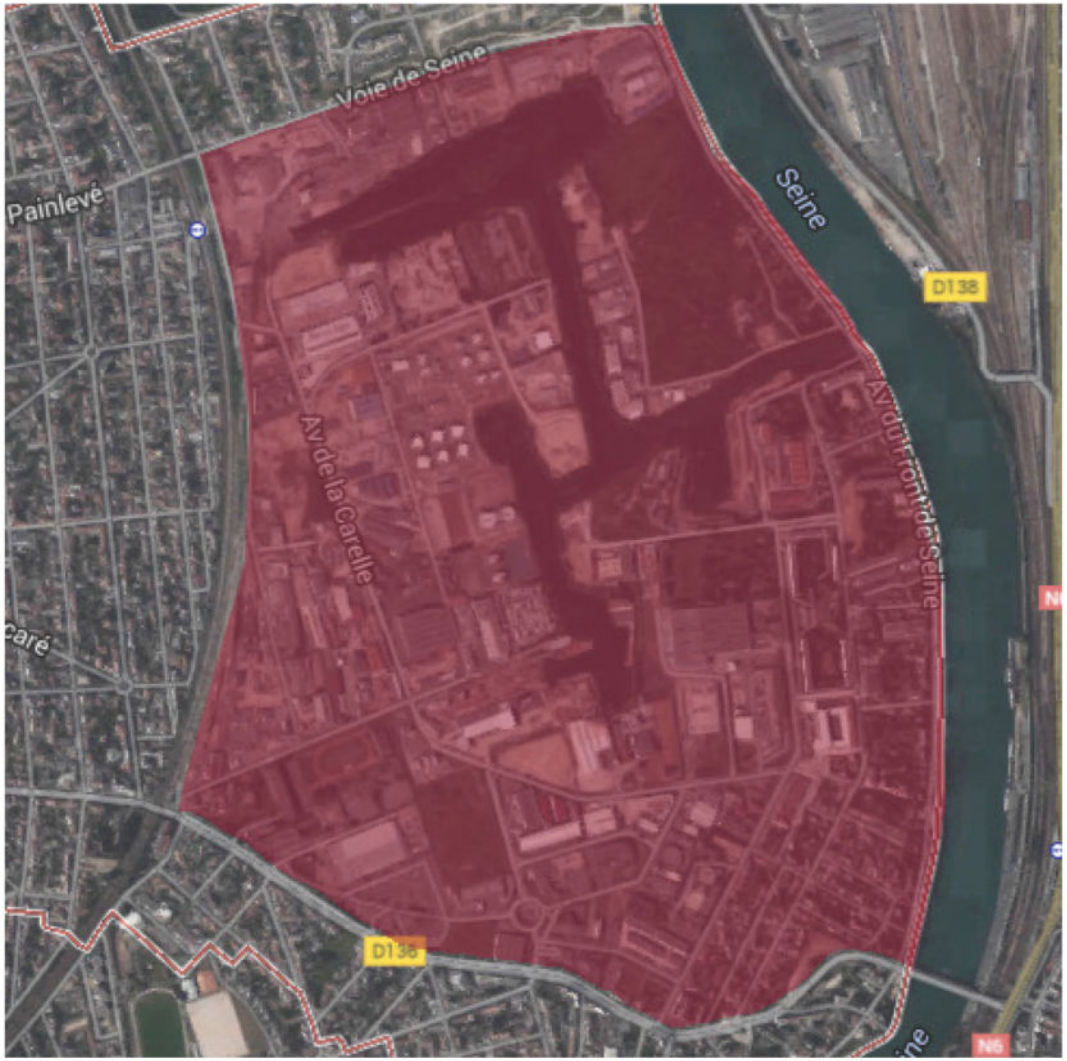


- Rue Viviani
- Rue de la Concorde
- Rue de la Paix
- Avenue du Maréchal Turenne
- Voie de Seine

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

ZONE 11



- Avenue du Front de Seine
- Rue Paul Bert
- Rue Amédée Simon
- Rue Raoul Delattre
- Rue Ferrer
- Rue Honoré Oursel
- Rue Charles Bernard
- Rue de la Mutualité
- Rue Jean-Marie Boulmart
- Cité Paul Bert
- Rue Desrues
- Rue du Bois
- Résisdance la Fresnaie
- Rue de la Plaine Basse
- Rue Jean-Pierre Timbaud
- Rue des Voeux-Saint-George
- Voie de la Gravière
- Avenue de la Haute-Seine
- Rue de la Sablière
- Rue des Carrières Morillon
- Rue des Mariniers
- Chemin latéral
- Rue berger
- Avenue de la Carelle
- Route des Pétroles
- Avenue de la Pierre fitte



Ecoterra
17/06/2016

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : Rue de la Marine
Précision de l'emplacement : Zone 11
Accessibilité : Privée
DESCRIPTION :
Espèce : Groupe de 4 PLATANES (*platanus orientalis*)
L'arbre est : Groupement
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: 35 - Circonférence : Non définie
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :

Adresse : Rue Jean-Marie Poulmarch

Précision de l'emplacement : Zone 11

Accessibilité : Libre



DESCRIPTION :

Espèce : SAULE PLEUREUR (*salix tristis*)

L'arbre est : Isolé

L'environnement de l'arbre : Rue

CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :

Sa forme : Naturel

Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille

Ses dimensions
- Hauteur: 20 m
- Circonférence : 250

Son histoire : Inconnue

Autres : RAS

FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 22 Rue Honoré Oursel
Précision de l'emplacement : Zone 11
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : CEDRE DE L'ATLAS (*cedrus atlantica*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Parc
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 20 m - Circonférence : Non définie
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 14 Rue du Bois
Précision de l'emplacement : Zone 11
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce : PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : 300
Son histoire : Plantation de jardin
Autres : RAS



FICHE D'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES SUR LA VILLE DE VILLENEUVE LE ROI

LOCALISATION DE L'ARBRE OU DE L'ENSEMBLE D'ARBRES :
Adresse : 7 Rue du Bois
Précision de l'emplacement : Zone 11
Accessibilité : Libre
DESCRIPTION :
Espèce :PLATANE COMMUN (*platanus orientalis*)
L'arbre est : Isolé
L'environnement de l'arbre : Rue
CET ARBRES EST REMARQUABLE DE PART :
Sa forme : Naturel
Sa rareté : Peu courant en raison de sa taille
Ses dimensions - Hauteur: Plus de 25 m - Circonférence : 300
Son histoire : Inconnue
Autres : RAS



ZONE 12



- Rue du Colonel Brosselette
- Rue Pierre Loti
- Avenue Le Foll
- Rue du N
- rue des Primevères
- Avenue Gambetta
- Rue Gaston Van Weddingen
- Rue Jean Veber
- Avenue du Val d'Ablon
- Rue Alexandre Ribot
- Rue Edmond Rostand
- Rue la Fontaine
- Rue Carles Perrault
- Allée des Fleurs
- Rue Albert Larmé
- Imp. Albert Larmé
- Rue Henriot
- Quai de Halage
- Rue Bénard
- Avenue Front de Seine
- Pont de Villeneuve-le-Roi
- Imp. Marcel Cachin

0 100 200 300 400 500 1000m

Ecoterra
17/06/2016

TABLEAU RECAPITULATIF DES ARBRES REMARQUABLES

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN	UNITES
CHÊNE COMMUN	*Quercus robur*	4
CHÊNE ROUGE D'AMERIQUE	*Quercus rubra*	1
CHÊNE VERT	*Quercus ilex*	1
CEDRE DE L'ATLAS	*Cedrus atlantica*	37
CEDRE DE L'ATLANTIQUE	*Cedrus atlantica*	1
CEDRE BLEU	*Cedrus glauca atlantica*	17
CEDRE DE L'HIMALAYA	*Cedrus deodara*	8
CEDRE DU LIBAN	*Cedrus libani*	1
SOPHORA PLEUREUR	*Sophora japonica pendula*	1
HÊTRE COMMUN	*Fagus sylvatica*	1
SAPIN	*Picea sp*	3
SAPIN BLEU	*Abies concolore*	3
PIN	*Pinus sp*	6
PIN NOIR	*Pinus nigra*	1
PIN PARASOL	*Pinus maritima*	1
PIN SYLVESTRE	*Pinus sylvestris*	1
PLATANE COMMUN	*Platanus orientalis*	11
ERABLE COMMUN	*Acer pseudoplatanus*	3
FRÊNE COMMUN	*Fraxinus excelsior*	1
ROBINIER	*Robinia pseudoacacia*	2

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN	UNITES
CYPRES DE L'ARIZONA	*Cupressus arizonica*	2
TILLEUL ARGENTE	*Tilia tomentosa*	1
TILLEUL COMMUN	*Tilia platiphyllos*	15
AILANTHE	*Ailanthus elegantissima*	1
MARRONNIER COMMUN	*Aesculus hippocastanum*	27
SEQUOÎA	*Sequoïa sempervirens*	1
SAULE TORTUEUX	*Salix erythroflexuosa*	1
SAULE PLEUREUR	*Salix tristis*	1
POLOWNIA	*Polownia tomentosa*	1
AROCARIA	*arocaria*	2

Viry-Chatillon

Localisation	Type d'essence	Nombre
Parc LEBLANC	Platane	3
Piedefer	Platane	3
Coteaux de l'Orge (à proximité de la MJC)	Ptérocarya fraxinifolia	1
Jardin de la Biodiversité	Tilleul	1

Vitry-sur-Seine

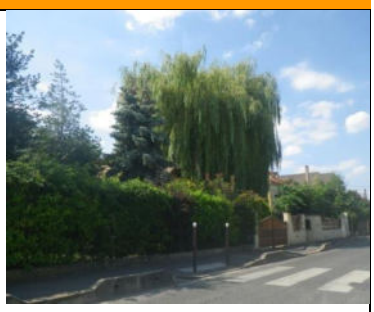
1- QUARTIER COTEAU MALASSIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
1	Croisement Rue Mozart – Rue des Noriets. Sur espacepublic	Bosquet de 3 arbres Espèce : Sophora du Japon Stade de développement : mature	Hauteur : 14 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,08 m	
2	5-7 Rue Audran Parcelle AS 0306	Espèce : Pin tordu Stade de développement : /	Hauteur : 12 m Largeur couronne : 7 m Circonférence du tronc :0,7 m	
3	52 rue Lagaisse Parcelle AM0278	Espèce : Noyer – Juglans nigra Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 17 mCirconférence du tronc : 0,9 m	
4	91, rue Jules-Lagaisse Ecole Maternelle Marcel Cachin Parcelle AM0218	Espèce : Cèdre de l'Atlas Stade de développement : mature	Hauteur : 19 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,53 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
5	30 rue Camélinat Parcelle AQ0097	Espèce : Cèdre duLiban Stade de développement : Ancien	Hauteur : ≈10 m Largeur couronne : 25 m Circonférence du tronc :1,5 m	
6	11 voie Delibes Parcelle AQ 0255	Espèce : Pin Parasol Stade de développement : mature	Hauteur : ≈9 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc : /	

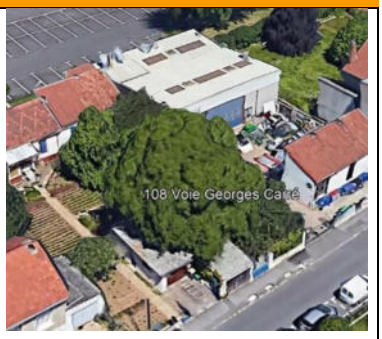
2- QUARTIER LE PLATEAU

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
7	29 Rue Edouard Tremblay Parcelle BM0171	Espèce : Cèdre de l'atlas Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : ≈ 10 m Circonférence du tronc :2,75 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
8	75 Rue Meissonnier Parcelle BL 0324	Espèce : Saule pleureur Stade de développement : mature	Hauteur : 12 m Largeur couronne : 10 mCirconférence du tronc : 0,8 m	
9	33 voie Isabey (angle rue Lesueur) Parcelle BL 0284	Espèce : Pin Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 8 m Circonférence du tronc : 0,7 m	
10	38 Rue Houdon Parcelle BO 0141	Espèce : Chêne - Quercus robur Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 8 m Circonférence du tronc : 0,7 m	
11	37 avenue Colonel Fabien Parcelle BK 0172	Espèce : Saule pleureur Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc : 10,6 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
12	Espace Kommer Parcelle BK 0160	Espèce : Peuplier noir d'Italie Stade de développement : mature	Hauteur : 23 m Largeur couronne : 8 m Circonférence du tronc : 2,44 m	
13	157 rue Edouard Tremblay Parcelle BJ 0209	Espèce : Gingko biloba Stade de développement : Juvénile	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 7 m Circonférence dutronc :0,5 m	
14	146 rue Edouard Tremblay Parcelle AY 0171	Espèce : Pin noir d'Autriche Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc : /	
15	28 rue Hippolyte Sarty (angle rue Dalou) Parcelle AZ 0069	Espèce : Marronnier Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 10 mCirconférence du tronc : 0,9 m	

3- QUARTIER MOULIN VERT

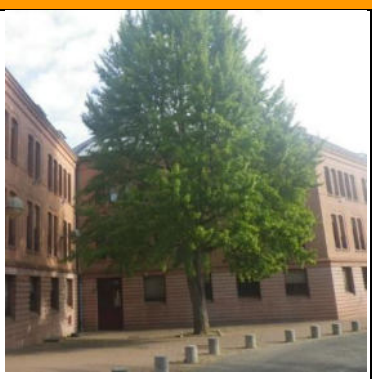
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
16	108 rue George carré Parcelle BD 0327	Espèce : Noyer – Juglans nigra Stade de développement : mature	Hauteur : ≈ 7 m Largeur couronne:/ Circonférence du tronc : /	
17	5 rue du chaperon rouge Parcelle BD 0216	Espèce : Saule tortueux Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 7 m Circonférence du tronc : 0,7 m	
18	Square Jean dela Fontaine Domaine public	Espèce : 2 Platanes Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 15 m Circonférence du tronc :0,9 m	

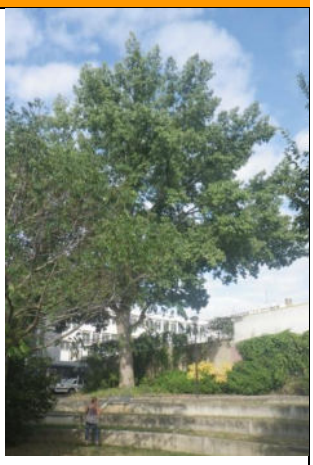
4- QUARTIER CLOS LANGLOIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
19	5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140	Espèce : Platane Stade de développement : ancien	Hauteur : 18 m Largeur couronne:18 m Circonférence du tronc :1,2 m	
20	5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140	Espèce : 2 cèdres Stade de développement : ancien	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 32 mCirconférence du tronc : 0,5 m	
21	20 bis, rue Edouard-Til Ecole maternelle Charles Perrault Parcelle AU 0100	Espèce : Févier d'Amérique Stade de développement : mature	Hauteur : 19 m Largeur couronne : 18 m Circonférence du tronc :1,86 m	
22	Parc du coteau Parcelle AU 0111	Espèce : Cèdre duLiban Stade de développement : ancien	Hauteur : 19 m Largeur couronne : 32 m Circonférence du tronc :0,5 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
23	Parc du coteau Parcelle AU 0111	Espèce : Erable plane Stade de développement : ancien	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 15 m Circonférence du tronc :1,82 m	
24	16 Rue des Papelots, Cité Papelots Parcelle AU 0040	Espèce : Tilleul Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 15 mCirconférence du tronc : 0,9 m	
25	Parc du coteau Parcelle AU0111	Espèce : Platane commun Stade de développement : ancien	Hauteur : 31 m Largeur couronne : 34 mCirconférence du tronc : 3,4 m	

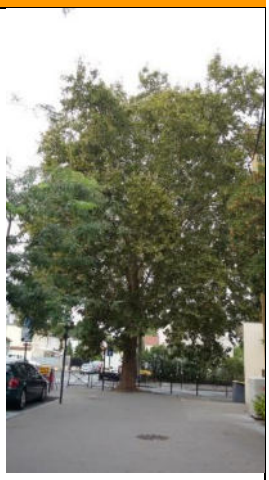
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
26	Parc du coteau Parcelle AU 0111	Espèce : Cèdre duLiban Stade de développement : ancien	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 28 m Circonférence du tronc :4,95 m	
27	Parc du coteau Parcelle AU 0111	Espèce : Erable noir Stade de développement : ancien	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 19 m Circonférence du tronc :2,61 m	
28	Pelouse Till, Rue Edouard Til Parcelle BM 0231	Espèce : Érable sycomore Stade de développement : mature	Hauteur : 16 m Largeur couronne : 16 m Circonférence du tronc :1,34 m	
29	41 avenue Lucien Français Parcelle BM 0160	Espèce : cèdre Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 12 mCirconférence du tronc : 1 m	

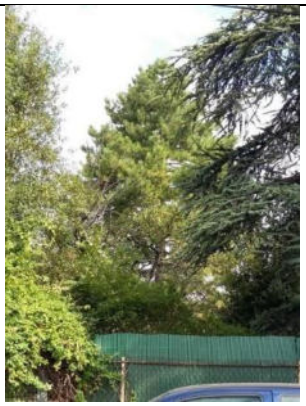
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
30	Rue de Kladno Parcelle BP 0093	Espèce : Ginkgo biloba - Arbre aux quarante écus Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc :1,62 m	
31	Parc N°4 OPH (jardin rue Meissen) Parcelle BP 0103	Espèce : Cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 17 m Largeur couronne : 13 m Circonférence du tronc :2,49 m	
32	Mandela (square Nelson) Parcelle BP 0100	Espèce : Cèdre duLiban Stade de développement : mature	Hauteur : / Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,93 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
33	Square Gagarine Parcelle BP 0147	Espèce : Peuplier noir Stade de développement : ancien	Hauteur : 26 m Largeur couronne : 24 mCirconférence du tronc : 3,12 m	
34	20, rue De la Petite-Saussaie Ecole maternelle Petite Saussaie Parcelle BP 0100	Espèce : Pin pleureur Stade de développement : mature	Hauteur : 14 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc : 1,02 m	

5- COMMUNE DE PARIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
35	3 avenue de la commune de Paris Centre de loisirs maternelle Jules Verne Parcelle BT 0138	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 19 m Largeur couronne:28 m Circonférence du tronc : 2,25 m	
36	Terrain Rabelais (le long de l'avenue Rabelais) Parcelle BT 0128	Espèce : Cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 17 m Circonférence du tronc :2 m	
37	81 Rue des Blondeaux Parcelle BY 0305	Espèce : Olivier Stade de développement : mature	Hauteur : 6 m Largeur couronne: 8 m Circonférence du tronc :0,8 m	
38	48 Rue Watteau Parcelle BX 0198	Espèce : Arbousier Stade de développement : mature	Hauteur : 5 m Largeur couronne : 5 m Circonférence du tronc : /	

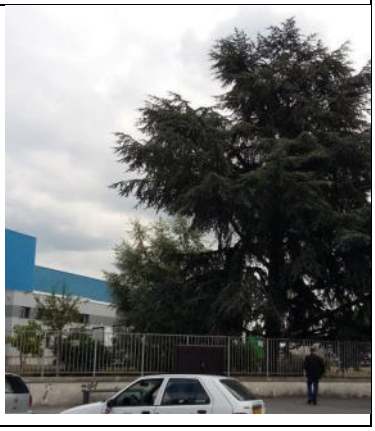
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
39	Rue Malleret Joinville – Angle Elsa Triolet Parcelle CG0374	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 14 m Largeur couronne : 16 m Circonférence du tronc :2,83 m	
40	95 Rue Malleret Joinville Parcelle CG0181	Espèce : Séquoia géant Stade de développement : mature	Hauteur : 13,5 m Largeur couronne : 5 m Circonférence du tronc :2,47 m	
41	Cimetièrenouveau Parcelle CG0053	Espèce : Orme deSibérie Stade de développement : juvéline	Hauteur : 6 m Largeur couronne : 5 m Circonférence du tronc :0,53 m	

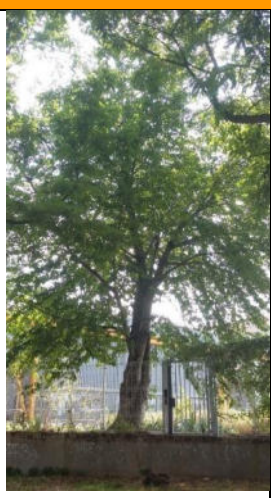
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
42	Cimetièrenouveau Parcelle CG0054	Bosquet de 2 arbres Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 14 +16 m =30m Circonférence du tronc : 2.48 m et 2.56 m	
43	Cimetièrenouveau Parcelle CG0053	Espèce : If commun Stade de développement : ancien	Hauteur : 8,5 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc :2,62 m	
45	23 Rue Ampère Parcelle CH0284	Espèce : Cèdre de l'Atlas Stade de développement : mature	Hauteur : 11 m Largeur couronne : 12 m Circonférence du tronc :0,55m	
46	33 Rue Grétillat Parcelle CH0248	Espèce : pin noir Stade de développement : ancien	Hauteur : 12 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc : /	

6- QUARTIER PAUL FROMENT / 8 MAI

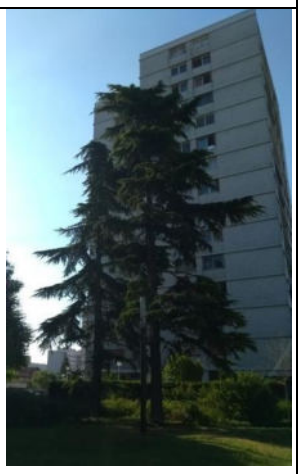
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
47	7 Rue Camille Blanc Parcelle CN 0096	Espèce : peuplier noir Stade de développement : mature	Hauteur : 14 m Largeur couronne : 6 m Circonférence du tronc : 1,1 m	
48	Angle Avenue du11 Novembre et RD5 Parcelle CN0035	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : 14 m Circonférence dutronc :2,44 m	

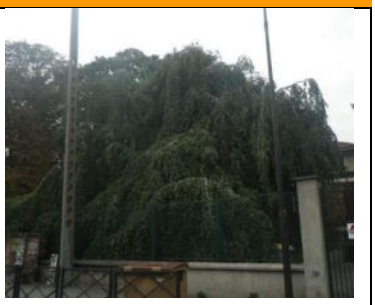
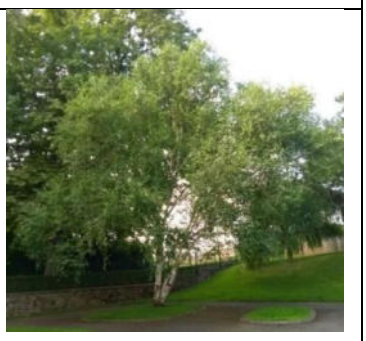
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
49	Angle avenue du11 Novembre 1918 et Rue Camille Blanc Parcelle CN0035	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : 16 mCirconférence du tronc : 2,10 m	
50	Allée du Mail Parcelle CO0156	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : 16 mCirconférence du tronc : 1,79 m	
51	Allée du Mail Parcelle CO0156	Espèce : Cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : 11 mCirconférence du tronc : 2,03 m	

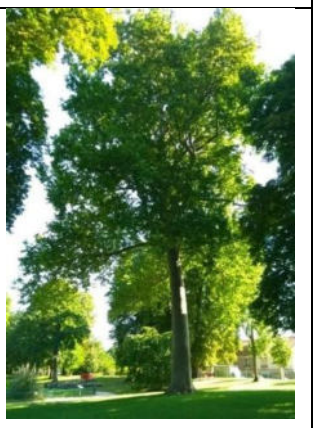
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
52	31/33, rue Camille-Blanc Ecole maternelleP Kergomard Parcelle CO 0106	Espèce : Peuplier blanc Stade de développement : mature	Hauteur : 23 m Largeur couronne : 14 mCirconférence du tronc : 1,8 m	
53	Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137	Espèce : platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 30 m Largeur couronne : 26 m Circonférence du tronc :3,54 m	
54	Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137	Espèce : Micocoulier deVirginie- Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :1, 84 m	
55	42 Rue Charles Heller – Angle Eugène Henaff Parcelle DF 0139	Espèce : Cèdre de l'Atlas Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 16 mCirconférence du tronc : 0,60 m	

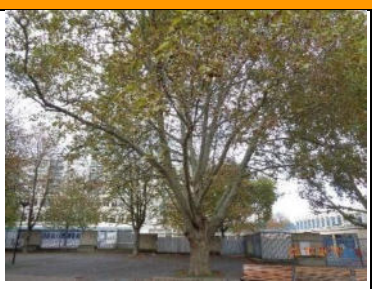
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
56	Chemin deHalage Non cadastré	Espèce : Merisier Stade de développement : mature	Hauteur : 9 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc :0,75 m	
57	Chemin de Halage Parcelle DH 0063	Espèce : Peuplier noir Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : 7,5 mCirconférence du tronc : /	
58	Quai Jules Guesdes Non cadastré	Espèce : Peuplier noir Stade de développement : ancien	Hauteur : 21 m Largeur couronne : 25 mCirconférence du tronc : 5,3 m	

7- QUARTIER CENTRE-VILLE

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
59	Allée du mail Parcelle CU0212	Espèce : Savonnier Stade de développement : mature	Hauteur : 8 m Largeur couronne : 12 m Circonférence du tronc :1,59 m	
60	Allée du mail Parcelle CU0212	Espèce : Cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : 8 m Circonférence du tronc :1,54 m	
61	Angle Clément Perrot – Rue Camille Groult Parcelle CU0220	Espèce : Catalpa de Chine Stade de développement : ancien	Hauteur : 16 m Largeur couronne : 16 m Circonférence du tronc :2,48 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
62	rue du 18 juin 1940 Centre loisirs « Les Chouettes » Parcelle CT 0042	Espèce : hêtre pleureur Stade de développement : mature	Hauteur : 10 m Largeur couronne : 12 mCirconférence du tronc : 1,74 m	
63	Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0003	Espèce : Bouleau de l'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 14 mCirconférence du tronc : 0,94 m	
64	Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0042	Espèce : Séquoia géant Stade de développement : mature	Hauteur : 11 m Largeur couronne : 13 m Circonférence du tronc :1,71 m	

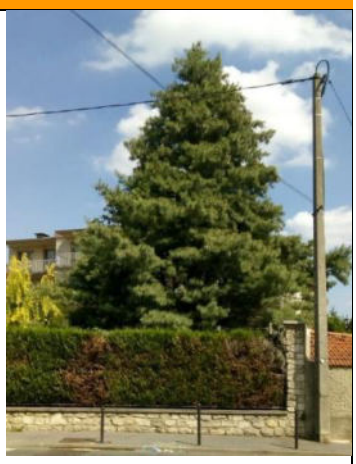
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
65	Parc Juliot Curie Parcelle CT 0049	Espèce : Marronnier d'Inde Stade de développement : ancien	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 20 mCirconférence du tronc : 3,92 m	
66	Parc Juliot Curie Parcelle CP 0049	Espèce : platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 34 m Largeur couronne : 30 mCirconférence du tronc : 4,66 m	
67	3 Rue Saint Germain Parcelle CV 0221	Espèce : Platane commun Stade de développement : mature	Hauteur : 20 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,16 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
68	Jardin Audigeois Parcelle V0146	Espèce : platane commun Stade de développement : ancien	Hauteur : 19 m Largeur couronne : 23 mCirconférence du tronc : 3,2 m	
69	Rue du Chat Crèche duchâteau Parcelle U0119	Espèce : Cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 12 m Circonférence du tronc :1,75 m	
70	Square Barbusse Parcelle U 0172	Espèce : Merisier Stade de développement : ancien	Hauteur : 10 m Largeur couronne : 18 mCirconférence du tronc : 1,23 m	
71	12 Rue du Général deGaulle Centre médical de santé Pierre Rouquès Parcelle U 0172	Espèce : Hêtre commun Stade de développement : mature	Hauteur : 12 m Largeur couronne : 13 m Circonférence du tronc :1,98 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
72	Cimetière Ancien Parcelle U 001	Espèce : Cèdre del'Atlas Stade de développement : mature	Hauteur : 19 m Largeur couronne : 18 m Circonférence du tronc :2,01 m	

8- QUARTIER LE FORT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
73	7 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0245	Espèce : Cèdre del'Atlas Stade de développement : ancien	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 15 m Circonférence du tronc :1,2 m	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
74	2 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0299	Espèce : Pin de l'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 16 m Largeur couronne : 11 m Circonférence du tronc : /	
75	Angle Rue de la Fraternité / Rue Champollion Parcelle AD 0094	Espèce : Groupe de 4 Sophora japonica et 1 Acer platanoides Stade de développement : Sophora : Mature Acer : juvénile	Hauteur : 12 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :1,59 m	
76	47 rue Marie Sorin Defresne Parcelle AC 0209	Espèce : cèdre del'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 12 m Largeur couronne : 8 m Circonférence du tronc :0,7 m	

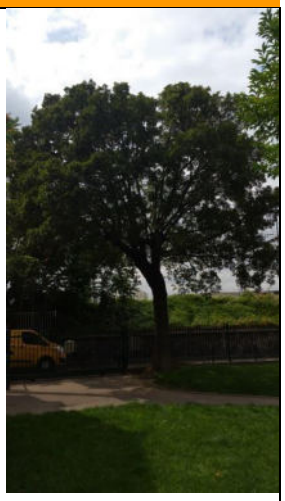
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
77	Angle Rue des Carrières / (zone lycée) Parcelle R 0081	Espèce : Sequoia Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc :1 m	

9- QUARTIER GARE JEAN JAURES

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
78	Rue Corneille Parcelle P 0039	Espèce : cyprès deLambert Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc :0,8 m	

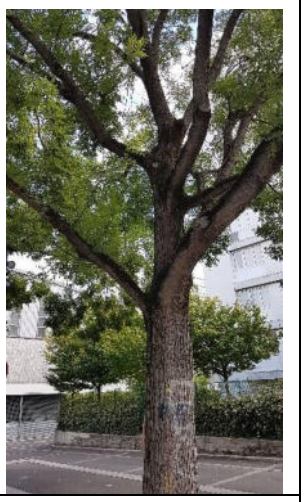
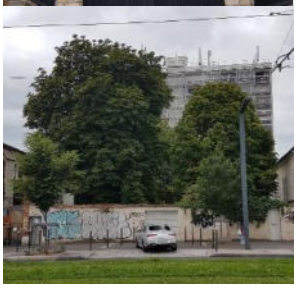
N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
79	18 AvenueChanzy Maison des combattants Parcelle K 0128	Espèce : Tilleul argenté Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 14 m Circonférence du tronc :1,9 m	
80	5-15bis rue du Perreux Parcelle CY 0311	Espèce : platane àfeuilles d'érable Stade de développement : mature	Hauteur : 25 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc : /	
81	Square Gabriel Péri Parcelle J 0175	Espèce : 2 cèdres de l'Himalaya Stade de développement : mature	Hauteur : 20 m Largeur couronne : 12 m Circonférence du tronc :1,8 m	

10- QUARTIER PORT A L'ANGLAIS

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
82	Square P.Brossolette Parcelle D 0089	Espèce : Érable deMontpellier Stade de développement : mature	Hauteur : 10 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc :1,4 m	
83	Square Brossollette Parcelle D 0089	Espèce : If Commun Stade de développement : mature	Hauteur : 13 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,18 m	
84	64 rue Pasteur Parcelle E 0196	Espèce : Ailante glanduleux Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : 10 m Circonférence du tronc : /	

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2018	Photo (2018)
85	7 avenue du 8 mai 1945 Crèche Edouard Vaillant Parcelle E 0197	Espèce : Paulownia Stade de développement : mature	Hauteur : 14 m Largeur couronne : / Circonférence du tronc :2,17 m	
86	97 rue EdithCavell Parcelle C 0019	Espèce : Sapin ducolorado Stade de développement : mature	Hauteur : 18 m Largeur couronne : 9 m Circonférence du tronc : /	
87	24 Rue Auguste Blanqui Parcelle A 0045	Espèce : Cedrus atlantica Stade de développement : mature	Hauteur : 15-17 m Largeur couronne : 7 m Circonférence du tronc : /	

11- COMPLEMENT

N°	Adresse / localisation cadastrale	Description	Caractéristiques 2023	Illustration
88	Place du 8 mai 1945 Domaine communal parcelle CM145	**Quartier Paul Froment, 8 mai 1945** 2 sujets Espèce : *Sophora japonica* – Sophora du Japon Stade de développement : mature	Hauteur : 15 m Largeur couronne : 19 m Circonférence tronc : • Sophora 1 : 194 cm • Sophora 2 : 165 cm	
89	111 avenue Paul Vaillant Couturier Domaine privé parcelle P137	**Quartier Paul Froment, 8 mai 1945** Espèce : cèdre Stade de développement : mature	Hauteur : 10 m Largeur couronne : 20 m Circonférence tronc : 195 cm	
90	45 boulevard de Stalingrad Domaine privé parcelle AN614	**Quartier Coteau Malassis** 2 marronniers Espèce : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde Stade de développement : mature	Hauteur : 15-20 m Largeur : 20 m Circonférence tronc : 200 cm	

ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Cachan

Nom	Situation
Les vignes	Rue de la Citadelle
Le jardin panoramique	Secteur du Coteau

1. LES VIGNES DE CACHAN





Localisation

Les vignes de Cachan, replantées par la ville, témoignent de l'histoire viticole et agricole de laville. Elles s'étalent sur une faible superficie (moins de 1ha).

Contexte historique et architectural

Les vignes de Cachan sont localisées le long dela rue de la Citadelle dans le quartier du Fief des Arcs.





Enjeux urbain et paysager

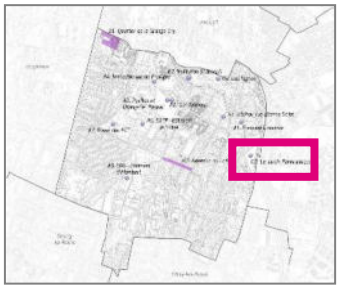
Les vignes, situées sur le coteau, offrent des vues sur toute la ville. Elles constituent également un espace de respiration dans un quartier assez dense.

Les vignes, de même que les jardins privés et les sentiers qui desservent le secteur pavillonnaire, contribuent à donner à ce quartier une ambiance champêtre.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Etendre les rangs de vignes, témoin de l'ancienne activité viticole cachanaise

► Préserver les vues panoramiques



Localisation

Le jardin panoramique de Cachan se situe dansle quartier du Coteau. Les entrées du jardin se trouvent sur les rues de la Solidarité et de la Concorde.



Contexte historique et architectural

Situé en hauteur et présentant un relief très escarpé, le jardin panoramique de Cachan, d'une superficie de 1,6ha, constitue un poumon vert au sein du quartier du Coteau.

Le jardin en lui-même présente peu d'originalité mais la vue exceptionnelle qu'il réserve lui confèreun grand intérêt. Une terrasse de repos dite « terrasse panoramique » permet aux visteurs d'admirer les vues sur le nord de Cachan.

Enjeux urbain et paysager



La terrasse panoramique offre un point de vueremarquable sur la vallée de la Bièvre, l'Aqueduc de la Vanne, la Tour Eiffel et la Tour Montparnasse depuis Cachan.

Prescriptions architecturales et paysagères

► Maintenir les vues panoramiques sur la vallée de la Bièvre, l'Aqueduc de la Vanne, la Tour Eiffelet la Tour Montparnasse par l'entretien et la taille régulière de la végétation

►Mettre en place une signalétique de découverte adaptée pour faire connaître ce jardin excent

Gentilly

Espace paysager d'usage collectif du Petit Bois

Il s'agit d'un site à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager et écologique.

Cet espace paysager doit conserver son aspect naturel et végétal :

- Les plantations arborées existantes doivent être maintenues.
- Le caractère perméable de la zone doit être préservé.
- Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics sportifs dans la limite de 10 % de la superficie de l'espace paysager.



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.3 Plans d'alignement

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace ville

SAVIGNY SUR ORGE - Liste des alignements

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue des Abricotiers	8,00 m	N° 2 à 12	Du Bld A. Briand au N° 7
Rue Alfred de Musset	8,00 m	N° 8 à 18	Du N° 9 au Bld A. Briand
Rue des Alouettes	8,00 m	N° 38 jusqu'au Bld A. Briand	Du N° 39 au Bld A. Briand
Rue André Aurillon	8,00 m	N° 38 jusqu'au Bld A. Briand	Du N° 43 au Bld A. Briand
Avenue de la Belle Gabrielle	8,00 m	N° 70 jusqu'au Bld A. Briand	N° 63 à 75
Rue Bergonié		N° 12 bis à 14	Rien
Avenue des Bleuets	9,00 m	N° 2 à 22	De l'av.des Ecoles au N° 17
Rue Boileau	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'à parcelle angle 116 Allée des Epis et de la rue du Bois à la rue de l'Epargne	N° 109 à 115
Rue du Bois	8,00 m	De l'avenue Jean Allemane à la rue Boileau	Parcelle portant N° 2 rue de Chilly Mazarin et N° 3 à 5 rue du Bois
Rue des Buissons	8,00 m	rue entière de la l'av. R. Salengro jusqu'à la rue de Chilly Mazarin	rue entière de la l'av. R. Salengro jusqu'à la rue de Chilly Mazarin
Rue des Camélias	8,00 m	Rien	N° 3 à 5
Rue des Capucines	12,00 m	N° 10 à 20	N° 15
Rue César Franck	8,00 m	N° 10 à 18	N° 1 à 17
Rue Chamberlin		De l'av. Charles de Gaulle au n° 10 Ter	Rien
Rue de Champagne	8,25 m	Rien	N° 1 à 11
Avenue des Chardonnerets	9,00 m	N° 4 à 6 et N° 18 à 22 bis	N° 5 à 21 à l'av. des Ecoles et du N° 37 à 47
Rue Chateaubriand	15,50 m		
Avenue de Chilly Mazarin	8,00 m	De la parcelle faisant angle avec Bld A Briand jusqu'au N° 6	De la parcelle angle avec Bld A Briand à la parcelle angle rue des Œillets
Avenue des Chrysanthèmes	9,00 m	N° 2 à 6	Rien
Rue des Closeaux	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 6	Du Bld A. Briand au N° 3

Annexes

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue des Colombes	9,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 11
Rue du Commandant Guilbaud	8,00 m	N° 28 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 29 au Bld Aristide Briand
Rue des Coquelicots	8,00 m	N° 4 à 6	N° 1 au Bld Aristide Briand
Rue Courteline	8,00 m	De l'av. Charles de Gaulle à la rue Parmentier	idem
Rue Daniel Niord	8,00 m	De la rue H. Dunant au N° 10	Rien
Rue du Docteur Bourrier	8,00 m	Du N° 54 au N° 62	Du N° 63 au N° 67
Rue du Docteur Maxime Ménard	10,00 m	Du N° 24 jusqu'à l'avenue Charles de Gaulle	Du N° 15 à 21
Rue des Ecoles	12,00 m	Du Bld A. Briand au N° 8 et du N° 10 à 16	N° 31 à 37
		côté pair des N° 8 à 16 alignement + 2,75m ou 3,00m	
Rue Edouard Branly	8,00 m	du N° 44 au N° 62	Du N° 21 au Bld A.Briand
Rue Elysées Reclus	10,00 m	N° 2 à 6	Du Bld A. Briand au N° 7
Rue de l'Epargne	8,00 m	Rien	N° 1 et 3
Allée des Epis	10,00 m	N° 2 à 10	Du N° 1 à 11
Rue Faidherbe	8,00 m	N° 36 à 42	N° 37 à 41
Rue de La Fontaine	8,00 m	Du N° 12 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 11 au Bld A.Briand
Avenue Gabriel Péri	8,00 m	De la Place de la République au N° 88 et Du bld au 10 av. Gabriel Péri	Du N° 75 au N° 79 et du Bld A.Briand au N° 23 av. Gabriel Péri/ rue des Iris
Rue des Giroflées	8,00 m	Rien	Du N° 2 au 32
Rue Gounod	8,00 m	Du N° 44 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 23 au Bld A.Briand
Rue Henri Barbusse	8,00 m	Rien	N° 21 à 29
Rue Henri Raynaud	8,00 m	Du N°2 à 14	N° 1 à 7
Avenue des Iris	9,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'à l'avenue Gabriel Péri	N° 1 à 9
~~Avenue Jean Allemane~~	~~16,00 m~~	-	-
Rue Jean Bouyer	4,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 6	Rien (côté impair appartenant à la ville de Juvisy-sur-Orge)
Avenue Jean Chevreuil	9,00 m	N° 58 à 72	Du N° 63 au Bld A. Briand
Avenue Jean Jaurès	8,00 m	Du N° 76 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 79 à 91
Rue Joyeuse	8,00 m	Du N° 36 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 43 à 47
Rue Jules Guesde	9,00 m	Du Bld Aristide Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 7

Annexes

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue de La Liberté	8,00 m	Du N° 20 à 26 et Du N° 56 à 70	Du N° 37 au Bld A. Briand
Rue Louis Gilles	8,00 m	N° 2 à 28	N° 17 à 21
Avenue Louis Pasteur	9,00 m	N° 66 à 70	Du N° 75 au Bld A.Briand
Avenue du Maréchal Foch	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 3
Rue Maxime Ménard		N° 24 et 26	N° 15 à 21
Rue Marie Chauvet	8,00 m	N° 12 à 16	N° 9 à 15
Avenue des Marronniers	12,00 m	De l'angle de l'av des Ecoles jusqu'au N° 16	N° 1 à 9 et N° 17 à 23
Rue Mireille	8,00 m	N° 28 à 36	Rien
Rue Mistral	8,00 m	N° 54 à 62	N° 59 à 65
Rue Molière	8,00 m	N° 6 à 18	N° 9 à 19
Rue de la Montagne Pavée		De la rue de Viry au Pont de la SNCF	Rien
Rue des Œillets	8,00 m	N° 38 à 52	Rien
Rue du Onze Novembre	8,00 m	N° 52 à 62	N° 49 à 59
Rue des Palombes	8,00 m	N° 2 à 10	rue entière
Rue Parmentier	8,00 m	N° 42 à 52	N° 1 à 3 et N° 35 à 47
Rue Paul Valéry	9,00 m	N° 2 à 12	N° 1 à 11
Rue des Perdrix	8,00 m	N° 42 à 50	Du N° 35 au Bld A. Briand
Rue des Pervenches	9,00 m	N° 2 à 14	N° 1 à 9
Rue des Petits Champs	8,00 m	Du N° 42 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 49 à 55
Rue Pierre Brossolette	8,00 m	Retour de la parcelle N° 109 rue Boileau	Rien
Rue Pierre Curie	8,00 m	Du 84 à 104	Du N° 67 au Bld A. Briand
Rue du Plateau	8,00 m	N° 30 à 38	N° 39 à 47
Avenue de la Pointe Sirette	9,00 m	Du Bld Aristide Briand à la rue de Champagne	Du bld à l'av. Gabriel Péri
Rue des Poiriers	8,00 m	N° 2 à 16	N° 1 à 15
Rue du Professeur Vaillant	8,00 m	N° 2 et 4	Du Bld Aristide Briand au N° 5
Rue des Ramiers	9,00 m	Du Bld Aristide Briand au N° 10	Du Bld A. Briand au N° 9
Rue Raspail	8,00 m	Du N° 102 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 85 au Bld A Briand
Rue René Legros	8,00 m	Rien	De la rue de La Liberté au N° 7

Annexes

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair	
Avenue de La République	12,00 m	N° 2 à 10 et N° 40 au Bld A. Briand	N° 1 à 5	
Rue Roger Salengro	12,00 m	De la rue Henri Dunant au N°92 ter	De la parcelle faisant angle avec Henri Dunant jusqu'au N° 103	
Boulevard Saint Michel	12,00 m	Rien	N° 1 à 5	
Avenue des Tourterelles	9,00 m	Du N° 2 à 6	Du N° 1 à 9	
Rue de l'Union	8,00 m	Du Bld A. Briand au N° 6	Du Bld A Briand au N° 5	
Rue de Verdun	8,00 m	Du Bld A. Briand au N° 4	Du Bld A Briand au N° 5	
Avenue du Vert Galant	8,00 m	Du N° 62 à 70	Du N° 75 au Bld A.Briand	
Rue Voltaire	10,00 m	De la parcelle angle avec Bld A Briand jusqu'à l'angle de l'avenue des Capucines	Du bld A. Briand au N°5	
Avenue Charles de Gaulle	12 m	1,50 m du ° 46 jusqu'au Bld A. Briand Et alignement de 2.50 du N° 1 à 11 bis	2,50 m du n° 47bis jusqu'à l'angle de la rue Henri Dunant	
Rue des Prés-St-Martin	14,00 à 17,50 m	14,00 à 17,50 m		Plan alignement approuvé le 11.07.72
Bld Aristide Briand/ rue Henri Dunant (RD25)		16m		plan d'alignement
Sentier de la Montagne Pavée		5 m		
chemin des Franchises	4m	8 m		

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.4 Tableau des emplacements réservés

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Se reporter à l'atlas cartographique des emplacements réservés au 4.3.5 des annexes réglementaires pour consulter les dimensions, rues et numéro de parcelles concernés.

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Ablon-sur-Seine	1	Extension du cimetière	1 637 m²	Commune
Ablon-sur-Seine	2	Création et élargissement du trottoir	109 m²	Commune
Arcueil	1	Aménagement d'une promenade piétonne le long de la Bièvre	5 150 m²	Commune
Arcueil	2	Amélioration du carrefour	80 m²	Commune
Arcueil	3	Élargissement de la RD 161 à 24 m	1 950 m²	Département
Arcueil	4	Création d'une circulation douce	235 m²	Commune
Arcueil	5	Prolongement du Sentier des Vaudenaires	Largeur : 1 m	Commune
Athis-Mons	1	Cheminement piéton le long de l'Orge pour faciliter l'accès des habitants de la Cité E. Vaillant au collège et au Centre	170 m²	Commune
Athis-Mons	2	Aménagement de trottoirs	4 m²	Commune
Athis-Mons	3	Elargissement du trottoir	109 m²	Commune
Athis-Mons	5	Elargissement du trottoir	200 m²	Commune
Athis-Mons	5	Elargissement du trottoir	200 m²	Commune
Athis-Mons	6	Aménagement d'une aire de stationnement	667 m²	EPT GOSB
Athis-Mons	7	Régularisation d'une voie publique	290 m²	EPT GOSB
Athis-Mons	8	Aménagement d'une aire de stationnement	228 m²	Commune
Athis-Mons	9	Elargissement du trottoir	57 m²	Commune
Athis-Mons	10	Elargissement du trottoir	190 m²	Commune
Athis-Mons	11	Elargissement du trottoir	100 m²	Commune
Athis-Mons	12	Aménagement d'une aire de stationnement	862 m²	Commune
Athis-Mons	13	Réserve foncière à destination du cimetière	6503 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Cachan	1	Equipement public	355m²	Commune
Cachan	2	Equipement public	1065m²	Commune
Cachan	3	Espace public et circulation douce	4421m²	Commune
Cachan	4	Elargissement à 16m de la rue Marcel Bonnet	16 m	Commune
Cachan	5	Elargissement à 8m de la rue des Peupliers	8 m	Commune
Cachan	6	Elargissement à 5m et 6m de l'allée Bajou	5 et 6 m	Commune
Cachan	7	Elargissement à 4m du sentier de la Pitancerie	4 m	Commune
Cachan	8	Elargissement à 10m de la rue Claude Cellier	10 m	Commune
Cachan	9	Elargissement à 5m du sentier Eugène Brégeard	5 m	Commune
Cachan	10	Elargissement à 4m du sentier Henri Dupuis	4 m	Commune
Cachan	11	Elargissement à 12m du boulevard de la Vanne	12 m	Commune
Cachan	12	Elargissement à 9m du sentier des Sablons	9 m	Commune
Cachan	13	Elargissement à 9 et 10m du sentier des Frettes	9 et 10 m	Commune
Cachan	14	Réalisation d'une opération comportant à minima 50 % de logements sociaux	1203m²	Commune
Cachan	15	Réouverture de la Bièvre, aménagement et renaturation des rives, aménagement circulations douces	7870m²	Métropole du Grand Paris

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Chevilly-Larue	1	Bassin rétention	1 000 m²	Département
Chevilly-Larue	2	Rue Etienne Dolet	Longueur : 10 m	Commune
Chevilly-Larue	3	Rue de l'Adjudant-Chef Dericbourg	Longueur : 12 m	Commune
Chevilly-Larue	4	Rue des Jardins	Longueur : 10 m	Commune
Chevilly-Larue	5	Rue de l'Adjudant-Chef Déricbourg	Longueur : 12m	Commune
Chevilly-Larue	6	Rue du Père Mazurié	Longueur : Surlargeur coté impair	Commune
Chevilly-Larue	7	Carrefour rues Outrequin et Cretté	Longueur : Pan coupé régulier 10 m	Commune
Chevilly-Larue	8	Rue Henri Cretté	Longueur : 4m	Commune
Chevilly-Larue	9	Rue du Berry	Longueur : 13 m	Commune
Chevilly-Larue	10	Liaison douce entre le projet de coulée verte départementale et la rue de Provence	1,33 ha	Commune
Chevilly-Larue	11	Accès à la RD7 pour la Semach et accès au gymnase Léo Lagrange	5 m minimum	SYGEO, Commune
Chevilly-Larue	12	Accès au Gymnase pour l'école PM Curie	253 m²	Commune
Chevilly-Larue	13	Agrandissement de l'école PM Curie	307m²	Commune
Chevilly-Larue	14	ER - Béarn	0.70 cm pour élargissement du trottoir	Commune
Chevilly-Larue	15	ER – Voirie Schweitzer	442m²	Commune
Chevilly-Larue	16	ER –Albert thuret – Parcelles 130-154 et 155	Début de la rue pour la création d'un trottoir 1.50 à 2m	Commune
Chevilly-Larue	17	ER – Pan coupé Hochart	85m²	Commune
Chevilly-Larue	18	ER - Jean Ferrat	Parcelle AE 56	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Choisy-le-Roi	1	Création d'un équipement public	5613 m²	Commune
Choisy-le-Roi	2	Création d'une sixième voie RER C	6180 m²	Réseau Ferré de France
Choisy-le-Roi	3	Extension CTM	2693 m²	Commune
Choisy-le-Roi	4	Aménagement d'une voie pour la desserte du secteur d'aménagement des Hautes Bornes	2615 m²	Commune
Choisy-le-Roi	5	Création d'une voirie	3415 m²	Commune
Choisy-le-Roi	6	Elargissement du passage Bertrand	1175 m²	Commune
Choisy-le-Roi	7	Elargissement Rue Demanieux et Insurrection parisienne	147 m²	Commune
Choisy-le-Roi	8	Elargissement avenue Anatole France	453 m²	Commune
Choisy-le-Roi	9	Elargissement avenue Charles jules Vaillant	641 m²	Commune
Choisy-le-Roi	10	Prolongement de la rue des Pâquerettes	2178 m²	Commune
Choisy-le-Roi	11	Elargissement du quai des Gondoles et pompadour	12020 m²	Commune
Choisy-le-Roi	12	Elargissement de la rue de l'Epinette	571 m²	Commune
Choisy-le-Roi	13	Elargissement de la rue Fauler	802 m²	Commune
Choisy-le-Roi	14	Elargissement de l'avenue de Villeneuve St Georges	987 m²	Commune
Choisy-le-Roi	15	Prolongement de la rue des Liserons	982 m²	Commune
Choisy-le-Roi	16	Aménagement du square Brossolette	726 m²	Commune
Choisy-le-Roi	17	Création de locaux pour stockage	1431 m²	Commune
Choisy-le-Roi	18	Création d'équipement et/ou espace public	314 m²	Commune
Fresnes	1	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables	5407 m²	Commune
Fresnes	2	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	396 m²	Commune
Fresnes	3	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	1671 m²	Commune
Fresnes	4	Elargissement de voirie	806 m²	Commune
Fresnes	5	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	850 m²	Commune
Fresnes	6	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berny	2420 m²	SIAAP

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Gentilly	1	Elargissement trottoir Rue Romain Rolland	Largeur : 10 m	Commune
Gentilly	2	Création d'espace vert	418m²	Commune
Gentilly	3	Elargissement de voirie	2 m	Commune
Gentilly	4	Aménagement d'espace public	59m²	Commune
Gentilly	5	Aménagement des bords de Bièvre pour sa mise en valeur en tant qu'espace public de promenade	Emprise de 12 m axée sur la Bièvre	Commune
Gentilly	6	Espace public	1040m²	Commune
Ivry-sur-Seine	1	Emprise ferroviaire - Marcel Cachin	7066m²	SNCF
Ivry-sur-Seine	2	Espace vert public - Jean-Baptiste Clément	435 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	3	Extension équipement sportif - Venise Gosnat	924 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	4	Espace vert public - Hartmann	5 337 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	5	Création d'un espace public - 24 à 30 rue René Villars	968 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	6	Création d'un emplacement réservé pour agrandissement d'un espace public (square du Colombier) - 71/73 rue Marat	501m²	Commune
Ivry-sur-Seine	7	Aménagement d'un passage public piéton entre l'avenue Georges Gosnat et la place Voltaire	80m²	Commune
Ivry-sur-Seine	8	Logements comportant à minima 50 % de logements sociaux - 35 rue Paul Bert	202 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	9	Logements comportant à minima 50 % de logements sociaux - 18 impasse de la Paix / 21 rue de la Paix	193 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	10	Elargissement - 27 à 29 rue Carnot	Largeur : 14 m	Commune
Ivry-sur-Seine	11	Elargissement - Rue du Colombier côté pair	Largeur : 10 m	Commune
Ivry-sur-Seine	12	Elargissement - Rue du 19 mars 1962	Largeur : 12 m	Commune
Ivry-sur-Seine	13	Elargissement - 2 à 18 bis rue des Frères Blais	Largeur : 10 m	Commune
Ivry-sur-Seine	14	Elargissement - 1 à 23 rue Gagnée	Largeur : 16 m	Commune
Ivry-sur-Seine	15	Elargissement - Rue Gaston Monmousseau	Largeur : 14 m	Commune
Ivry-sur-Seine	16	Elargissement - Impasse Henri Martin	Largeur : 10 m	Commune
Ivry-sur-Seine	17	Elargissement - Rue d'Ivry / rue Ernest Renan	Largeur : 10 m	Commune
Ivry-sur-Seine	18	Elargissement - Sentier des Malicots	Largeur : 10 m	Commune
Ivry-sur-Seine	19	Elargissement - Rue Marat	Largeur : 12 m	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Ivry-sur-Seine	25	Elargissement - Quai Marcel Boyer	Largeur : 14 m	Commune
Ivry-sur-Seine	26	Elargissement - Rue Molière	Largeur : Actuelle 12m, Future 14 m	Commune
Ivry-sur-Seine	27	Elargissement cheminement piéton - Sentier des herbeuses	Largeur : 4 m	Commune
Ivry-sur-Seine	28	Elargissement - Angle rue Maurice Gunsbourg / Jean Jaurès	182m²	Commune
Ivry-sur-Seine	29	Elargissement - Allée Janine Niépce	4,7 m	Commune
Ivry-sur-Seine	30	Création d'une liaison piétonne entre les rues Gaston Picard et Georgette Rostaing	4,5 m	Commune
Ivry-sur-Seine	31	Création d'une liaison entre les rues Buessard et Olympe de Gouges (liaisons Est-Ouest/Nord-Sud pour achever le maillage)	15 m	Commune
Ivry-sur-Seine	32	Elargissement du trottoir avenue Jean Jaurès sur 3 m de large, jusqu'à la rue Witchiz et aménagement du carrefour entre les rues Witchiz et le Port à l'Anglais (élargissement en limite avec Vitry)	3 m / 219 m²	Commune
Ivry-sur-Seine	33	Elargissement entre la rue de la Paix et la rue Vérollot	Largeur : 6 m	Commune
Ivry-sur-Seine	34	Elargissement - rue Maurice Coutant	Largeur : 2 m	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Juvisy-sur-Orge	1	Aménagement de trottoir / environ 8,5m par rapport à l'axe de la voie	environ 80 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	2	Elargissement du pont au dessus de la rue de Châtillon - en surplomb du domaine public	environ 50 m²	SNCF
Juvisy-sur-Orge	3	Elargissement de voirie	151m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	4	Aménagement d'une voirie dédiée au transport en commun	environ 1450 m²	STIF
Juvisy-sur-Orge	5	Aménagement de trottoir du 2 au 80 rue Jean Argeliès / 13 m à compter de l'alignement opposé	environ 2830 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	6	Elargissement de voirie - Rue Nouvelle / élargissement de 4m côté impair	environ 370 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	7	Elargissement voirie - rue Avenir / Elargissement à 8m côté impair à compter de l'alignement opposé	environ 190 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	8	Elargissement voirie - rue Wurtz / élargissement à 13m à compter de l'alignement opposé	environ 2190 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	9	Elargissement de la rue Montessuy / Elargissement de 2,50m	702,2 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	10	Elargissement de la rue de Châtillon / Emprise non bâtie entre l'alignement et les boxes	305 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	11	Elargissement de 2m côté pair de la rue de Horace Vernet	72,5 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	12	Traversée entre la rue Hoche et l'avenue Condorcet	343,9 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	13	Elargissement de 1m côté impair pour partie et côté pair pour partie de la rue Blazy	152,8 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	14	Elargissement de 2m de la rue Blazy	177,5 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	15	Elargissement de la rue Wurtz	138,4 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	16	Création d'une Liaison douce de 6m de large	715,5 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	17	Agrandissement du square du 19 mars 1962	405,5 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	18	Prolongement du mail Pauline Lefèvre	204,4 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	19	Elargissement de 3m de la rue Petit // Elargissement de 5,5m de la rue des Ecoles	522,7 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	20	Extension groupe scolaire Edmond Michelet	251 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	21	Elargissement de 9 m côté pair à compter de l'alignement opposé - rue Camille Flammarion	573,3 m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	22	Réalisation d'un espace vert de proximité	549m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	23	Rue Bara élargissement : 2m de chque côté de la voie existante	339m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	24	prolongement rue Bara : emprise de 8m	268m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	25	Avenue Condorcet / Elargissement de 3m	512m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	26	Avenue Condorcet / Elargissement de 3,5m	235m²	Commune
Juvisy-sur-Orge	27	Avenue Condorcet / Elargissement de 2m	44m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
L'Haÿ-les-Roses	1	Liaison piétonne	505 m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	2	Aménagement d'espace public	630 m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	3	Equipement sportif et de loisirs	11272m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	4	Equipement collectif + élargissement de voie	629m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	5	Liaison piétonne	1 082 m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	6	Extension de la zone d'équipements publics et de loisirs	3553m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	7	Raquette d'accès	67 m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	8	Elargissement d'un mètre côté Ouest de la rue Dispan et angle de la rue Jean Jaurès	1 m / pan coupé	Commune
L'Haÿ-les-Roses	9	Création de voie	287m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	10	Elargissement	1m côté impair / 2m côté pair	Commune
L'Haÿ-les-Roses	11	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs + projet de liaison vers le parc de la Bièvre	2349m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	12	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs	292m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	13	Extension de la zone d'équipements et d'espaces verts publics et de loisirs	2430m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	14	Extension de la zone d'équipements publics et de loisirs	942m²	Commune
L'Haÿ-les-Roses	15	Création de voie nouvelle	9 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	16	Espace public	626m²	Commune

Commune	N°	Destination	Largeur	Bénéficiaire
L'Haÿ-les-Roses	17	Elargissement de voirie	Elargissement de 1,5 m de chaque côté de la voie	Commune
L'Haÿ-les-Roses	18	Elargissement de voirie	Elargissement de 3 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	19	Elargissement de voirie	Elargissement de 3 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	20	Elargissement	Elargissement de 2 m côté Sud et 3 m côté nord	Commune
L'Haÿ-les-Roses	21	Elargissement	6 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
L'Haÿ-les-Roses	22	Elargissement	19 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	23	Elargissement	8 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	24	Elargissement	4 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	25	Elargissement	3,5 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	26	Elargissement	4 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	27	Elargissement	10 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	28	Elargissement	1 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	29	Elargissement	10 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	30	Elargissement	10 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	31	Elargissement	12 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	32	Elargissement	12 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	33	Création et élargissement de voie et création d'une sente piétonne	11 m / 3 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	34	Elargissement	Elargissement de 1 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	35	Elargissement de voirie	Elargissement de 1 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	36	Elargissement de voirie	Elargissement de 50 cm	Commune
L'Haÿ-les-Roses	37	Elargissement de voirie	Elargissement de 50 cm	Commune
L'Haÿ-les-Roses	38	Elargissement de voirie	Elargissement de 1 m	Commune
L'Haÿ-les-Roses	39	Elargissement de voirie	Elargissement de 2,1 m côté pair et 0,8 m côté impair	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Le Kremlin-Bicêtre	1	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune	897 m²	Commune
Le Kremlin-Bicêtre	2	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune	1770 m²	Commune
Le Kremlin-Bicêtre	3	Programme de logements comportant à minima 50 % de logements sociaux	260 m²	Commune
Le Kremlin-Bicêtre	4	Programme de résidence universitaire de logements comportant à minima 50 % de logements sociaux et un local commercial en rez-de-chaussée avenue de Fontainebleau	895 m²	Commune
Le Kremlin-Bicêtre	5	Création d'un espace vert et récréatif au bénéfice de la commune	1252 m²	Commune
Le Kremlin-Bicêtre	6	Création d'un espace vert	613m²	Commune
Morangis	1	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m²	Commune
Morangis	2	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m²	Commune
Morangis	3	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m²	Commune
Morangis	4	Voie de désenclavement	915 m²	Commune
Morangis	5	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe)	1 953 m²	Société du Grand Paris
Morangis	6	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
Morangis	7	Voie de désenclavement	797 m²	Commune
Morangis	8	Aménagement de la voirie	386 m²	Commune
Morangis	9	Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste	60 940 m²	Département
Morangis	10	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m²	Commune
Morangis	11	Réalisation d'une voirie carrossable entre la rue Lavoisier et la rue Emile Zola	3710m²	Commune
Morangis	12	Reconstitution d'un équipement communal (salle de gymnastique, salle polyvalente, etc.), Reconstitution du club de pétanque de Morangis (terrains, locaux divers), Création d'une forêt urbaine (principe de compensation) de 6 400 m² minimum.	7791m²	Commune
Morangis	13	Réalisation d'une voie piétonne et cyclable	3708m²	Commune
Morangis	14	Réalisation d'une voie piétonne et cyclable	1380m²	Commune
Morangis	15	Aménagement d'un espace vert.	8933m²	Commune
Morangis	16	Création d'un espace public végétalisé	351m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Orly	1	Extension du cimetière	82 m²	Commune
Orly	2	Extension du cimetière	285 m²	Commune
Orly	3	Extension du cimetière	169 m²	Commune
Orly	4	Extension du cimetière	31 m²	Commune
Orly	5	Voirie	54 m²	Commune
Orly	6	Aménagement d'un accès au collège Dorval	207 m²	Commune
Orly	7	Voirie	296 m²	Commune
Orly	8	Extension du parking du cimetière	258m²	Commune
Orly	9	Aménagement d'un espace vert public	17 500 m²	Commune
Orly	10	Voirie nouvelle	4 500 m²	EPAORSA
Orly	11	Voirie nouvelle	500 m²	EPAORSA
Orly	12	Élargissement de la voie à 24 mètres (tramway T9 prolongé et la réalisation de pistes cyclables)	13 740 m²	Commune
Orly	13	Voirie nouvelle	1 850 m²	EPAORSA
Orly	14	Voirie nouvelle	3 600 m²	EPAORSA
Orly	15	Élargissement de la voie à 28 mètres pour le passage du TCSP SÉNIA-Orly	5 400 m²	EPAORSA
Orly	16	Requalification et élargissement du chemin des Carrières	710 m²	EPAORSA
Orly	17	Aménagement de la place de la gare des Saules dans le cadre du pôle gare	1370m²	Commune
Orly	18	Aménagement d'un parc métropolitain aux Voeux	21420m²	Commune
Orly	19	Régularisation foncière et élargissement du chemin des Carrières	324m²	Commune
Rungis	1	Equipement sportif et de loisirs	26606 m²	Commune
Rungis	2	Centre de formation et de sensibilisation aux problématiques agricoles et à l'environnement	6870 m²	Commune
Rungis	3	Réalisation d'une piste cyclable inscrite au schéma départemental des itinéraires cyclables - avenue de Fresnes	369 m²	Commune
Rungis	4	Equipement public	2150 m²	Commune
Rungis	5	Voie multimodale	956m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Savigny-sur-Orge	1	Equipement public	503 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	2	Parking public	292 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	3	Extension groupe scolaire Jules Ferry	423 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	4	Extension Ecole Aristide Briand	613 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	5	Extension Ecole Aristide Briand	294 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	6	Extension Ecole Aristide Briand	299 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	7	Aménagement public - Carrefour RD25/Henri Barbusse	359 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	8	Equipement public	13355 m²	Commune
Savigny-sur-Orge	9	Aménagement du TTME	2171 m²	IDFM
Savigny-sur-Orge	10	Liaison piétonne	5166 m²	IDFM
Savigny-sur-Orge	11	Station TTME	7239 m²	IDFM
Savigny-sur-Orge	12	Continuité promenade de l'Orge	282 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	13	Continuité promenade de l'Orge	2129 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	14	Accès promenade de l'Orge	3365 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	15	Réhabilitation des berges/création promenade	9239 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	16	Continuité promenade de l'Orge	795 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	17	Continuité promenade de l'Orge	615 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	18	Continuité promenade de l'Orge	1554 m²	SIVOA
Savigny-sur-Orge	19	Extension équipement public Ecole Chateaubriand	2004 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Thiais	1	Périmètre pour l'implantation de l'équipement futur du cimetière communal	largeur : 0 m / 30047m²	Commune
Thiais	2	Elargissement de la rue Gabriel Péri	largeur : 12 m / 1798m²	Commune
Thiais	3	Requalification de la D7	largeur : 0 m / 2561m²	Département du Val de Marne
Thiais	4	Elargissement de la RD64-Avenue du Dr Marie	largeur : 24 m / 2361m²	Département du Val de Marne
Thiais	5	Elargissement de la rue du Général Vauflaire	largeur : 10 m / 792m²	Commune
Thiais	6	Elargissement du sentier du Paradis	largeur : 8 m / 9m²	Commune
Thiais	7	Elargissement de la rue d'Estienne d'Orves	largeur : 10 m / 349m²	Commune
Thiais	8	Elargissement de la rue Jean Jaurès	largeur : 11 et 12 m / 892m²	Commune
Thiais	9	Elargissement de la voie des Pépinières	largeur : 3.5 m / 65m²	Commune
Thiais	10	Elargissement de la rue Louis Duperrey	largeur : 10 m / 106m²	Commune
Thiais	11	Elargissement du sentier du Martray	largeur : 11 m / 32m²	Commune
Valenton	1	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	3,85 ha	Région
Valenton	2	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	4,25 ha	Département
Valenton	3	Prolongement de la ligne de métro n°8	1,41 ha	RATP
Valenton	4	Accès Parc des Grouettes	295m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Villejuif	1	Voirie à élargir (rue Guy Môquet)	665 m²	Commune
Villejuif	2	Voirie à élargir (rue Edouard Vaillant)	1555 m²	Commune
Villejuif	3	Voirie à élargir (rue Youri Gagarine)	1000 m²	Commune
Villejuif	4	Sente piétonne (impasse du Bois Briard)	300 m²	Commune
Villejuif	5	Voirie à élargir (rue Saint Roch)	70 m²	Commune
Villejuif	6	Coulée verte (rue Bizet)	200 m²	Commune
Villejuif	7	Accès du groupe scolaire depuis le secteur sud de la ZAC CGP	1149m²	Commune
Villejuif	8	Création d'espace vert	22960m²	Commune
Villejuif	9	Accès aux Lozaits	1033m²	Commune
Villejuif	10	Création d'espace vert	1893m²	Commune
Villejuif	11	Création d'espace vert	5126m²	Commune
Villejuif	12	Extension/ouverture du Parc du 8 mai 1945	898m²	Commune
Villejuif	13	Nouveaux espaces publics sur le pôle Louis Aragon	445m²	Commune
Villejuif	14	Voirie à élargir (rue Verrollot)	200 m²	Commune
Villejuif	15	Passage de réseaux souterrains	719m²	Commune
Villejuif	16	Voirie à élargir (rue des Villas)	600 m²	Commune
Villejuif	17	Voirie à élargir (rue de la Liberté)	400 m²	Commune
Villejuif	18	Voirie à élargir (rue Babeuf)	760 m²	Commune
Villejuif	19	Voirie à élargir (avenue du Colonel Fabien)	400 m²	Commune
Villejuif	20	Voirie à élargir (rue Sainte Colombe)	2200 m²	Commune
Villejuif	21	Voirie à élargir (rue de Verdun)	1262m²	Commune
Villejuif	22	Surlargeur au carrefour de Verdun, voirie à élargir (avenue du Président Allende)	3550 m²	Département
Villejuif	23	Voirie à élargir (avenue de la République)	2970 m²	Département
Villejuif	24	Voirie à élargir (avenue Louis Aragon)	2385 m²	Département
Villejuif	25	Extension coulée verte	1846m²	Département

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Villeneuve-le-Roi	1	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un espace vert et d'un secteur d'expansion des crues	1694 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	2	Emplacement réservé aux espaces vert à créer ou à modifier : création d'un parc	4626 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	3	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale	4626 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	4	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements	3247m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	5	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics	47 580 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	6	Aménagement d'une bande cyclable	9 930 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	7	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : conservation d'équipements publics, création de parc	24464m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	8	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux	9090 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	9	Emplacement réservé à l'élargissement de la rue afin de fluidifier les circulations (voiture, piéton, vélo)	520 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	10	Création d'une circulation douce vers les darses en continuité des circulations déjà existantes	2352m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	11	Emplacement réservé à destination d'une zone d'expansion des crues	4225 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	12	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc	1270 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	13	Emplacement réservé à l'élargissement du sentier Voltaire	330 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	14	Emplacement réservé en vue de l'élargissement de la rue Viviani afin de fluidifier la circulation et en vue de la protection des jardins familiaux	2750 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	15	Emplacement réservé pour le prolongement du jardin des Senteurs	1500 m²	Commune
Villeneuve-le-Roi	16	Aménagement d'une bande cyclable de 8 m de large	Largeur : 6,5 m	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Villeneuve-Saint-Georges	1	Equipement public	4042m²	Département
Villeneuve-Saint-Georges	2	Equipement public	5202m²	Département
Villeneuve-Saint-Georges	3	Equipement public	3300m²	SYAGE
Villeneuve-Saint-Georges	4	Requalification d'un équipement scolaire (école Jean Zay)	13095m²	Commune
Villeneuve-Saint-Georges	5	Equipement public	39097m²	Commune
Viry-Châtillon	1	Equipement public ou espace vert	1992 m²	Commune
Viry-Châtillon	2	Equipement public	580 m²	Commune
Viry-Châtillon	3	Equipement public	19720m²	Commune
Viry-Châtillon	4	Amélioration/requalification de la voie pour création de voie publique entre la rue Francoeur et l'avenue Marmont	282m²	Commune
Viry-Châtillon	5	Liaison piétonne	1657m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Vitry-sur-Seine	1	Création d'équipements d'intérêt général	7234m²	Commune
Vitry-sur-Seine	2	Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux	1734m²	Commune

com_name	N°	Destinatio	Largeur	Beneficiai
Vitry-sur-Seine	C1	Elargissement rue Paul Armangot	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C2	Elargissement rue Balzac	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C3	Prolongement rue Beethoven	largeur de la voie avec ER : 17 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C4	Elargissement rue Bel Air	largeur de la voie avec ER : 17 et 20 et 37 m / au Sud du groupe scolaire: Élargissement à 28m, 20m et 38,7m	Commune
Vitry-sur-Seine	C5	Elargissement villa Bellevue	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C6	Elargissement voie Bellini	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C7	Elargissement Berlioz	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C8	Elargissement voie Bouchardon	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C9	Elargissement voie Broca	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C10	Elargissement rue Pierre Brosselette	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C11	Elargissement voie Buffon	largeur de la voie avec ER : 2 et 5 et 9 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C12	Elargissement rue Carpeaux	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C13	Elargissement voie Georges Carré	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C14	Elargissement rue des Carrières	largeur de la voie avec ER : 17 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C15	Elargissement rue Edith Cavell	largeur de la voie avec ER : 16 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C16	Elargissement voie Charcot	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C17	Elargissement rue de Choisy	largeur de la voie avec ER : 19 m et cf plan	Commune
Vitry-sur-Seine	C18	Elargissement voie Chopin	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C19	Elargissement rue de la Concorde	largeur de la voie avec ER : 17 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C20	Elargissement rue Corot	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C21	Coulée verte : Elargissement rue des Pépinières	largeur de la voie avec ER : 16 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C22	Elargissement voie Coypel	largeur de la voie avec ER : 4 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C23	Elargissement voie Coysevox	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C24	Elargissement rue Louise Aglaé Cretté	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C25	Elargissement rue Dalou	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune

com_name	N°	Destinatio	Largeur	Beneficiai
Vitry-sur-Seine	C26	Elargissement voie Daumier	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C27	Elargissement voie Delacroix	largeur de la voie avec ER : 8 et 6 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C28	Elargissement voie Delibes	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C29	Elargissement rue Eugène Derrien	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C30	Prolongement rue du Dix huit juin 1940	largeur de la voie avec ER : 11 et 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C31	Elargissement rue Donizetti	largeur de la voie avec ER : 8 et 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C32	Elargissement sentier des Eglantiers	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 5 et 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C33	Elargissement rue Jules Ferry	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C34	Elargissement rue de France	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C35	Elargissement rue des Fusillés	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C36	Elargissement passage de la Gaité	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C37	Elargissement voie Gluck	largeur de la voie avec ER : 8 et 3,5 et 5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C38	Elargissement voie Gras	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C39	Elargissement rue Gretillat	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C40	Elargissement voie Grétry	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C41	Elargissement voie Greuze	largeur de la voie avec ER : 10, 2 et 3 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C42	Elargissement rue Julian Grimau	largeur de la voie avec ER : 16 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C43	Elargissement rue Camille Groult	Cf plan	Commune
Vitry-sur-Seine	C44	Elargissement rue Houdon	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C45	Elargissement voie Isabey	largeur de la voie avec ER : 2 et 4 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C46	Elargissement impasse Jaurès	largeur de la voie avec ER : 5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C47	Elargissement voie Lancret	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C48	Elargissement rue Philippe Landrieux	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C49	Elargissement rue Lebrun	largeur de la voie avec ER : 10 et 13,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C50	Elargissement voie Lecocq	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C51	Elargissement avenue Lemerle Vetter	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C52	Elargissement rue Malleret Joinville	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune

com_name	N°	Destinatio	Largeur	Beneficiai
Vitry-sur-Seine	C53	Elargissement rue Martin	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C54	Elargissement voie Victor Masse	largeur de la voie avec ER : 4,5 et 6 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C55	Elargissement voie Massenet	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 4,2 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C56	Elargissement impasse Guy de Maupassant	largeur de la voie avec ER : 9,25 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C57	Elargissement rue Léon Mauvais	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C58	Elargissement voie Méhul	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 3,8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C59	Elargissement rue Meissonier	largeur de la voie avec ER : 8 et 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C60	Elargissement rue André Messager	largeur de la voie avec ER : 5,45 et 6,22 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C61	Prolongement et élargissement rue du Colonel Moll	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C62	Elargissement sentier Moncouteau	largeur de la voie avec ER : 5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C63	Elargissement voie Claude Monet	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 7,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C64	Elargissement voie des Monis	largeur de la voie avec ER : 20 et 31,22 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C65	Elargissement rue Monsigny	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C66	Elargissement rue Moulin Vert	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C67	Elargissement rue Mozart	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C68	Elargissement rue Pergolèse	largeur de la voie avec ER : 8 et 6 et 7 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C69	Elargissement rue Gabriel Peri	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C70	Elargissement rue Clément Perrot	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C71	Elargissement voie Pinel	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C72	Elargissement rue du Port à l'anglais	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C73	Elargissement voie Rameau	largeur de la voie avec ER : 5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C74	Elargissement rue Réaumur	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C75	Elargissement voie Rembrandt	largeur de la voie avec ER : 10 et 12 et 16 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C76	Elargissement rue Camille Risch	largeur de la voie avec ER : 20 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C77	Elargissement Anselme Rondenay	largeur de la voie avec ER : 17 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C78	Elargissement sentier Rouxel	largeur de la voie avec ER : 3,5 m	Commune

com_name	N°	Destinatio	Largeur	Beneficiai
Vitry-sur-Seine	C79	Elargissement voie Rubens	largeur de la voie avec ER : 16 m cf plan	Commune
Vitry-sur-Seine	C80	Elargissement rue Ruiz	Elargissement de la rue à 12 m et pan coupé 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C81	Elargissement chemin Saint Martin	largeur de la voie avec ER : 36 et 42 et 38,10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C82	Elargissement rue Georges Sand	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C83	Elargissement voie Schumann	largeur de la voie avec ER : 8, 10 et 3,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C84	Elargissement rue Sémard	largeur de la voie avec ER : 22,5 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C85	Elargissement rue de la Somme	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C86	Elargissement rue Germaine Tailleferre	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C87	Elargissement Jean-Pierre Timbaud	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C88	Elargissement rue Tortue	Largeur avec la voie avec ER : 12m	Commune
Vitry-sur-Seine	C89	Elargissement sentier des Tuileries	largeur de la voie avec ER : 4 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C90	Elargissement voie Van Loo	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C91	Elargissement rue Engène Varlin	largeur de la voie avec ER : 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C92	Elargissement rue Verdi	largeur de la voie avec ER : 3,5 et 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C93	Elargissement rue Verte	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C94	Elargissement rue Verte	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C95	Aménagement des espaces publics de la rue du Bel-Air	largeur de la voie avec ER : 17 et 20 et 37 m / au Sud du groupe scolaire: Élargissement à 28m, 20m et 38,7m	Commune
Vitry-sur-Seine	C96	Elargissement voie Wagner	largeur de la voie avec ER : 5 et 8 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C97	Elargissement rue Watteau	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C99	Création sente Raphaël	largeur de la voie avec ER : 10 m	Commune
Vitry-sur-Seine	C100	Elargissement quai Jules Guesde entre la rue Hénaff et la rue des Fusillés	largeur de la voie avec ER : 20 m cf plan	Commune
Vitry-sur-Seine	C102	Elargissement espace public rue Edouard Til	Cf plan	Commune
Vitry-sur-Seine	C103	Elargissement sentier Tissebarbe	largeur de la voie avec ER : 12 m	Commune

com_name	N°	Destinatio	Largeur	Beneficiai
Vitry-sur-Seine	D1	Elargissement Avenue Henri Barbusse	Cf plan	Département
Vitry-sur-Seine	D5	Elargissement Avenue du Moulin de Saquet	Cf plan	Département
Vitry-sur-Seine	D7	Elargissement Avenue Rouget de l'Isle	Cf plan	Département
Vitry-sur-Seine	I1	Tracé du TZEN 5	Site banalisé Rue Léon Mauvais : 12 m / Station Grande Halle : 35 m / Station Gare Ardoines : 38 m / Rue Léon Geffroy : 35 m	IDFM
Vitry-sur-Seine	S1	RER C	Cf plan	SNCF
Vitry-sur-Seine	ST1	Elargissement Quai Jules Guesde entre le rue de la Baignade et la rue Berthie Albrecht	Cf plan	IDF Mobilité
Vitry-sur-Seine	VOIRIE_A	Voirie / Création d'une voie entre la rue Pierre Sémard et la rue de Seine (futur cour de la gare)	largeur d'emprise de 21 mètres	EPAORSA-GPA
Vitry-sur-Seine	VOIRIE_B	Voirie / Prolongement de la rue Berthie Albrecht	Longueur d'emprise 28 mètres	EPAORSA-GPA

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Atlas des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Commune	Numéro de page
Ablon-sur-Seine	3
Arcueil	6
Athis-Mons	12
Cachan	26
Chevilly-Larue	42
Choisy-le-Roi	61
Fresnes	80
Gentilly	87
Ivry-sur-Seine	94
Juvisy-sur-Orge	129
L'Haÿ-les-Roses	157
Le Kremlin-Bicêtre	164
Morangis	204
Orly	221
Rungis	241
Savigny-sur-Orge	247
Thiais	267
Valenton	279
Villejuif	284
Villeneuve-le-Roi	310
Villeneuve-Saint-Georges	327
Viry-Châtillon	333
Vitry-sur-Seine	339

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

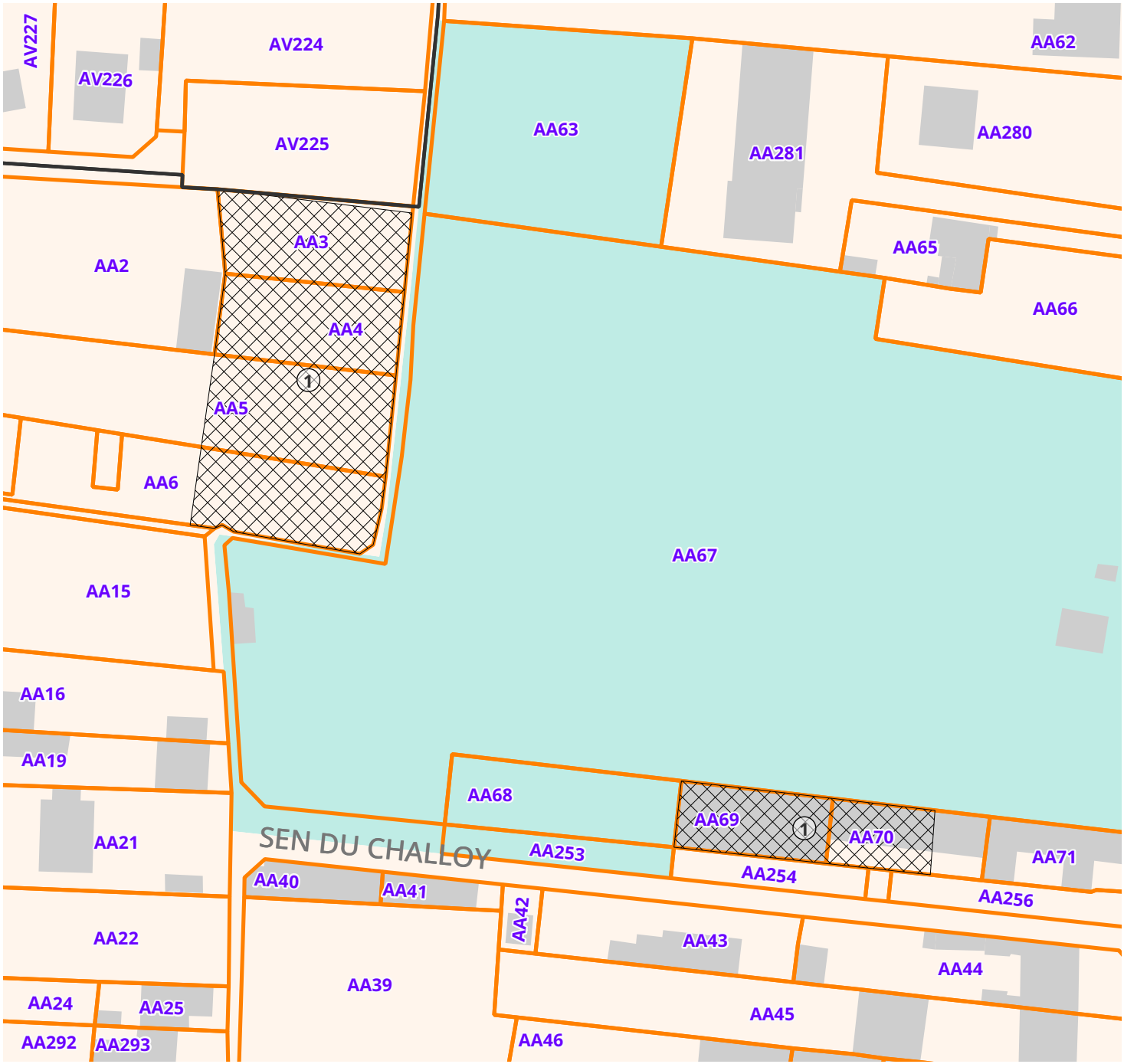
Ablon-sur-Seine

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

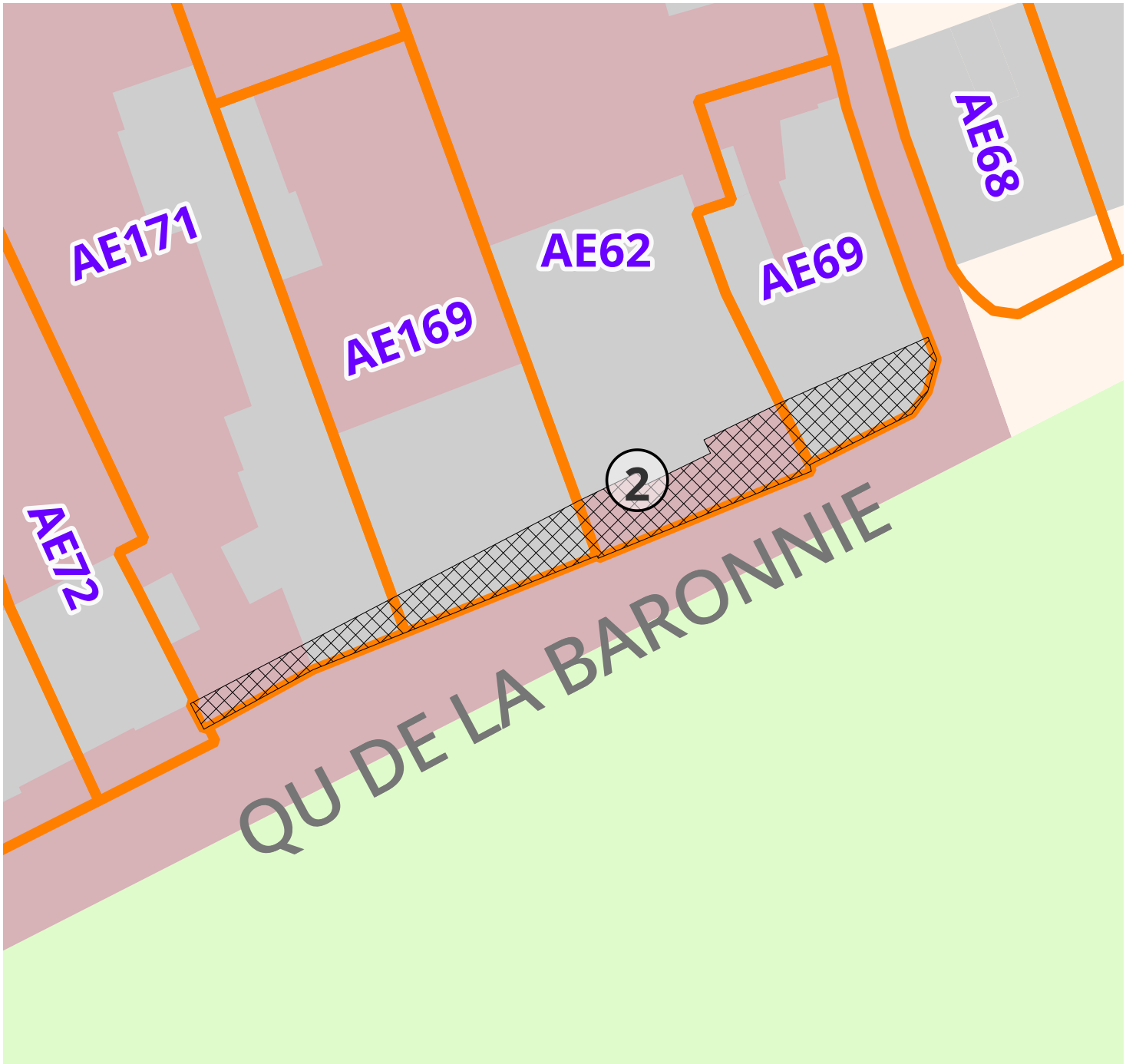
Ablon-sur-Seine - ER n°1

Dimensions : 1 637 m²



Ablon-sur-Seine - ER n°2

Dimensions : 109 m²



0 30 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

Arcueil

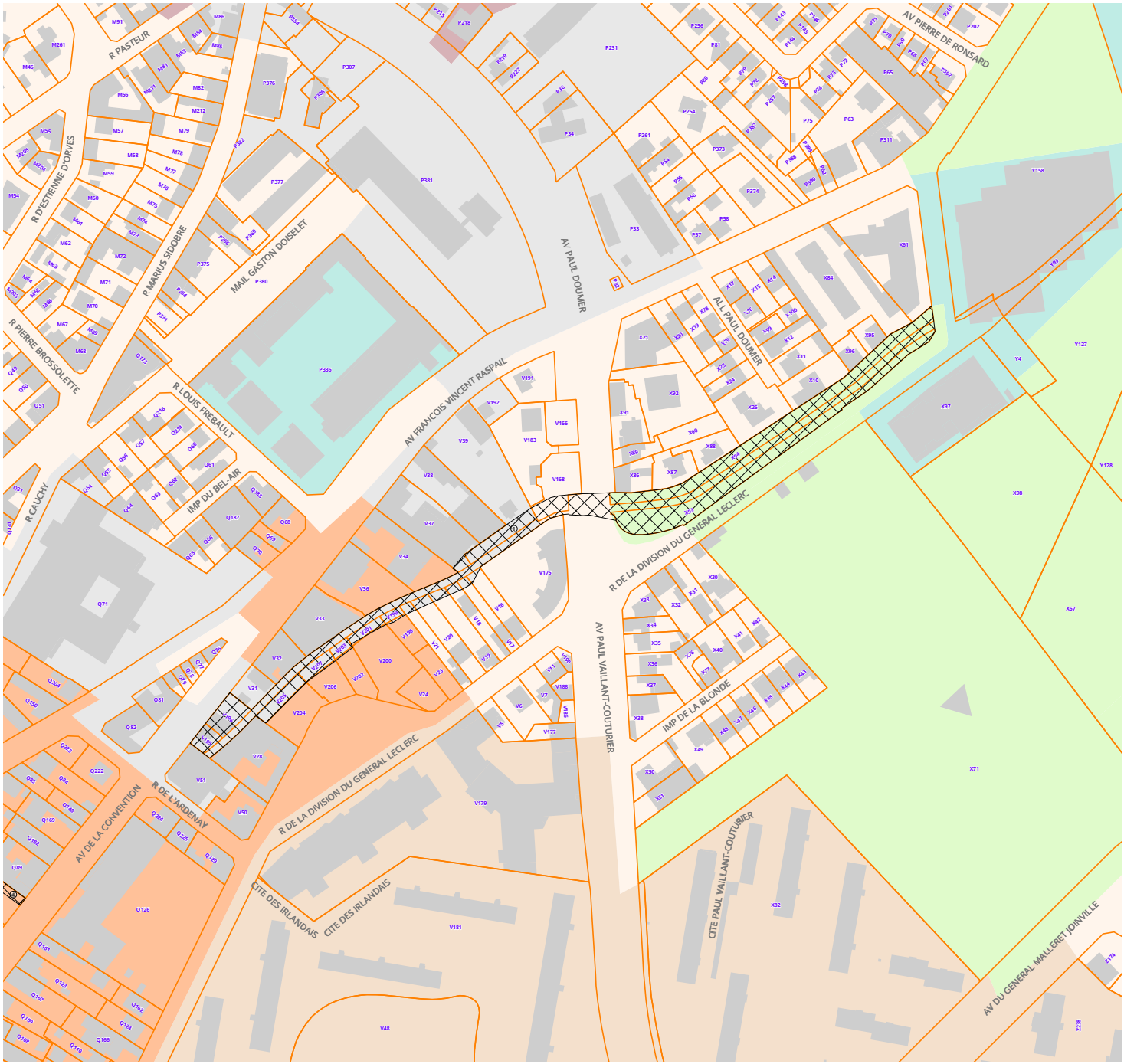
DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace Ville

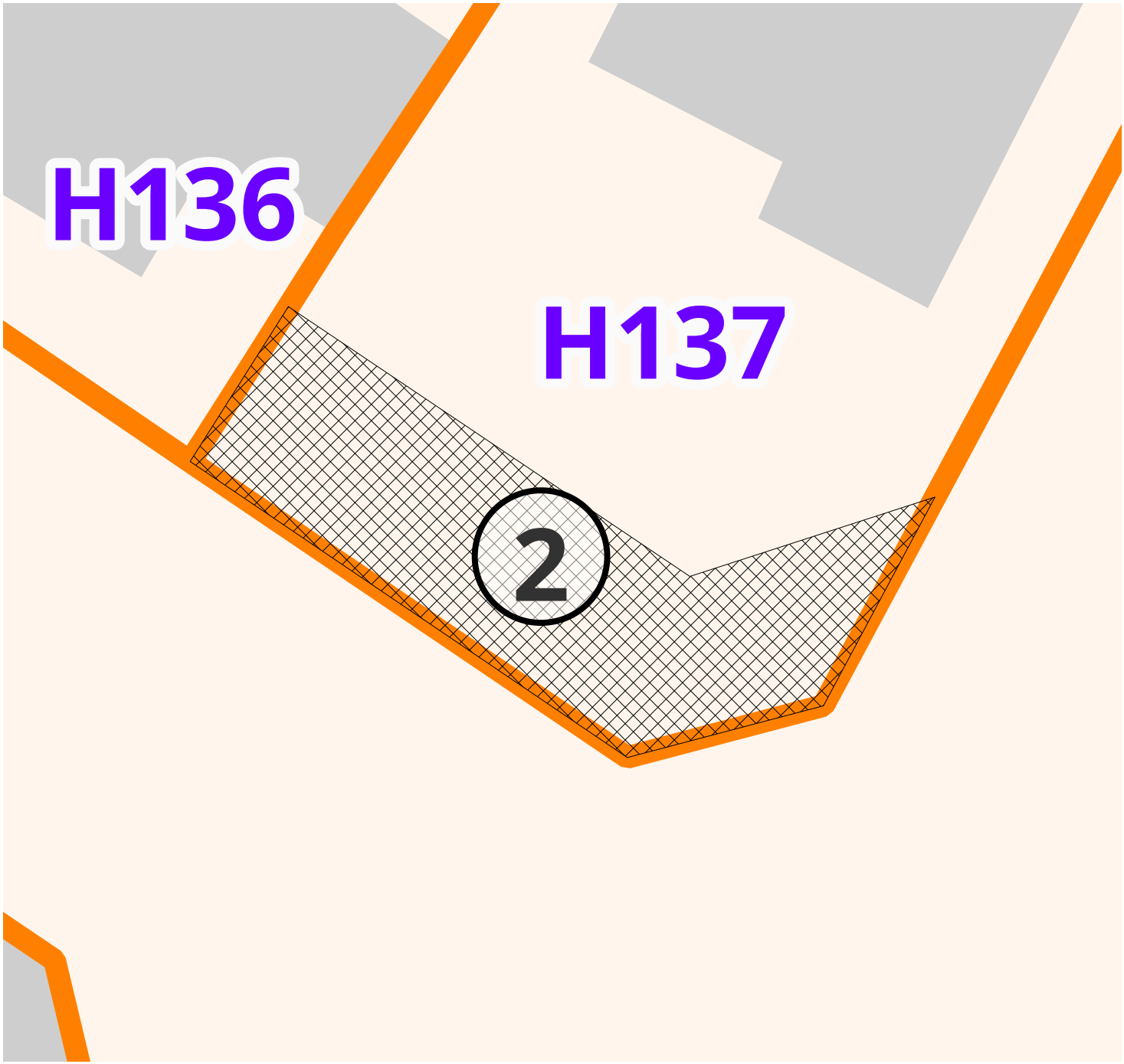
Arcueil - ER n°1

Dimensions : 5 150 m²



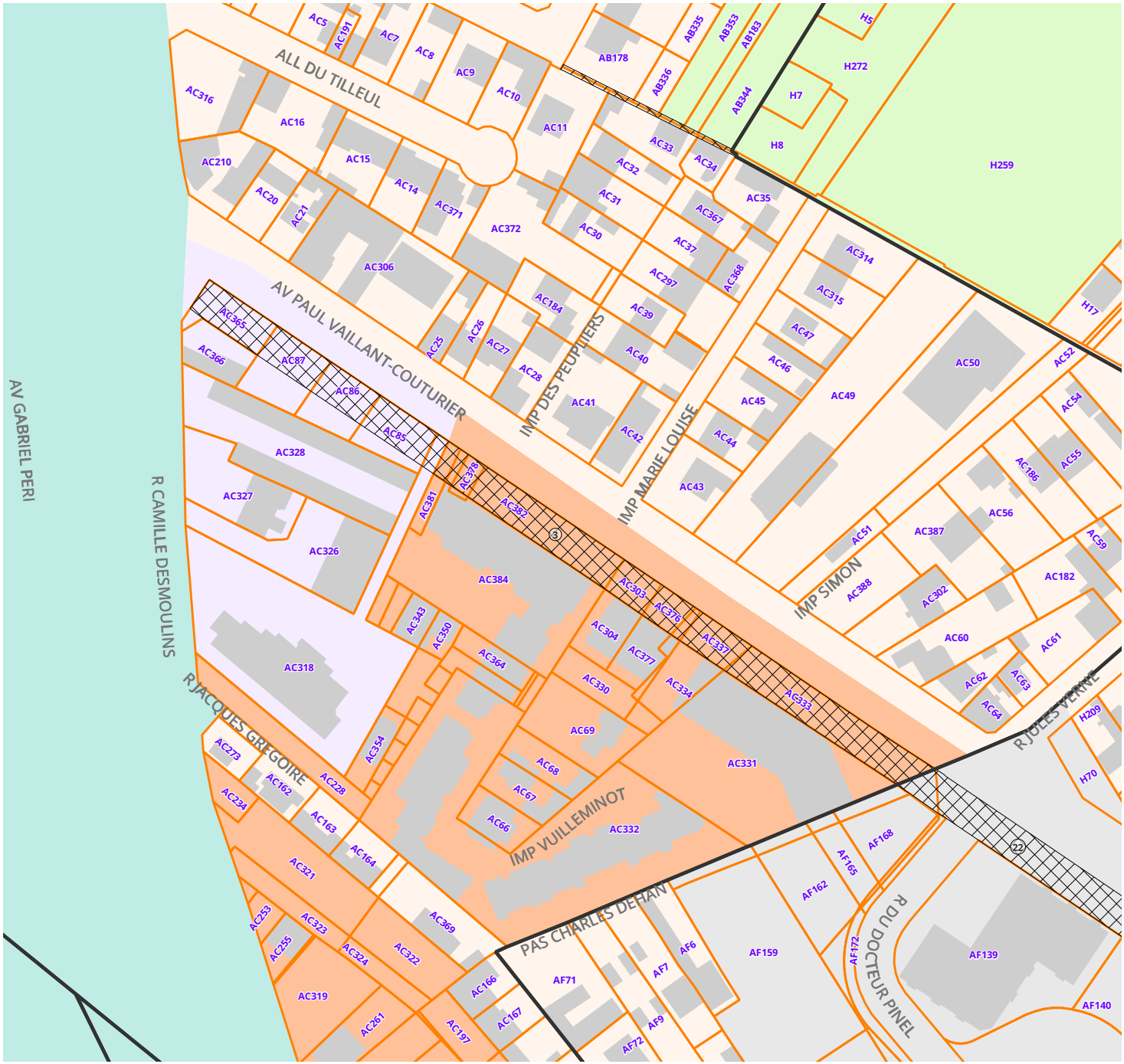
Arcueil - ER n°2

Dimensions : 80 m²



Arcueil - ER n°3

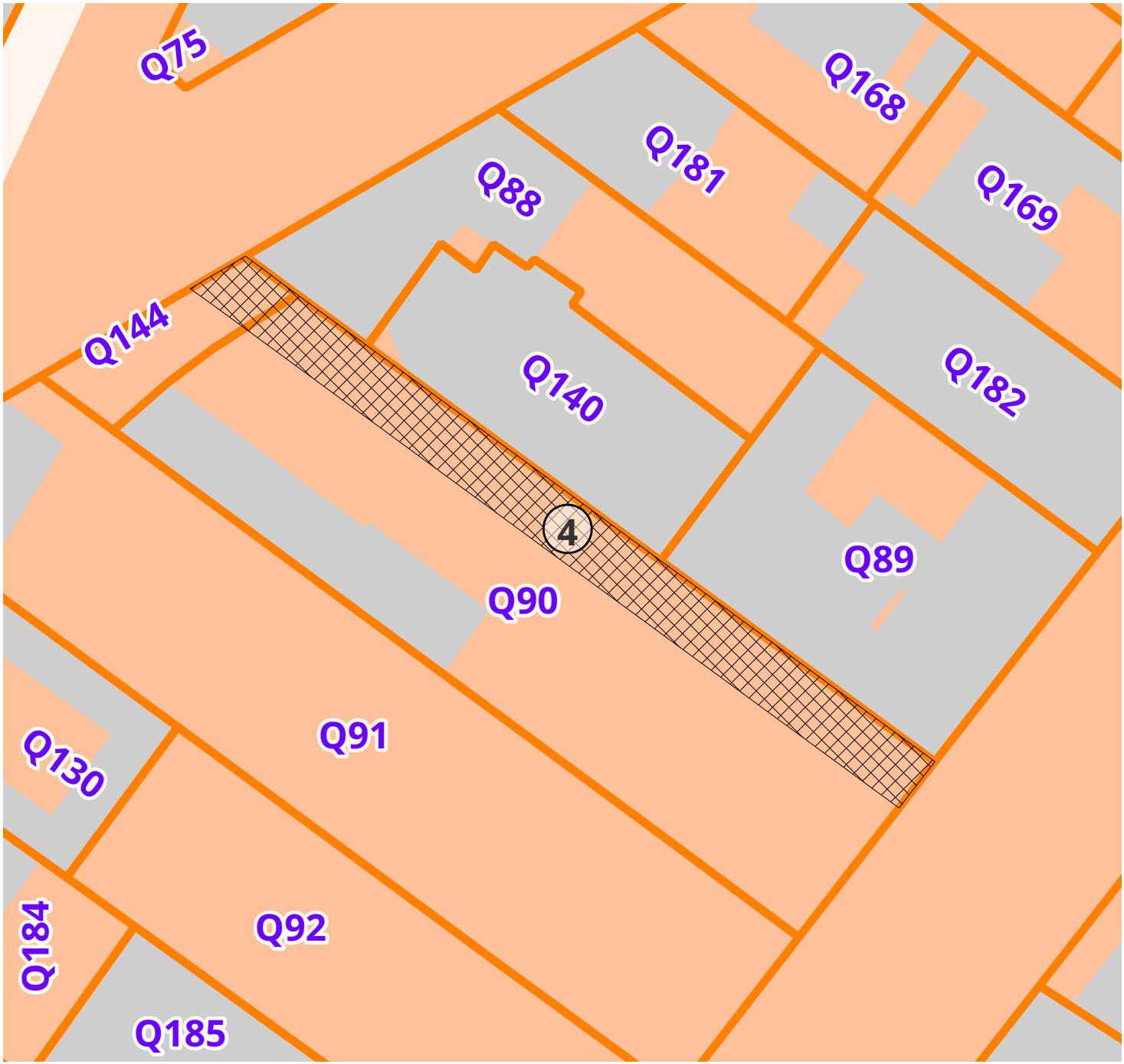
Dimensions : 1 950 m²



0 100 m

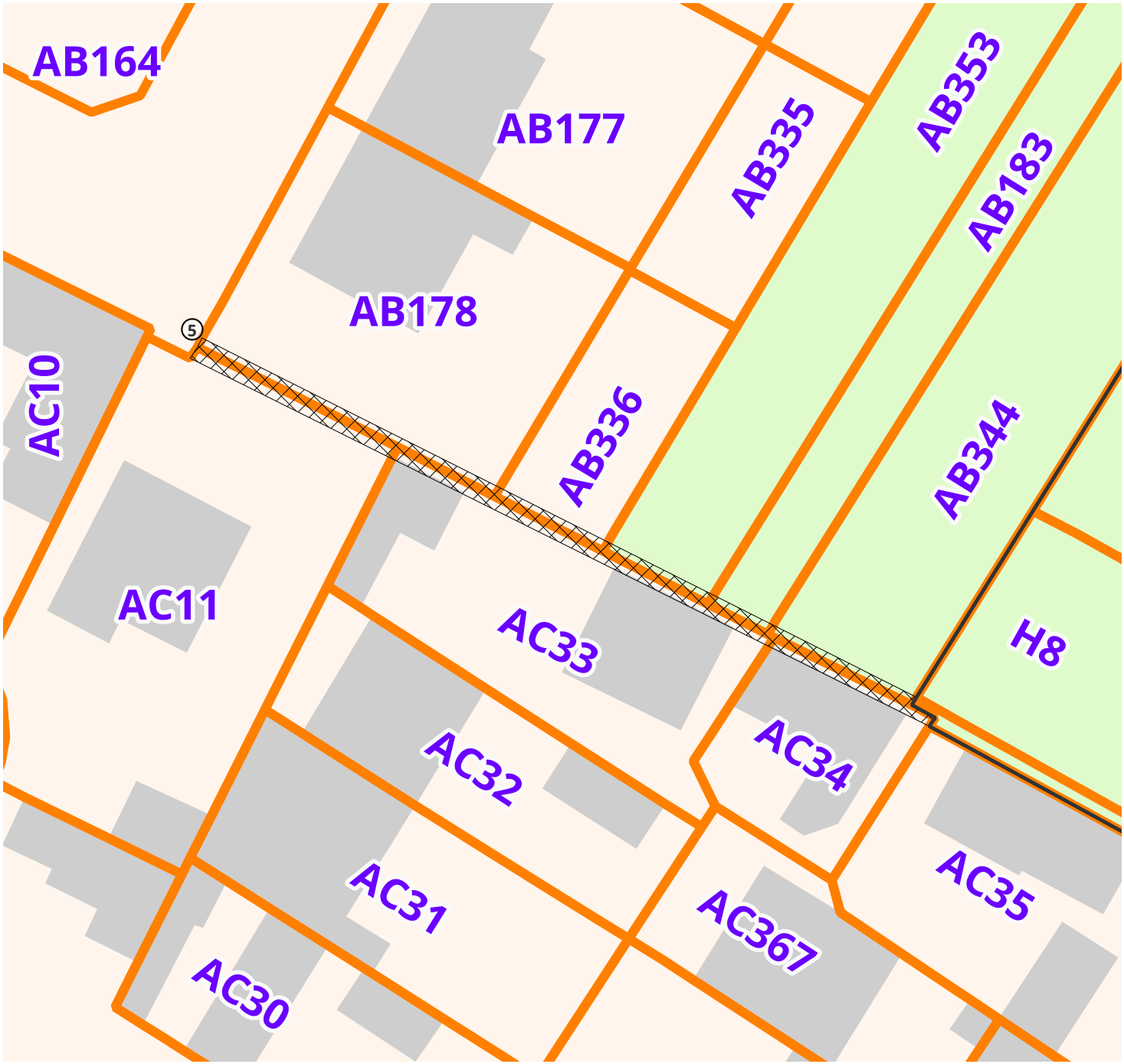
Arcueil - ER n°4

Dimensions : 235 m²



Arcueil - ER n°5

Dimensions : Largeur : 1 m



0 30 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

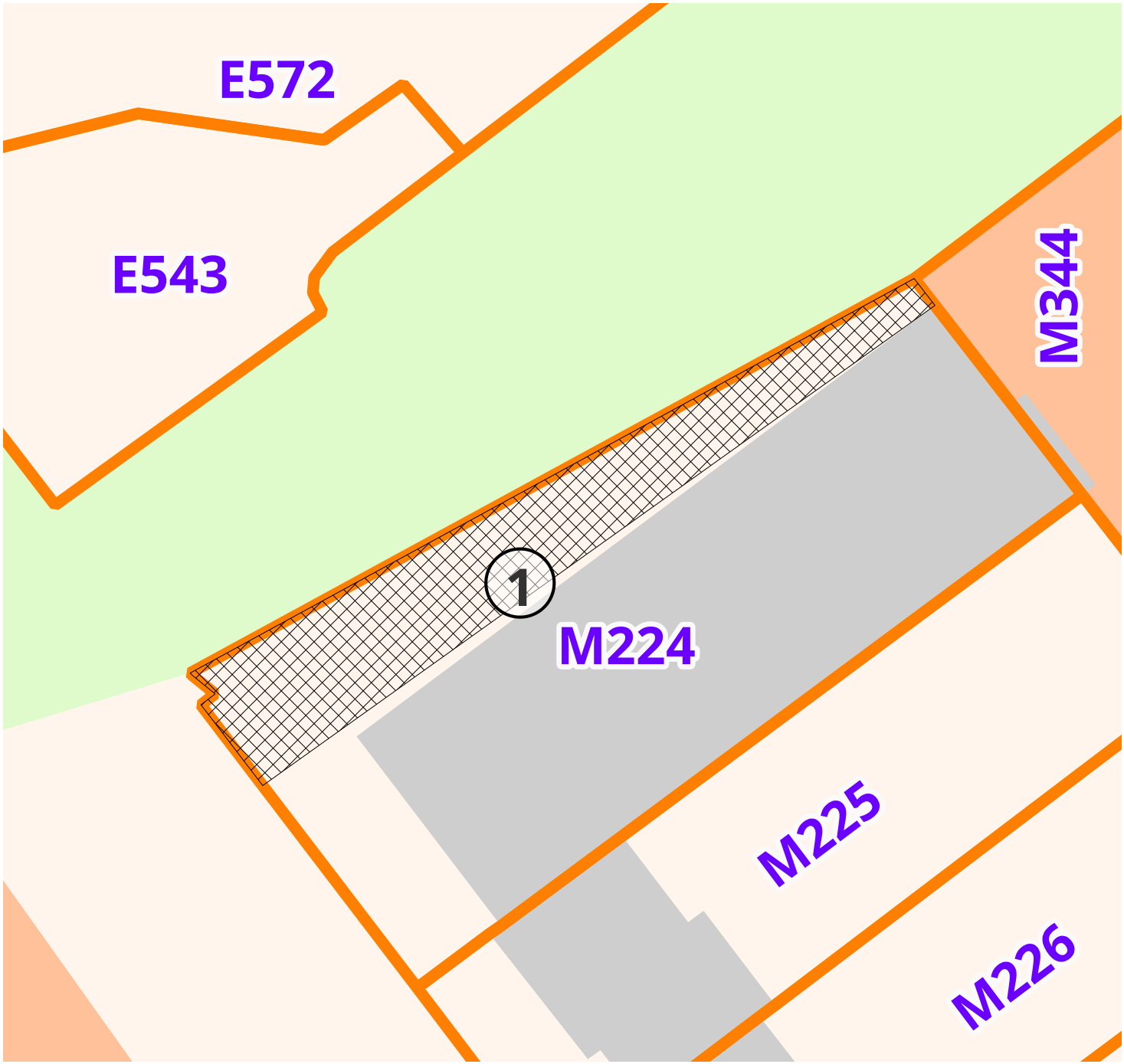
Athis-Mons

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Athis-Mons - ER n°1

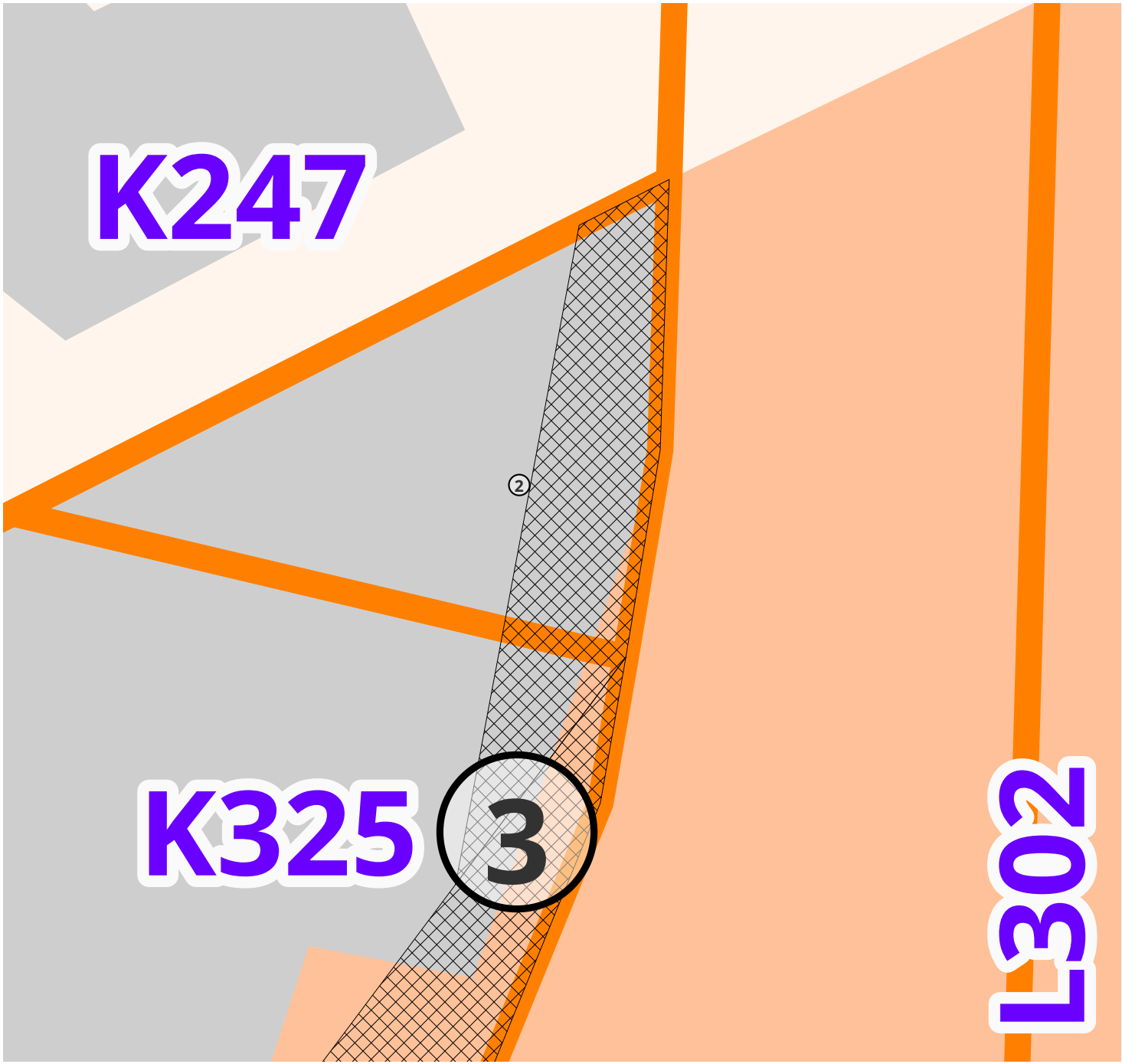
Dimensions : 170 m²



0 20 m

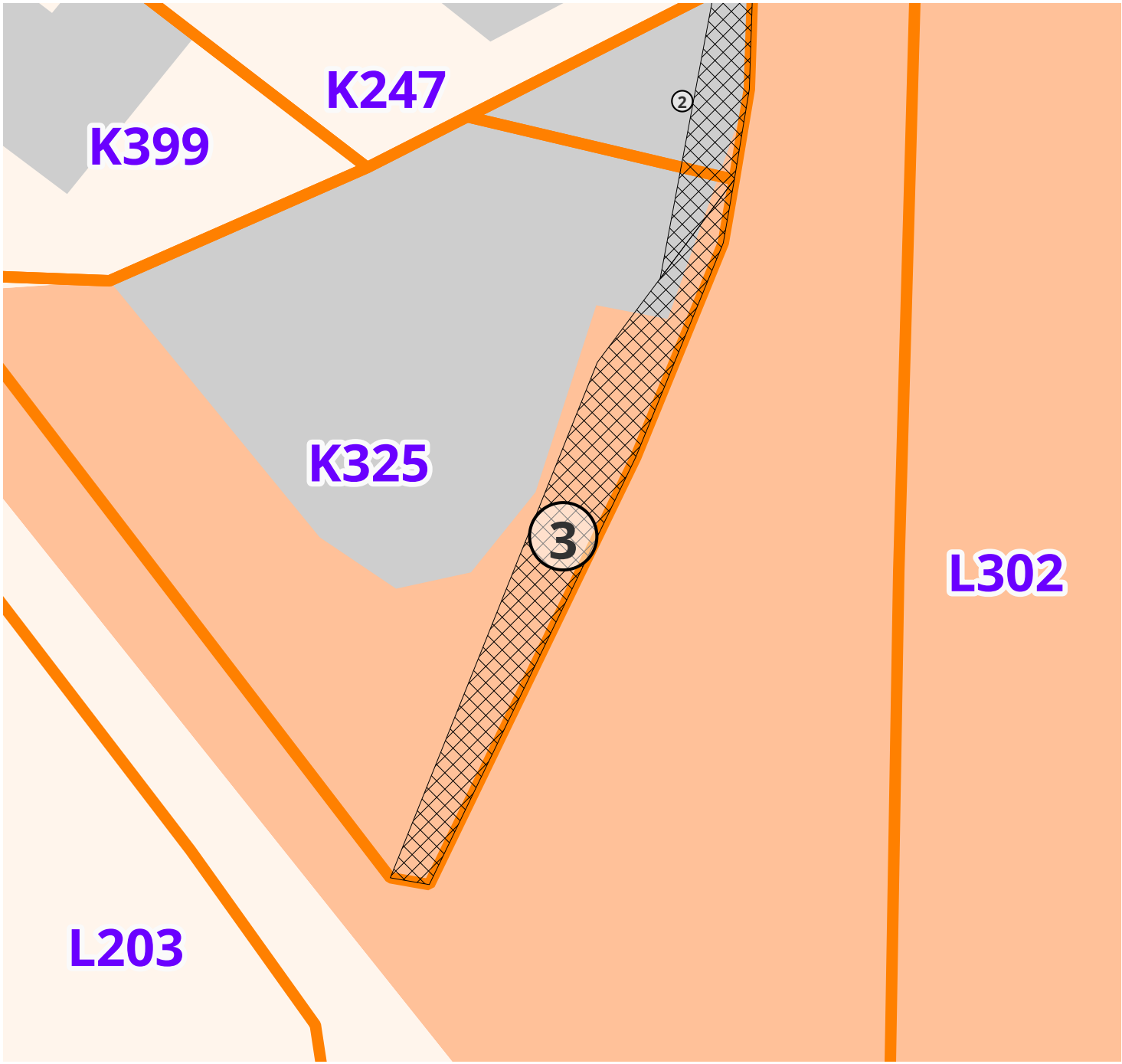
Athis-Mons - ER n°2

Dimensions : 4 m²



Athis-Mons - ER n°3

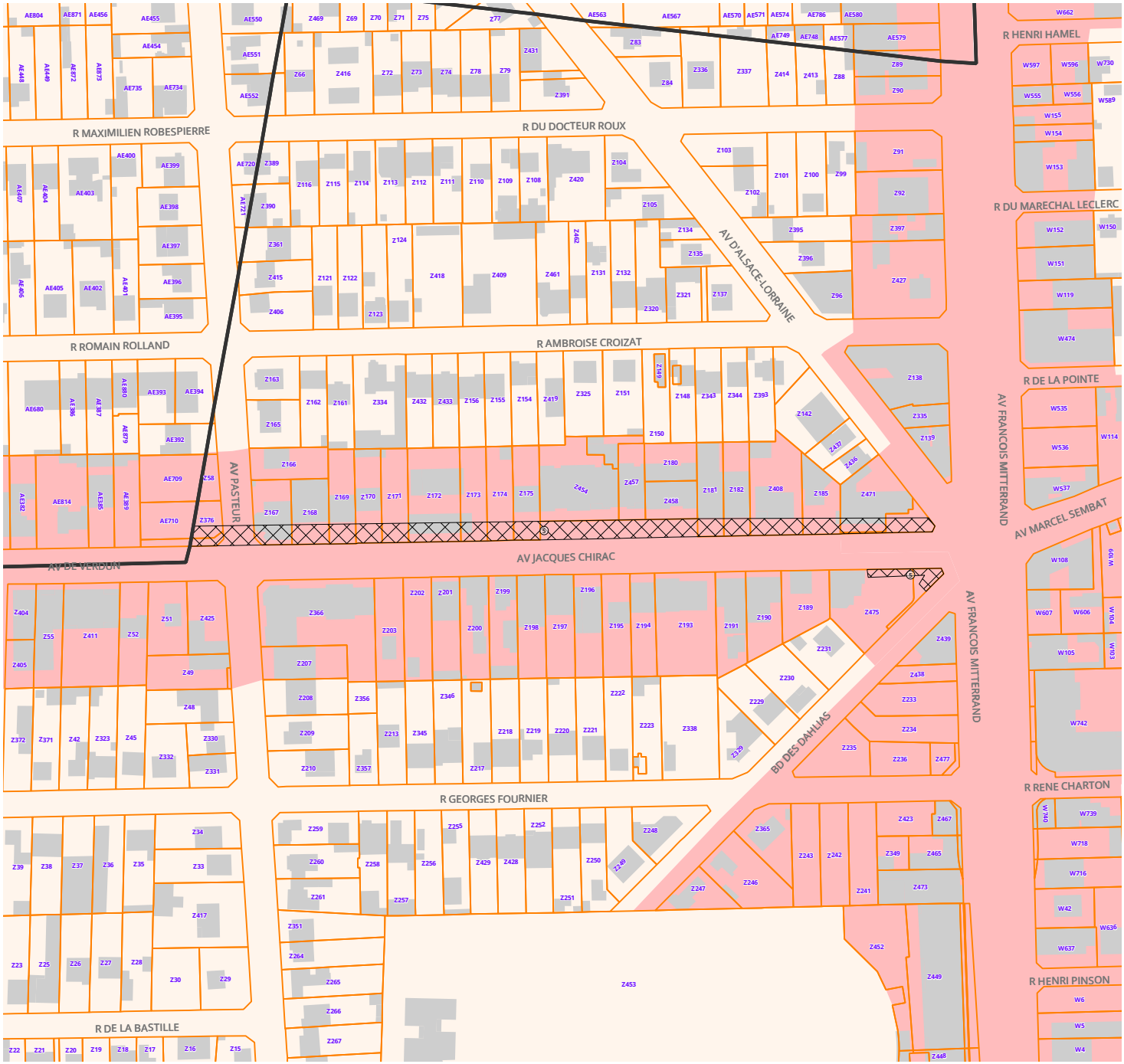
Dimensions : 109 m²



0 20 m

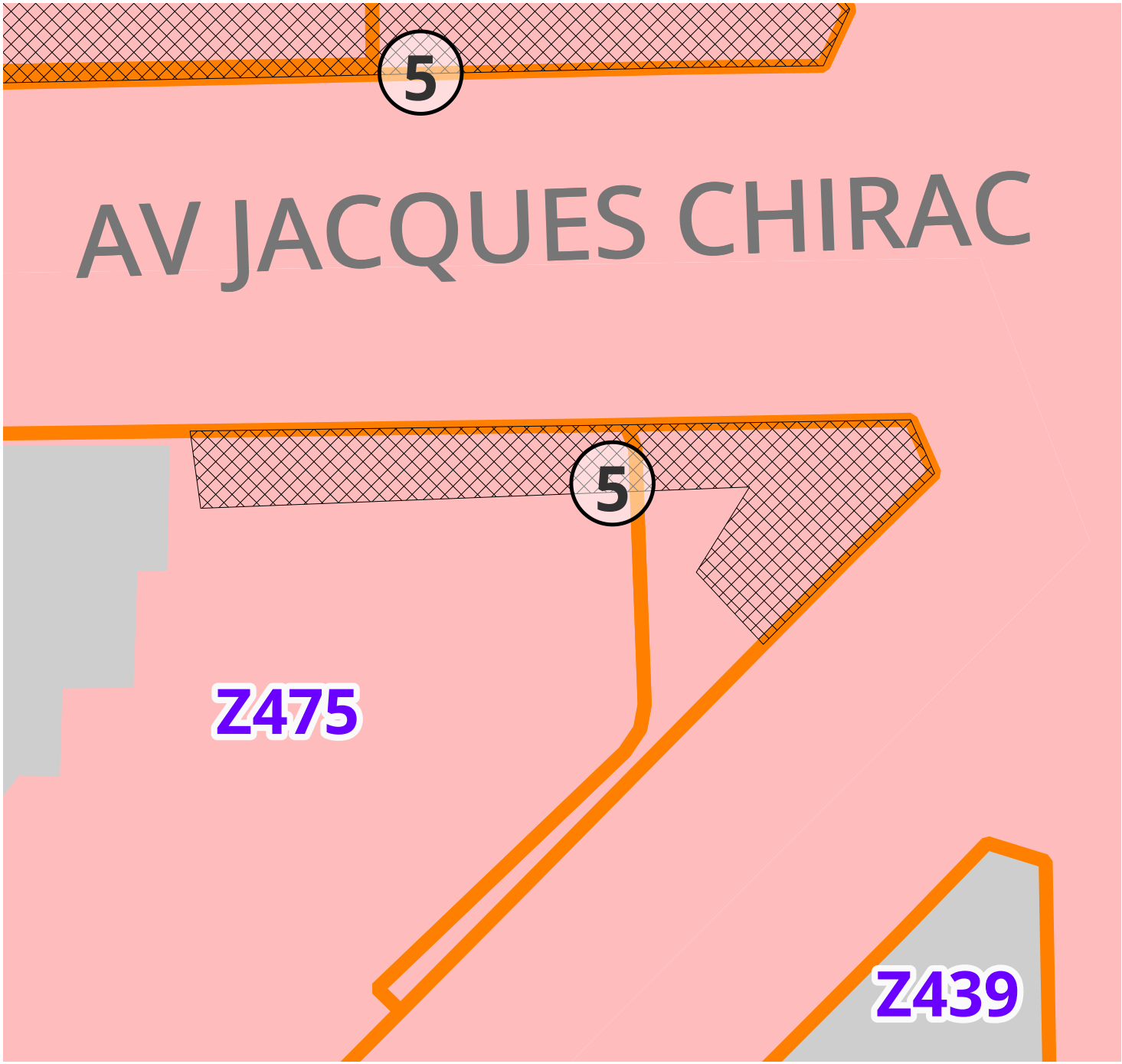
Athis-Mons - ER n°5

Dimensions : 200 m²



Athis-Mons - ER n°5

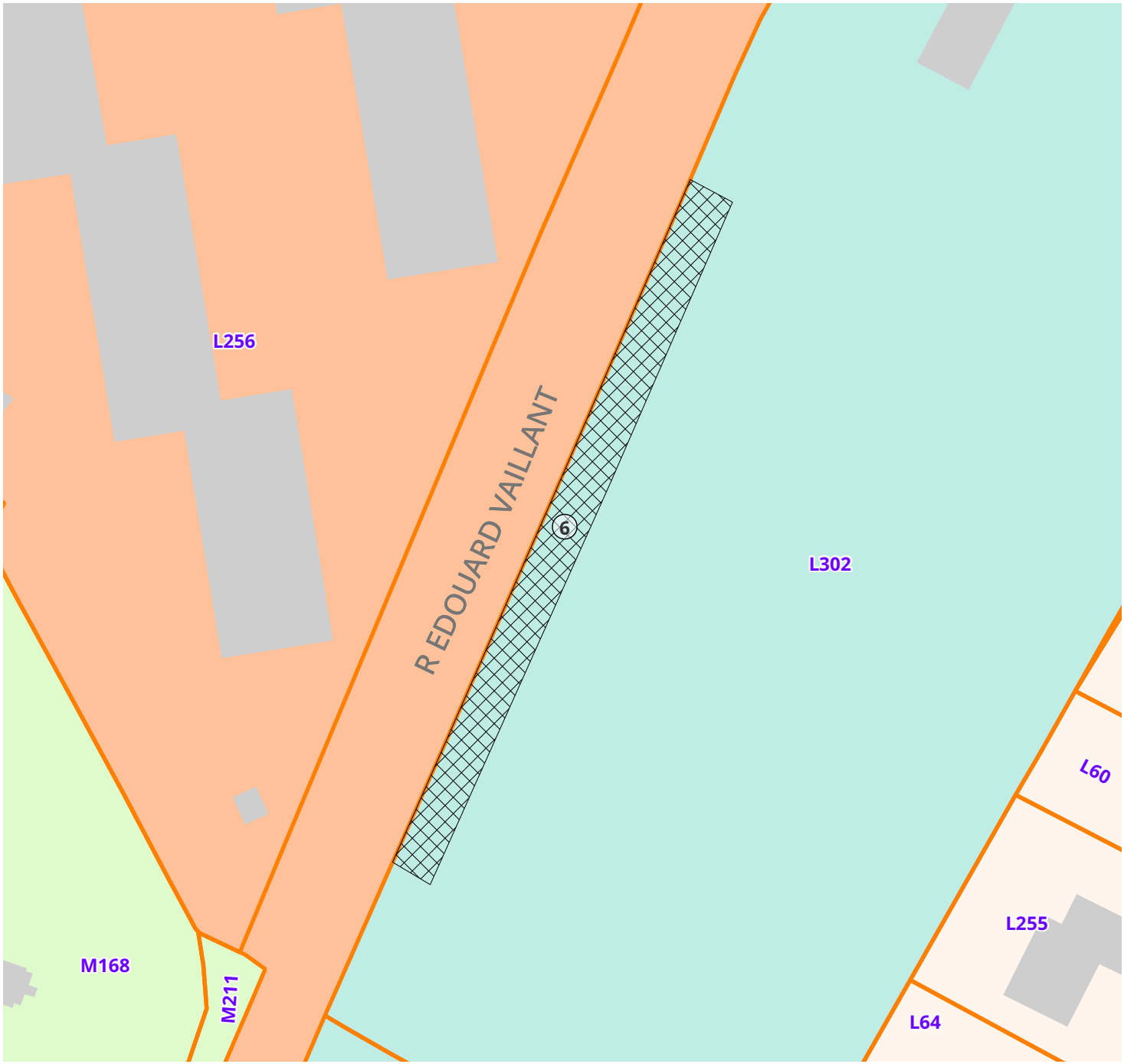
Dimensions : 200 m²



0 20 m

Athis-Mons - ER n°6

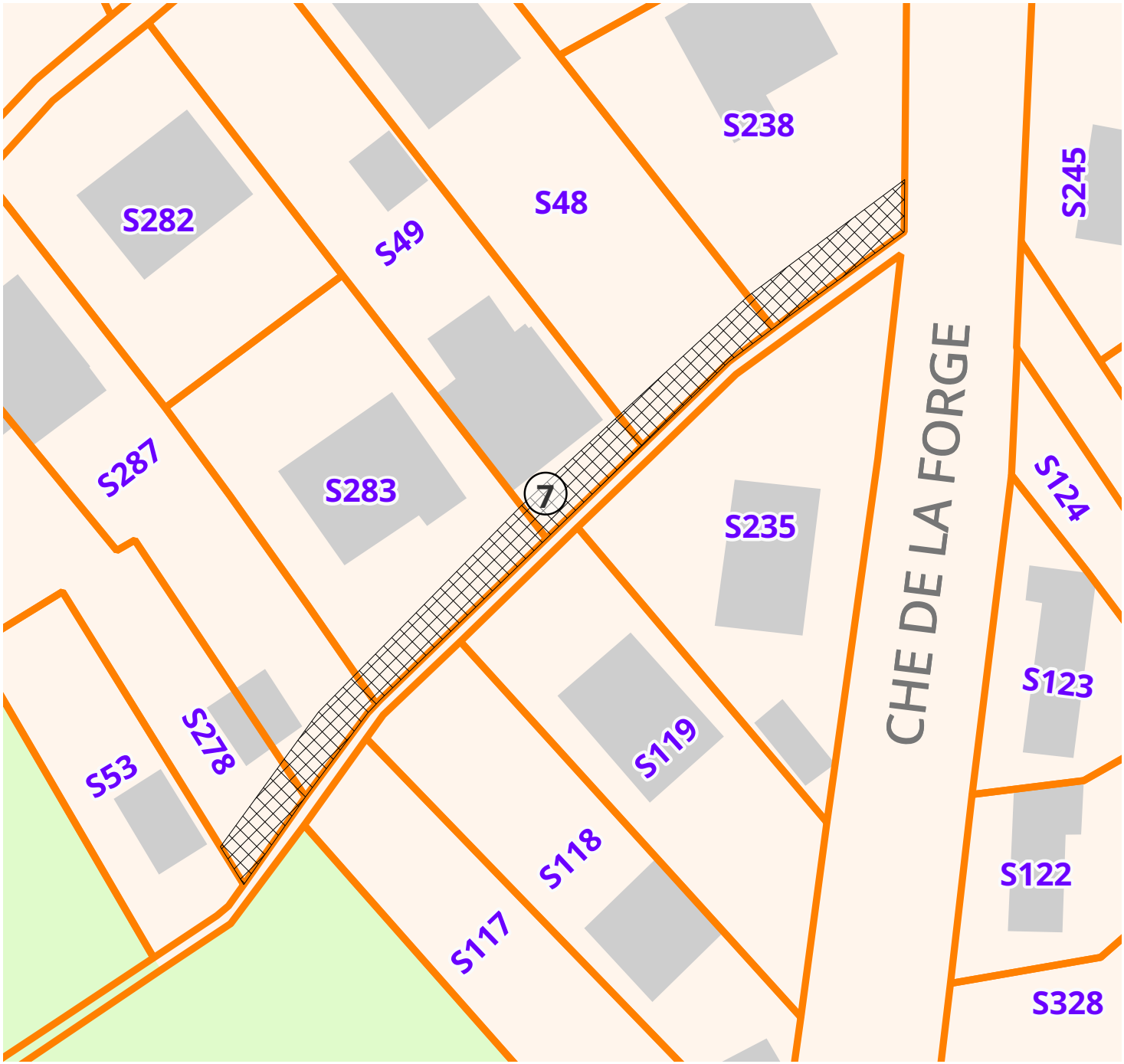
Dimensions : 667 m²



0 70 m

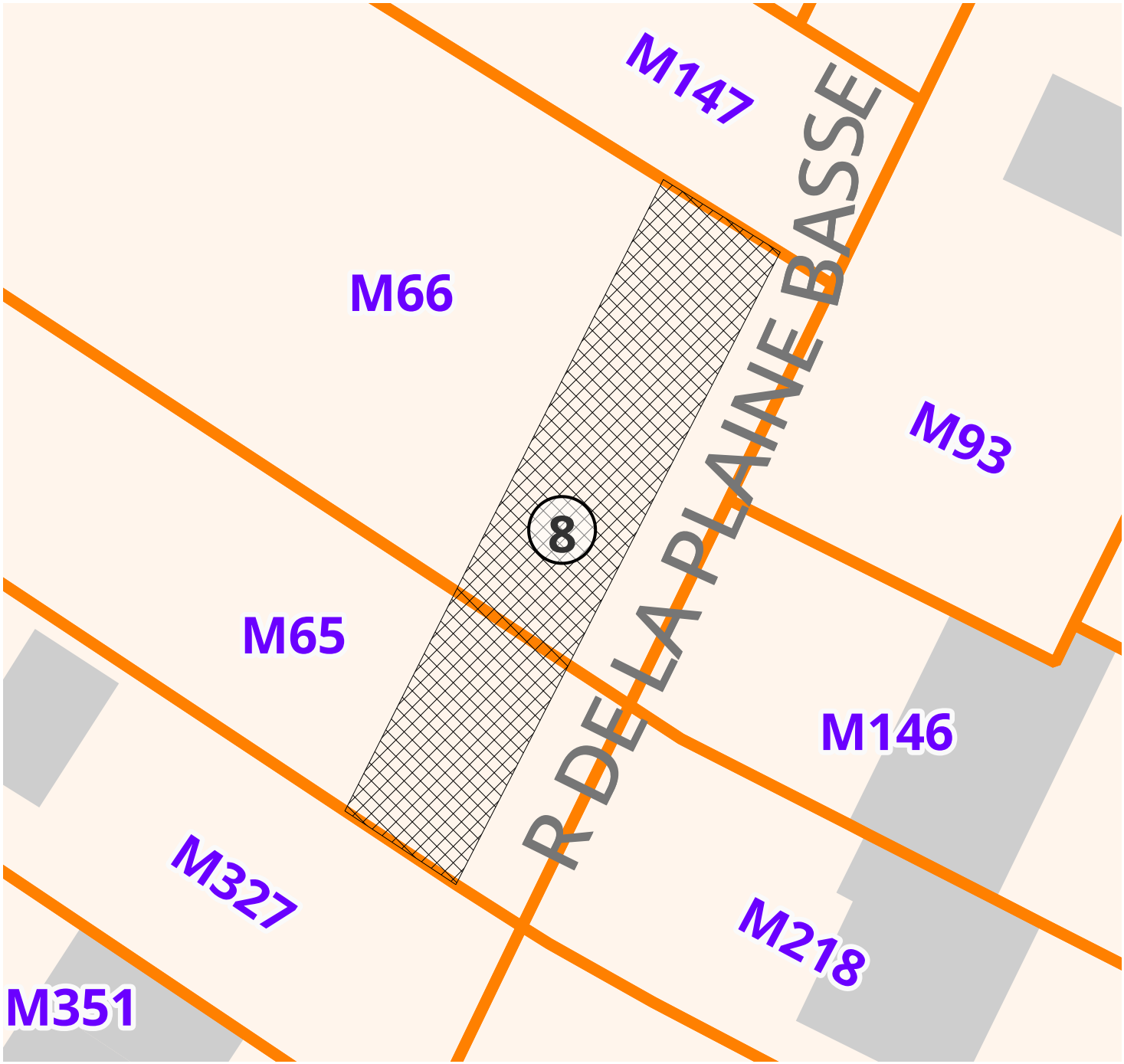
Athis-Mons - ER n°7

Dimensions : 290 m²



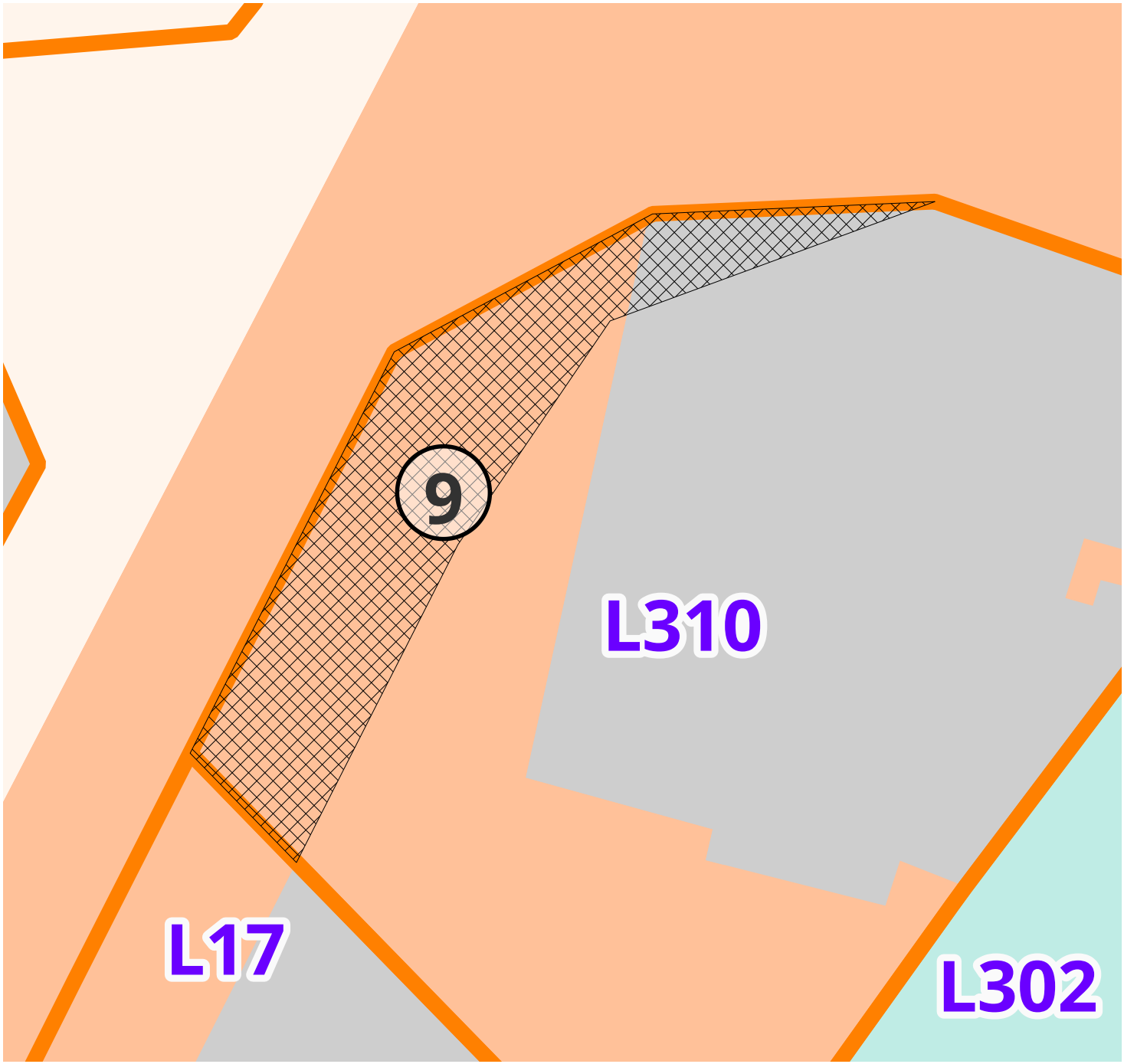
Athis-Mons - ER n°8

Dimensions : 228 m²



Athis-Mons - ER n°9

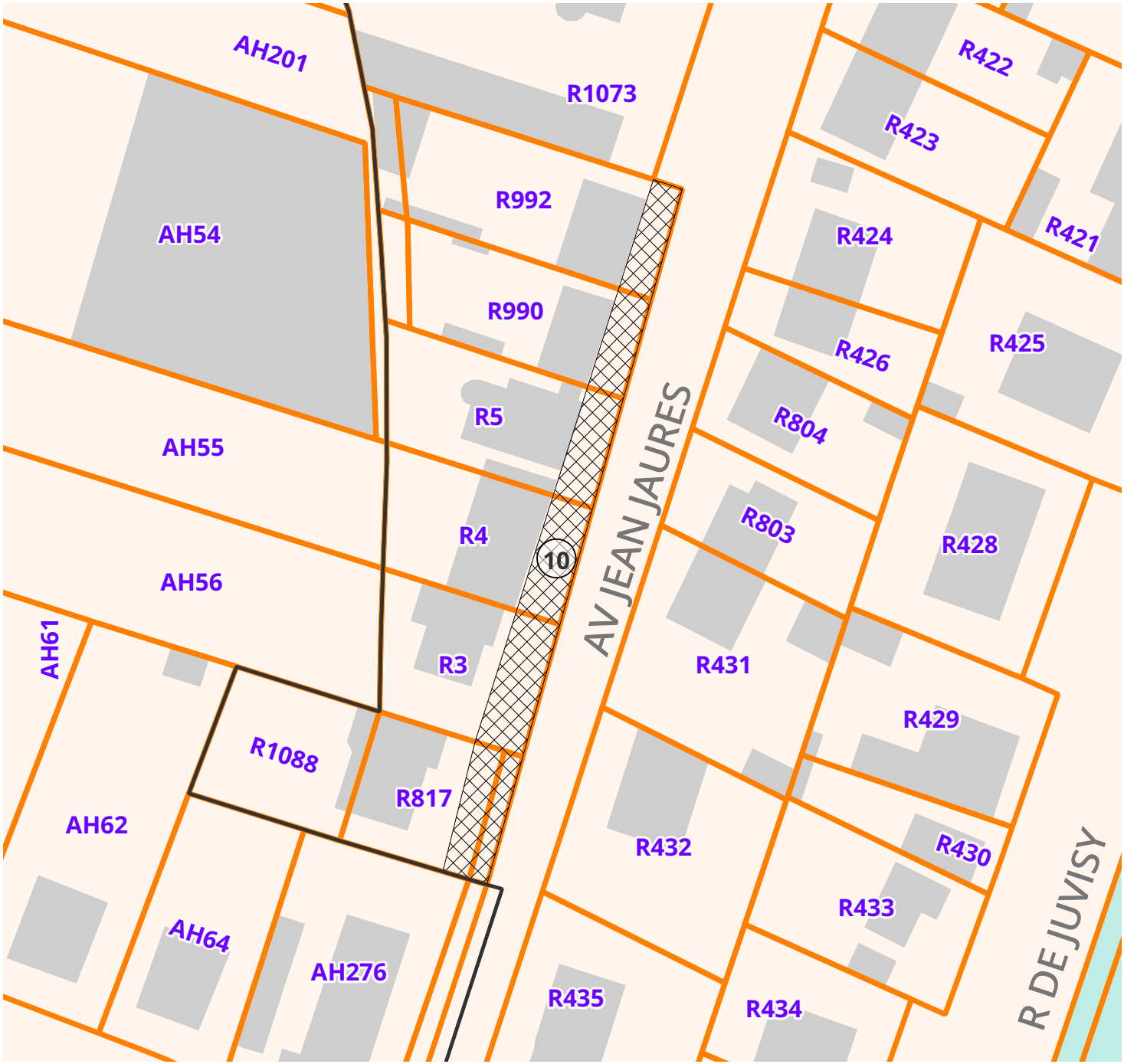
Dimensions : 57 m²



0 20 m

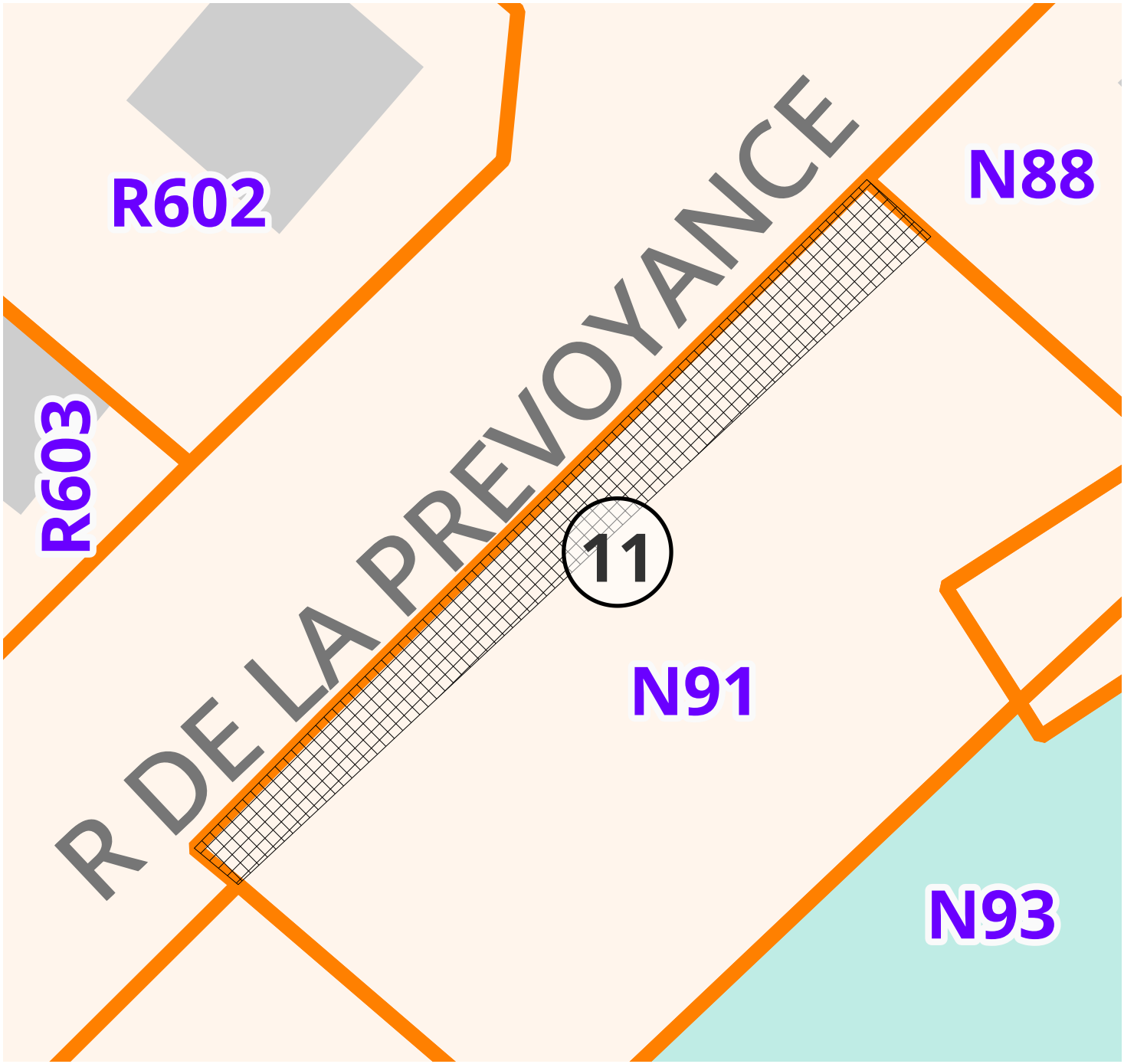
Athis-Mons - ER n°10

Dimensions : 190 m²



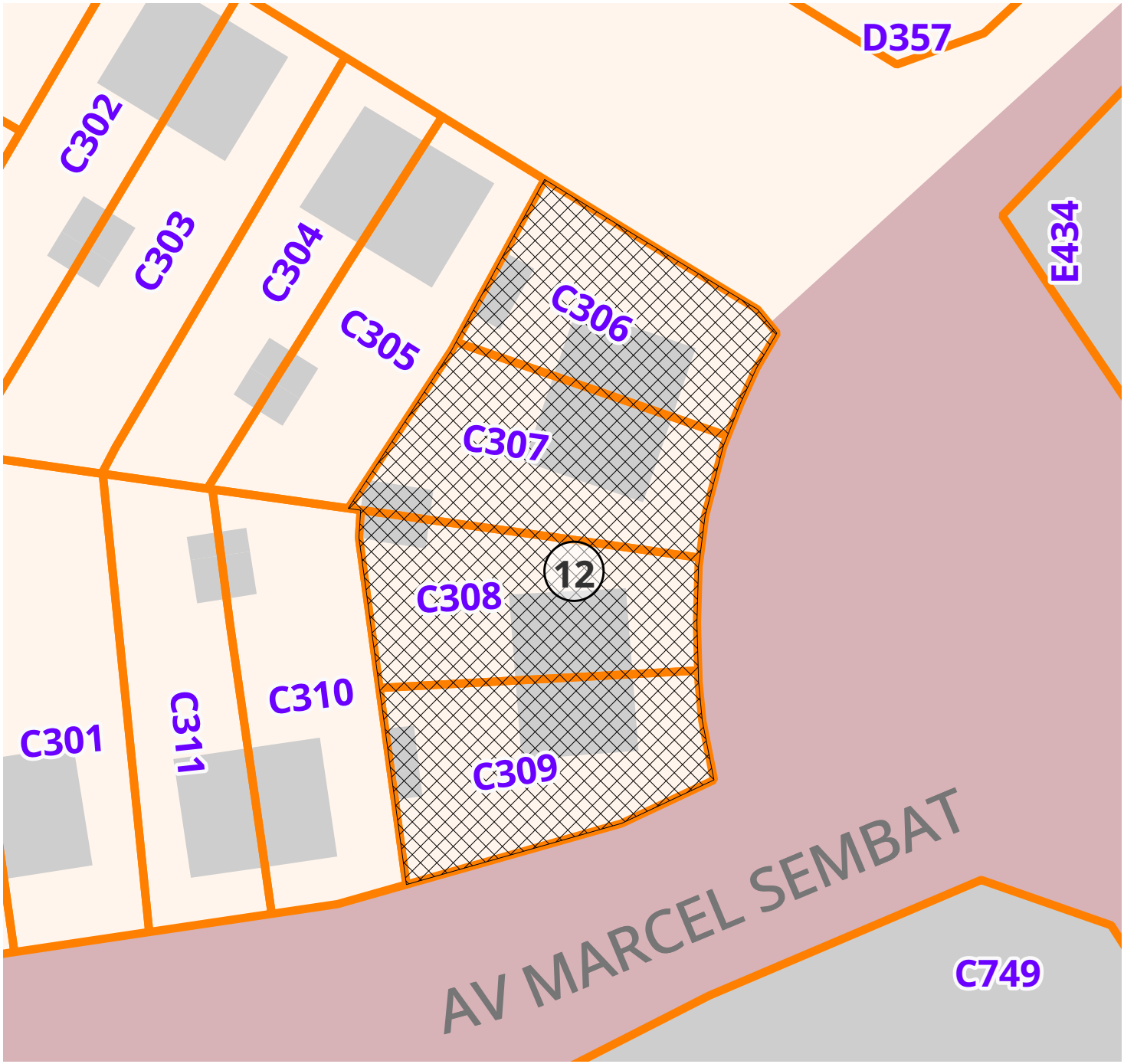
Athis-Mons - ER n°11

Dimensions : 100 m²



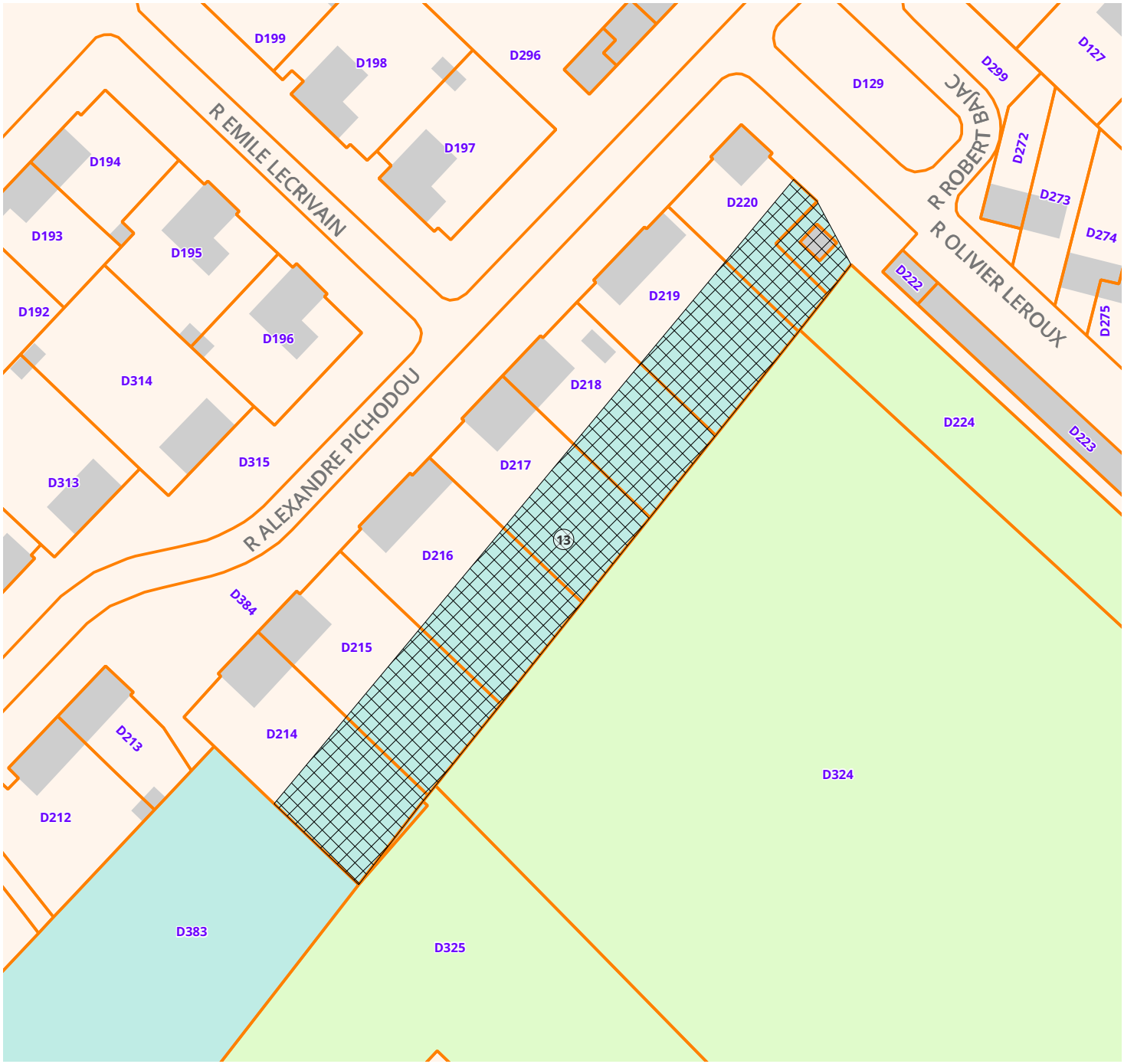
Athis-Mons - ER n°12

Dimensions : 862 m²



Athis-Mons - ER n°13

Dimensions : 6503 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

Cachan

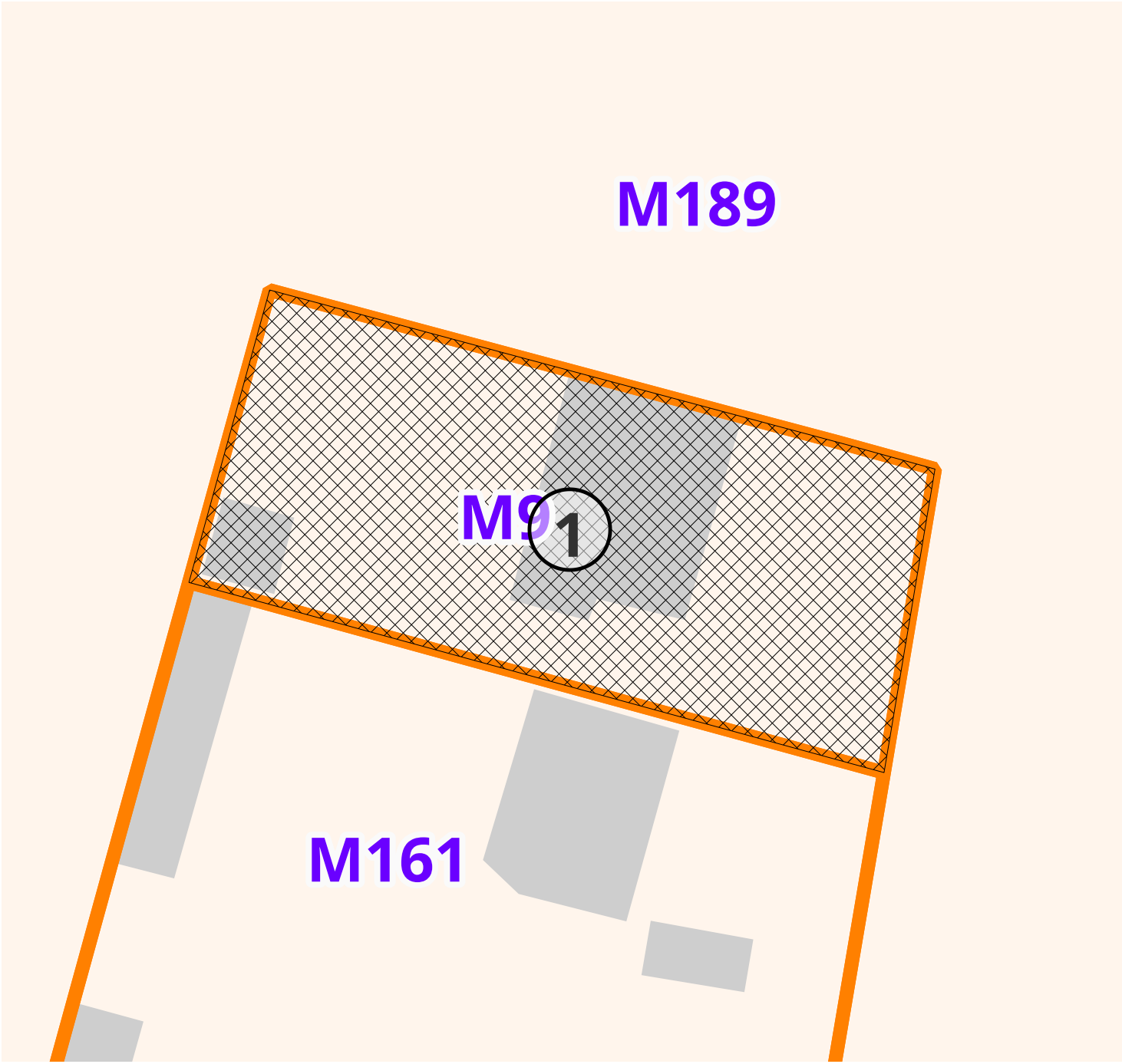
DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace Ville

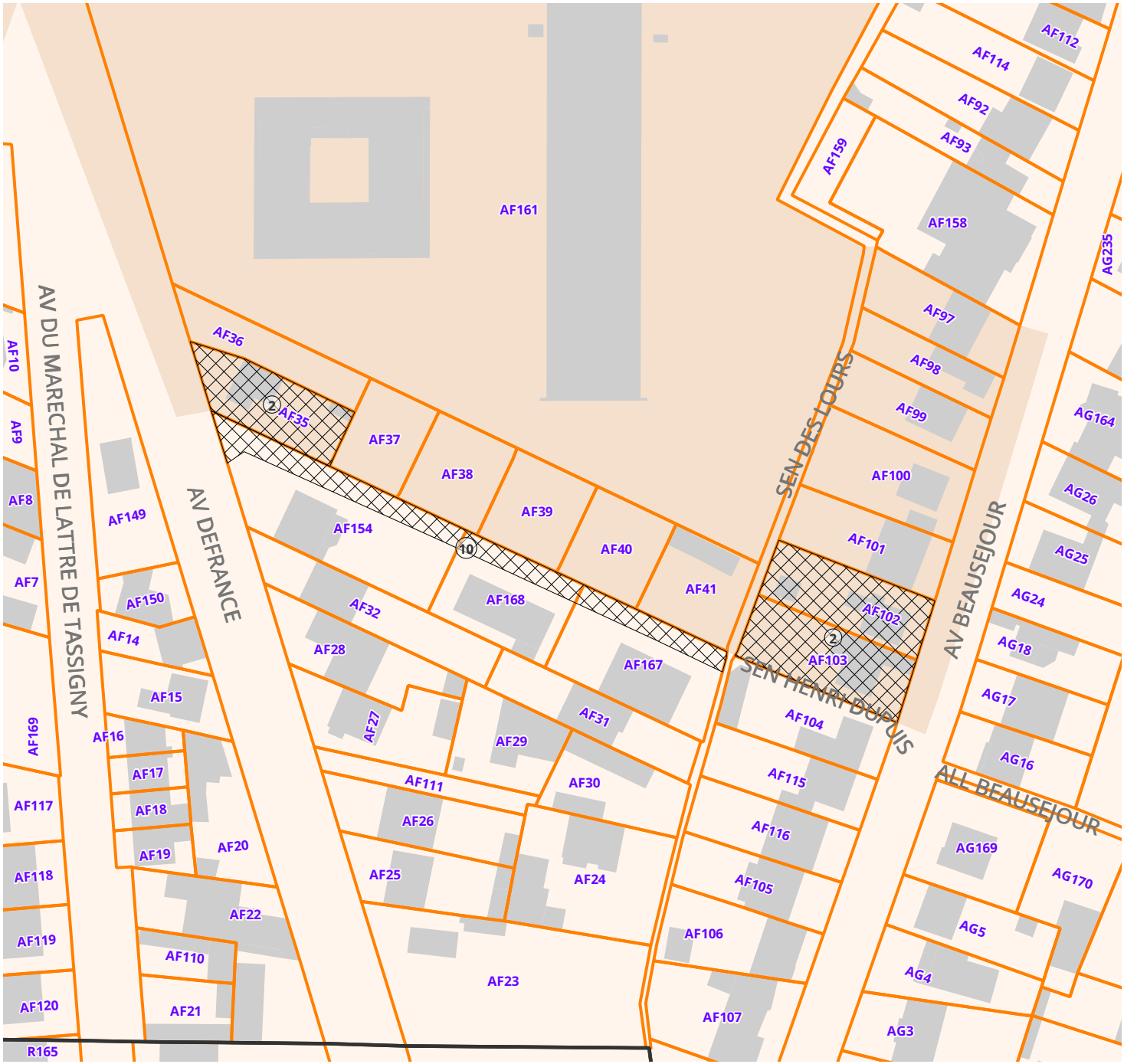
Cachan - ER n°1

Dimensions : 355 m²



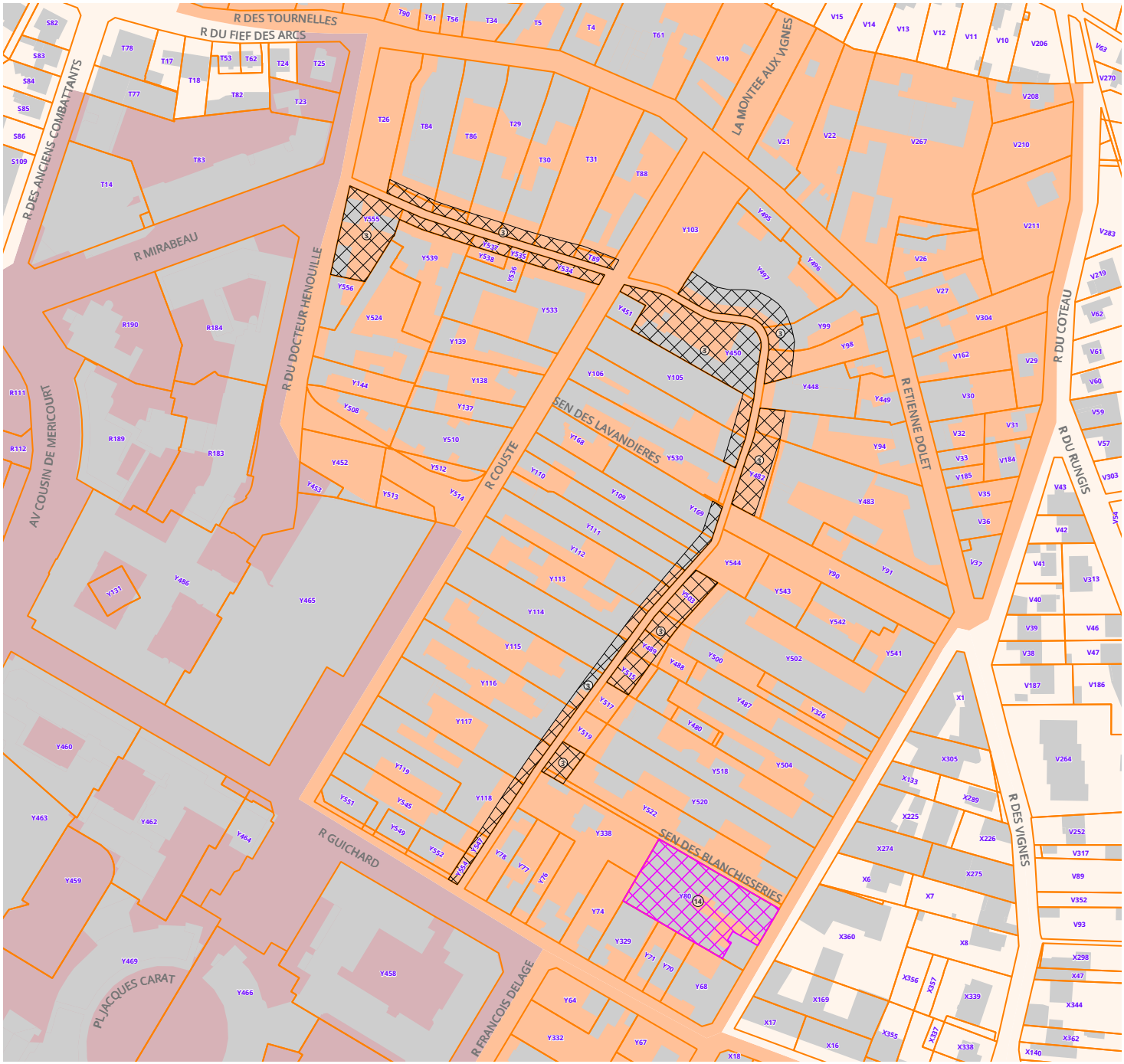
Cachan - ER n°2

Dimensions : 1065 m²



Cachan - ER n°3

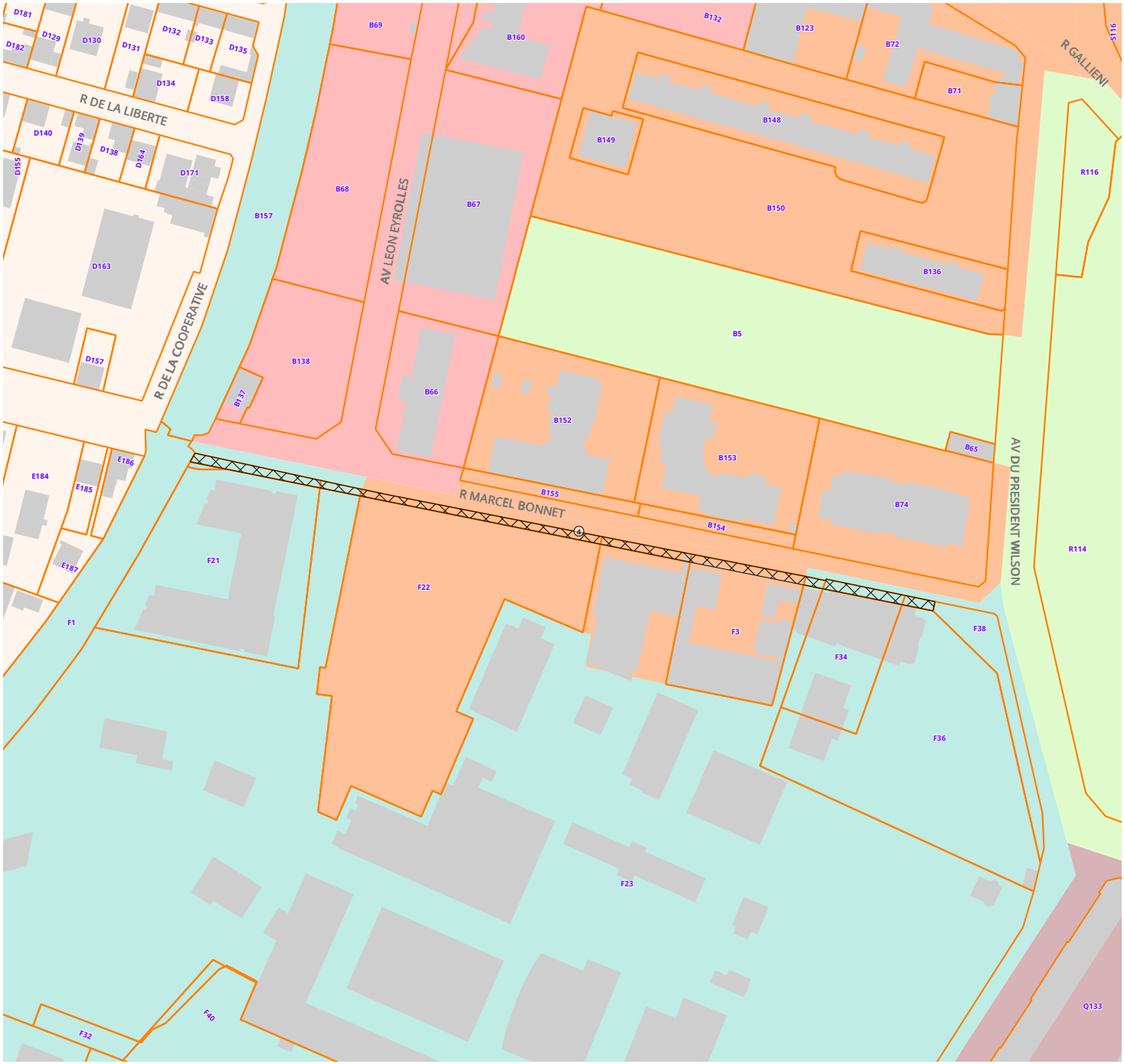
Dimensions : 4421 m²



0 200 m

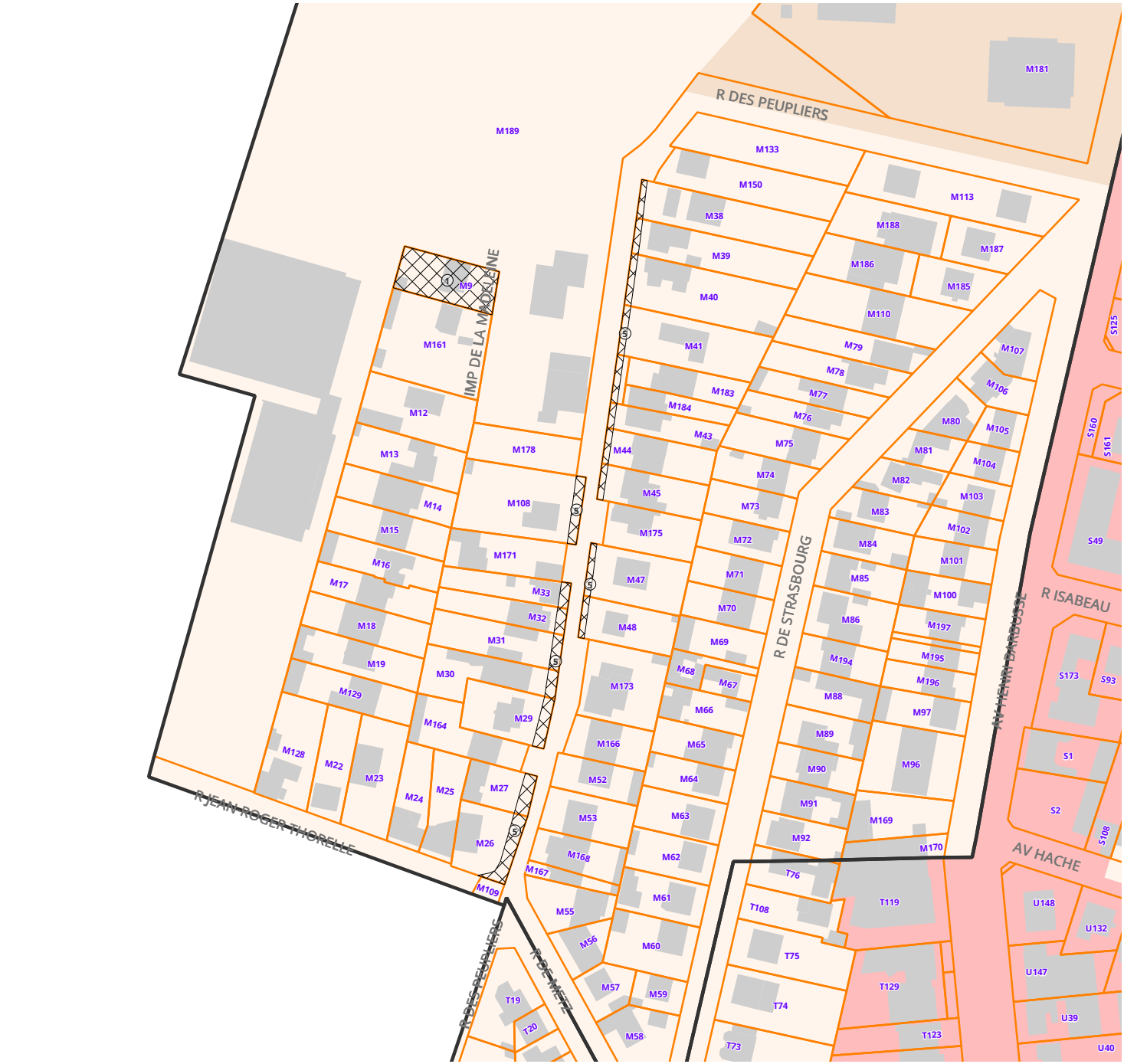
Cachan - ER n°4

Dimensions : 16 m



Cachan - ER n°5

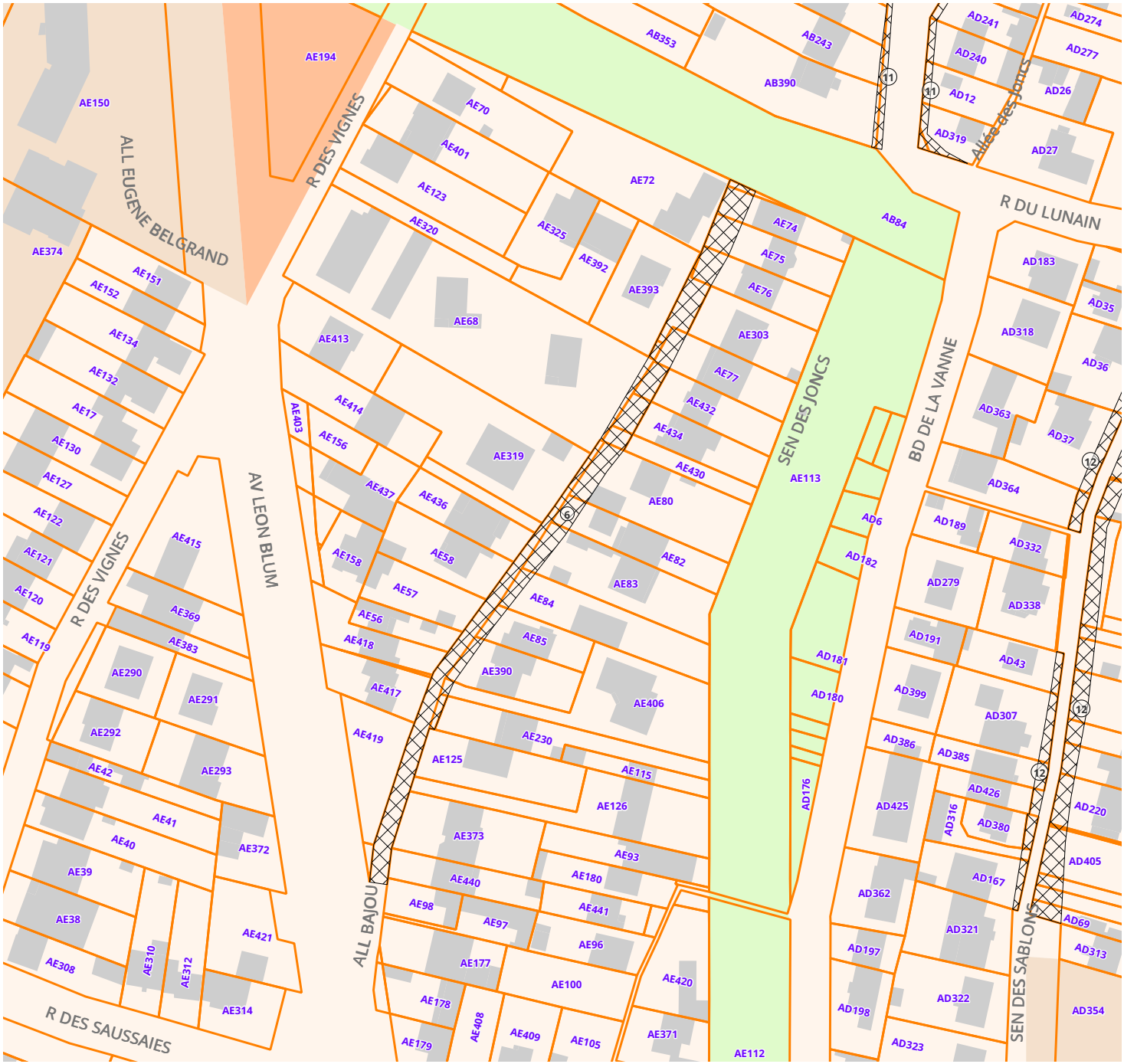
Dimensions : 8 m



0 100 m

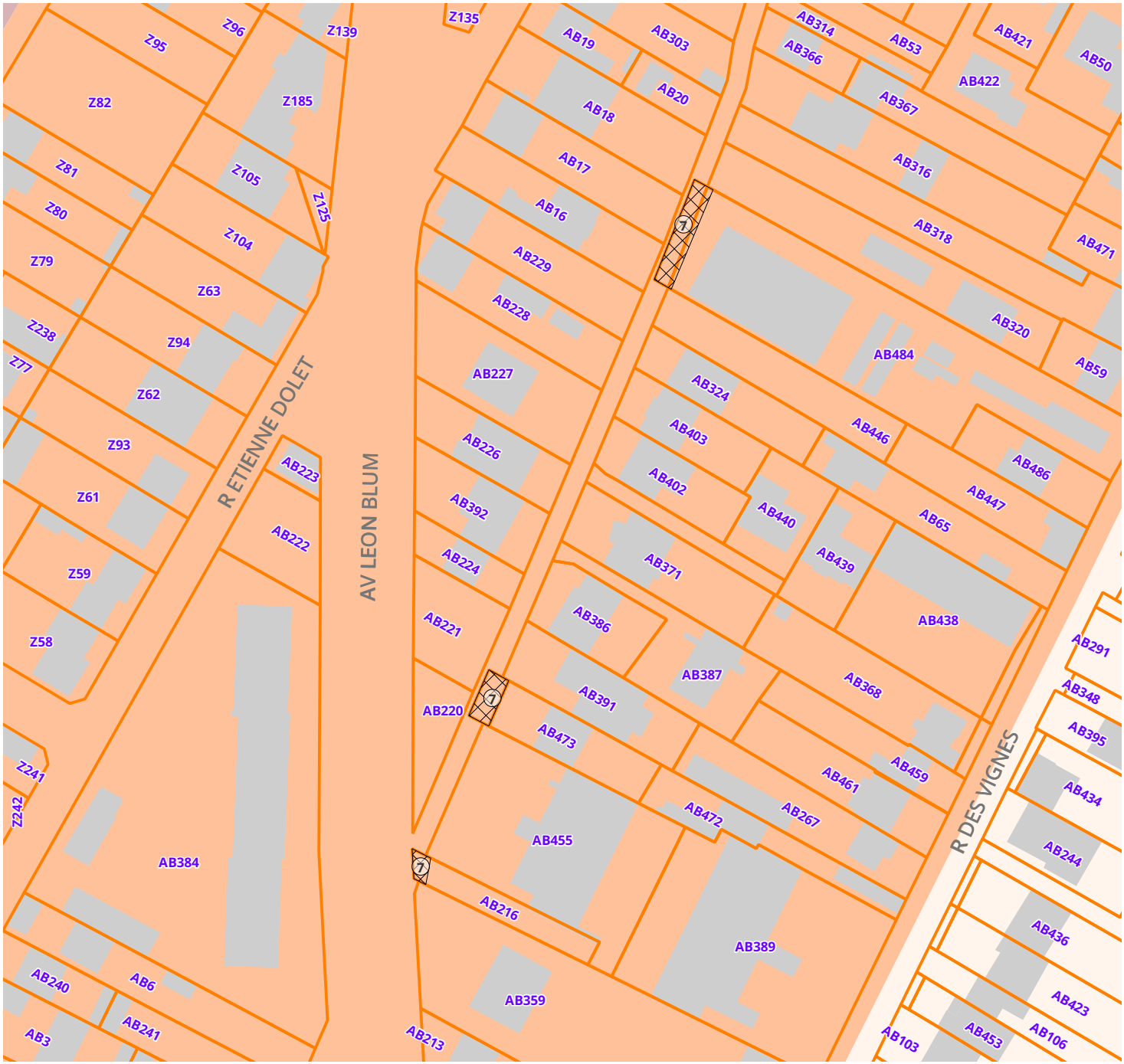
Cachan - ER n°6

Dimensions : 5 et 6 m



Cachan - ER n°7

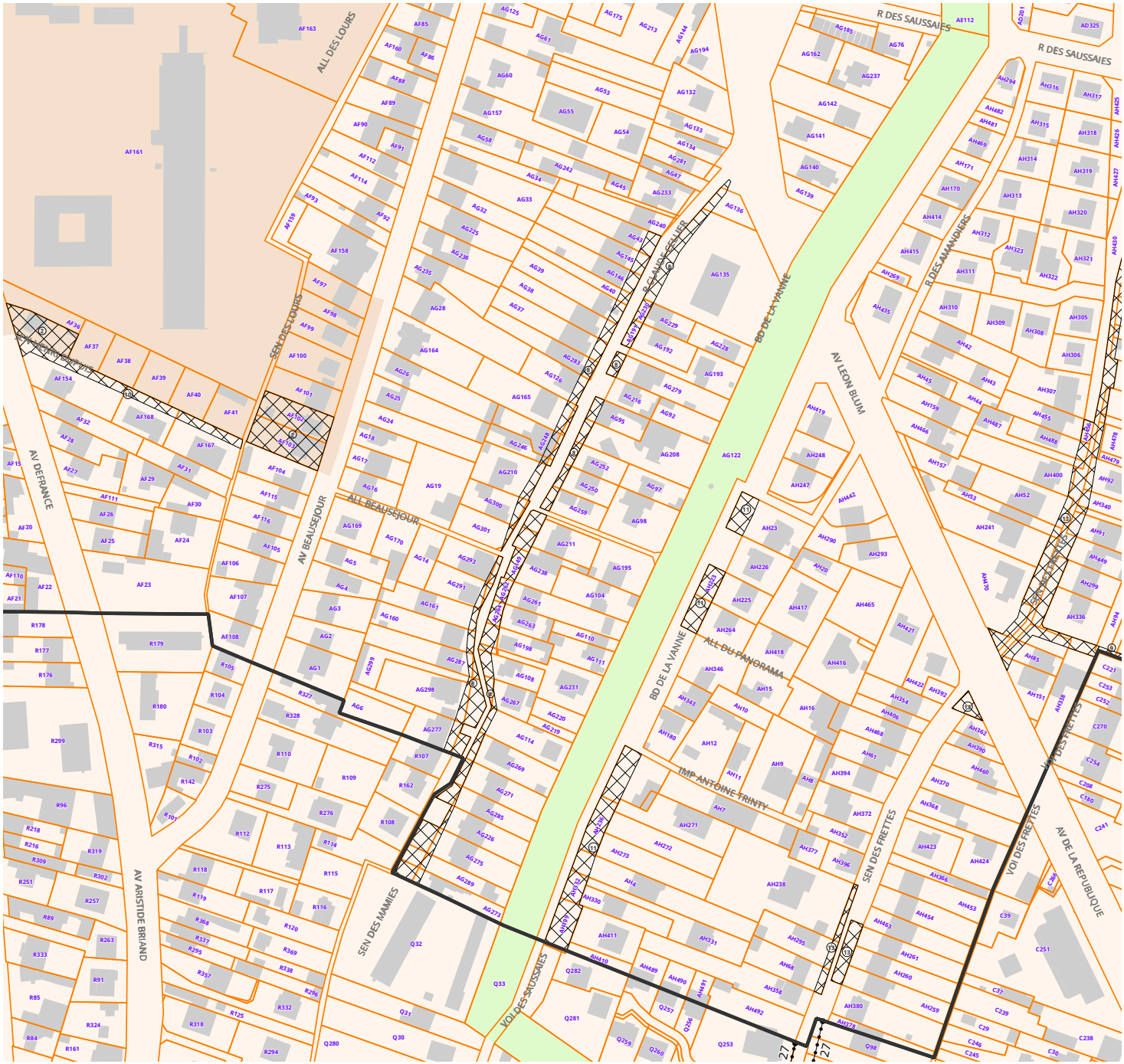
Dimensions : 4 m



0 100 m

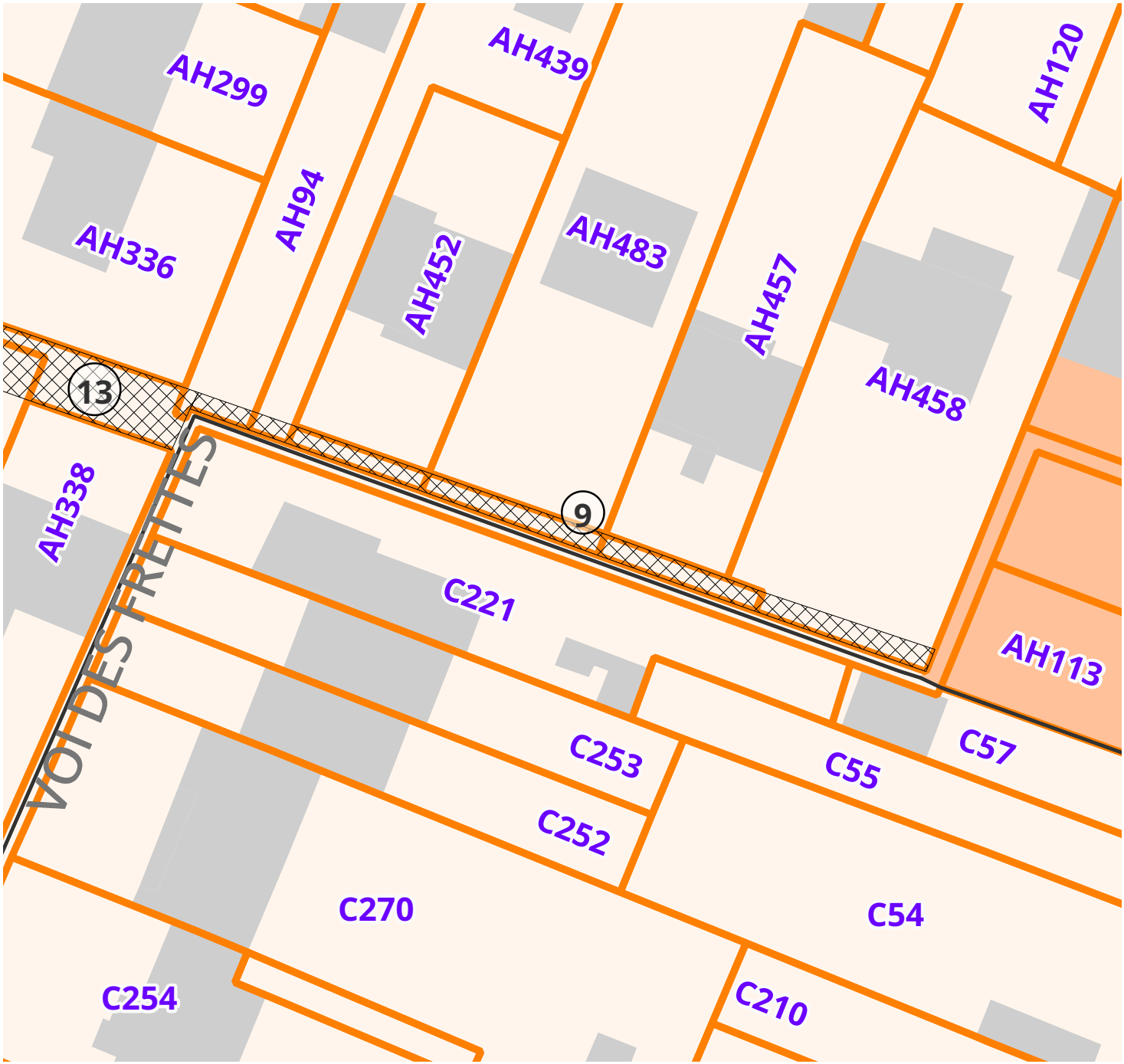
Cachan - ER n°8

Dimensions : 10 m



Cachan - ER n°9

Dimensions : 5 m

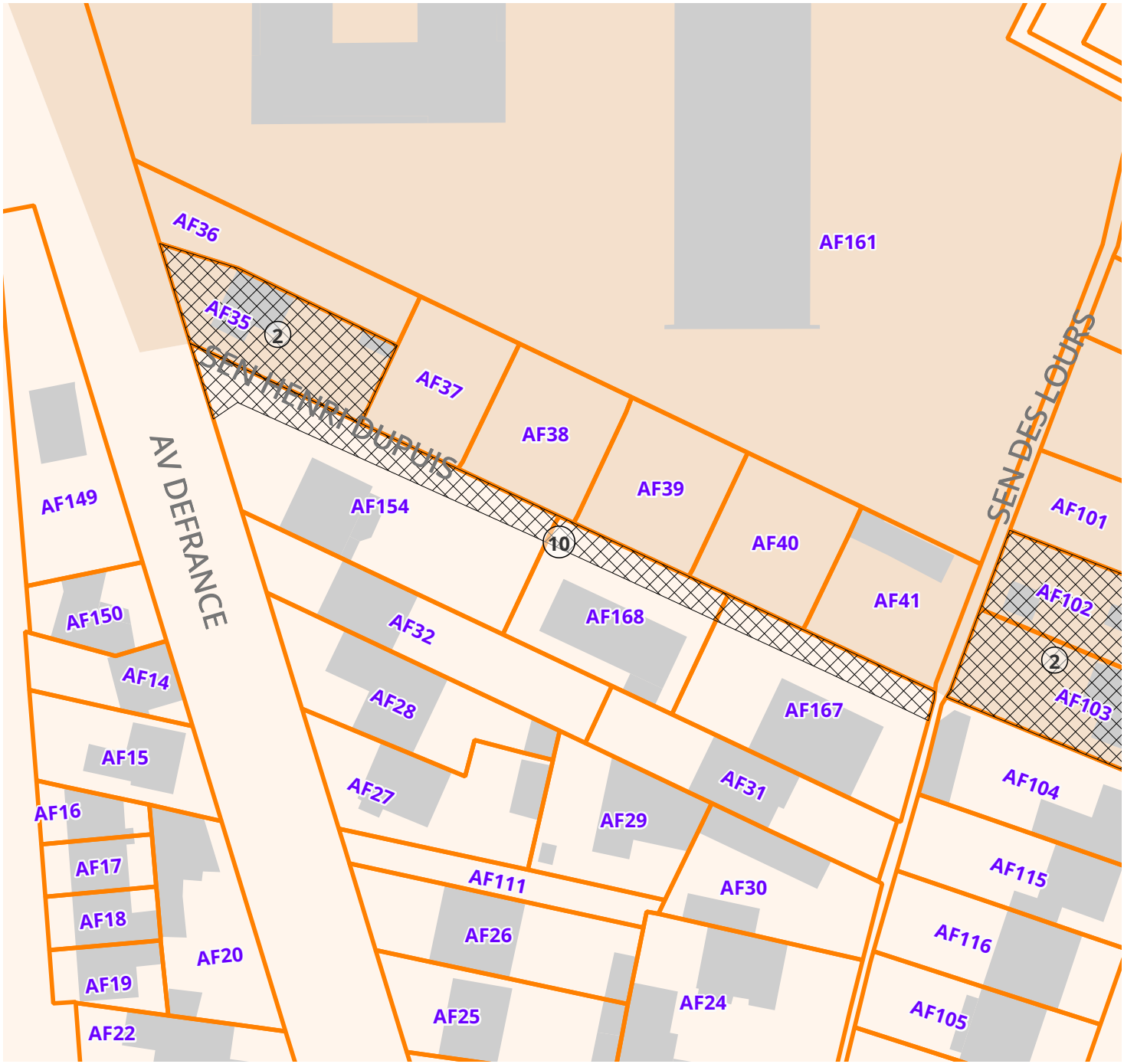


0

40 m

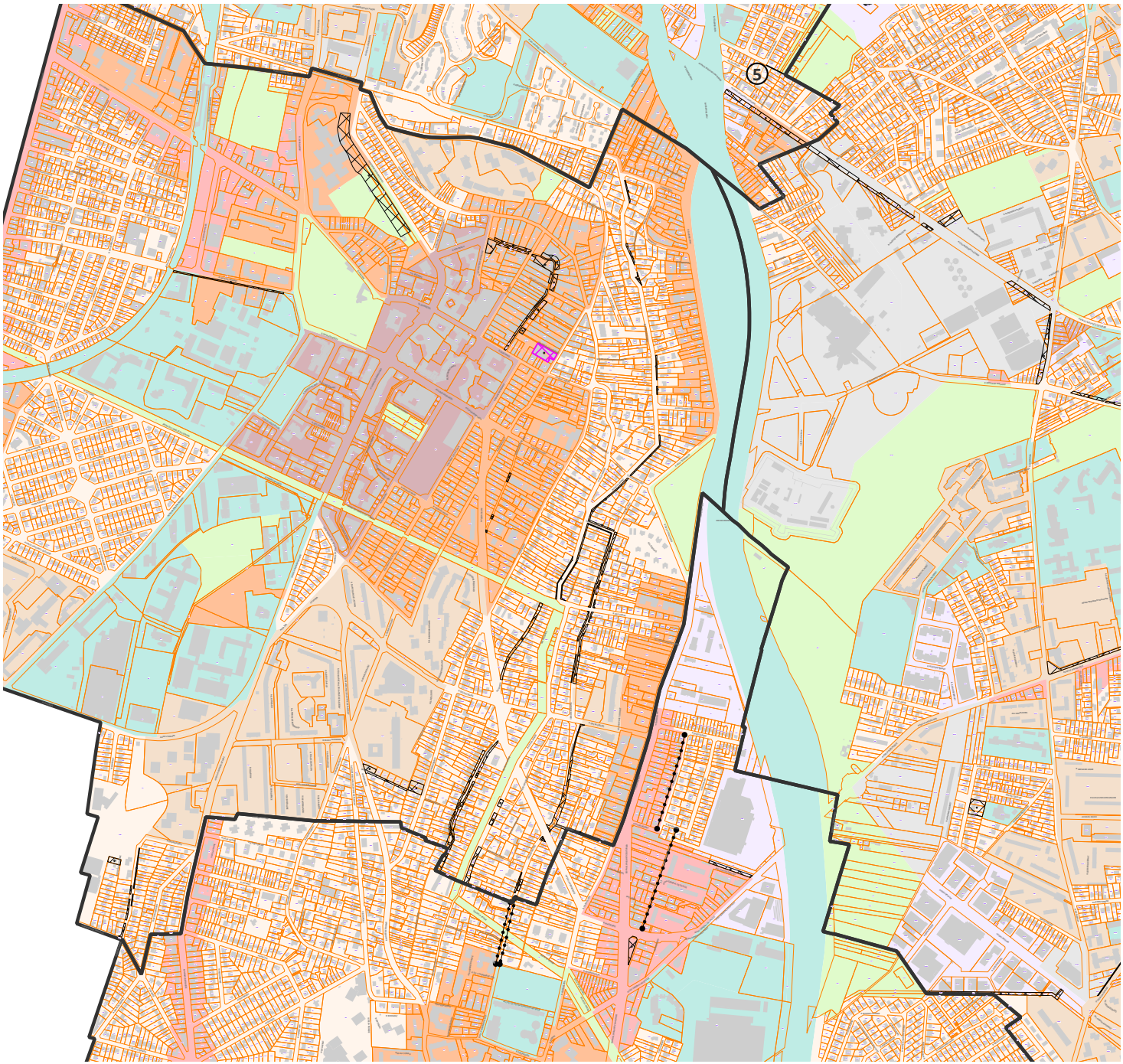
Cachan - ER n°10

Dimensions : 4 m



Cachan - ER n°11

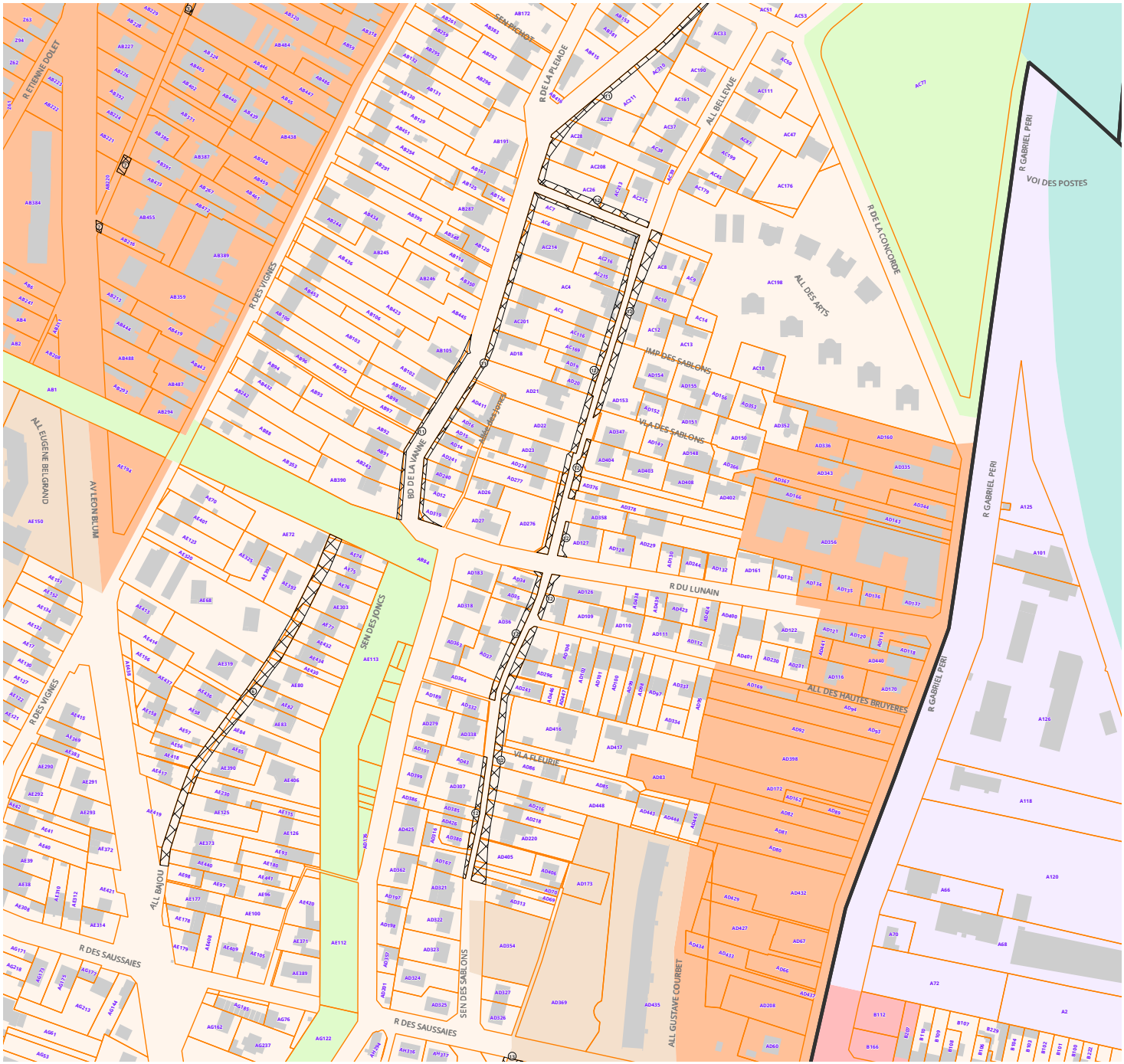
Dimensions : 12 m



0 1 000 m

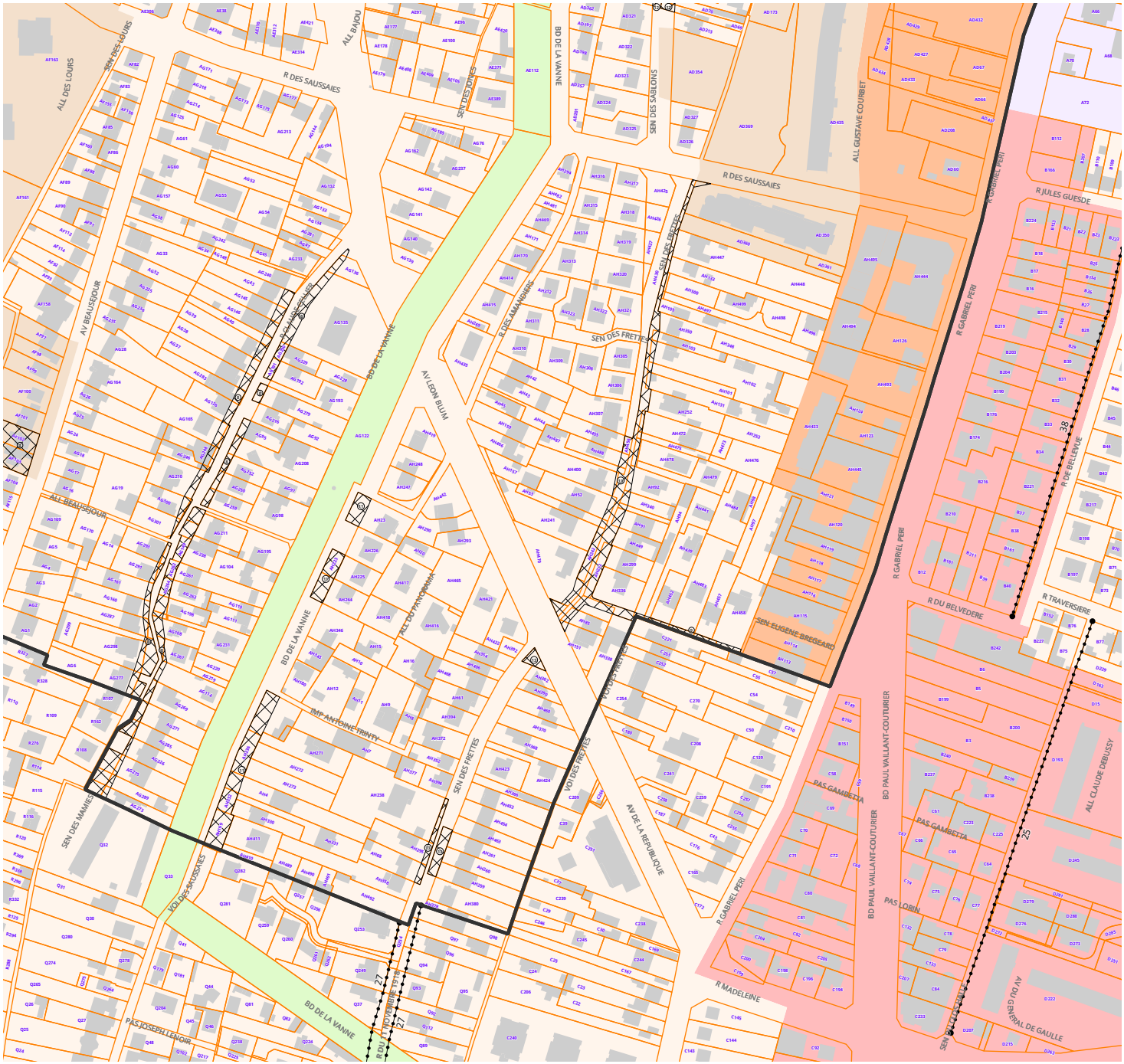
Cachan - ER n°12

Dimensions : 9 m



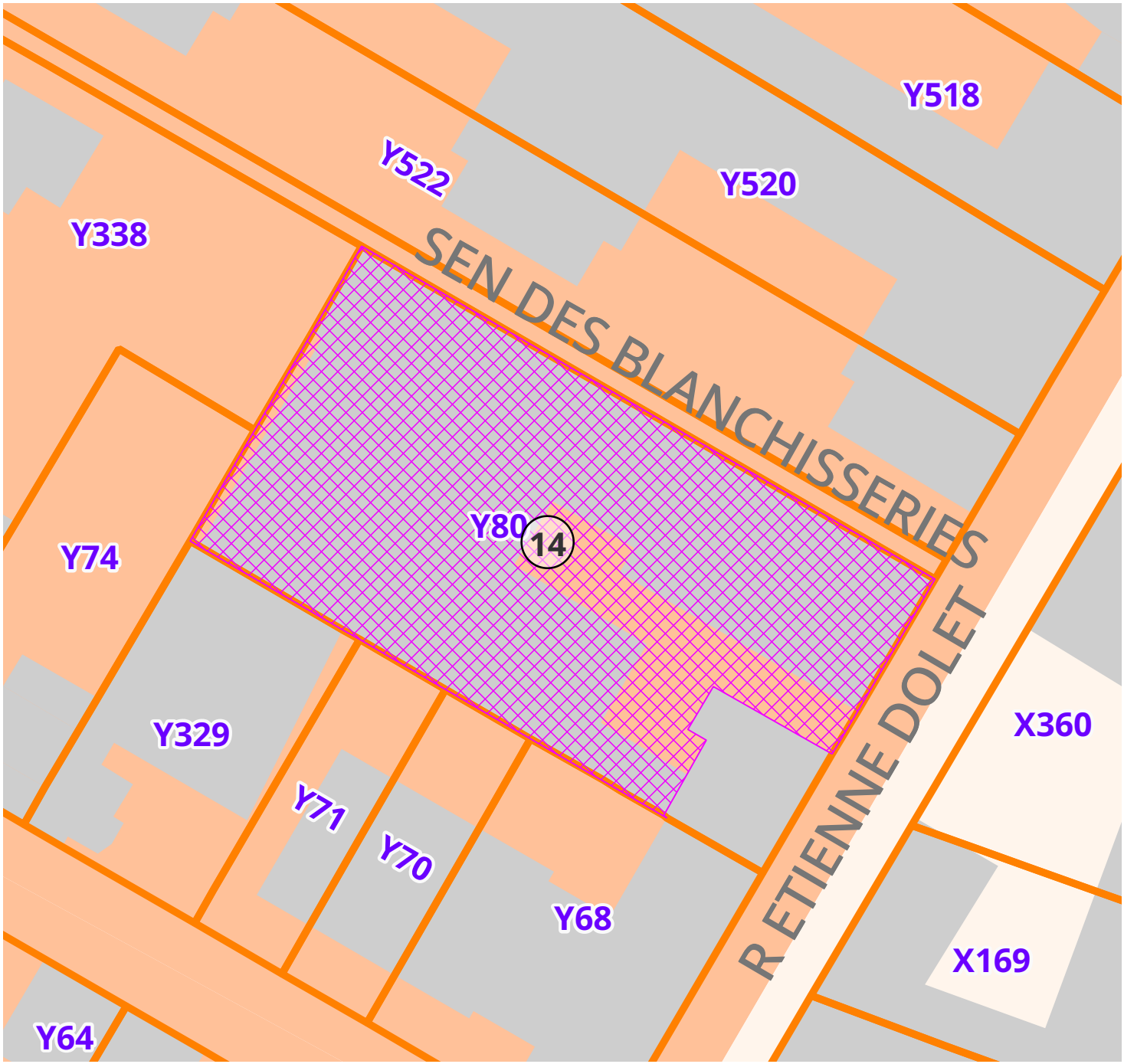
Cachan - ER n°13

Dimensions : 9 et 10 m



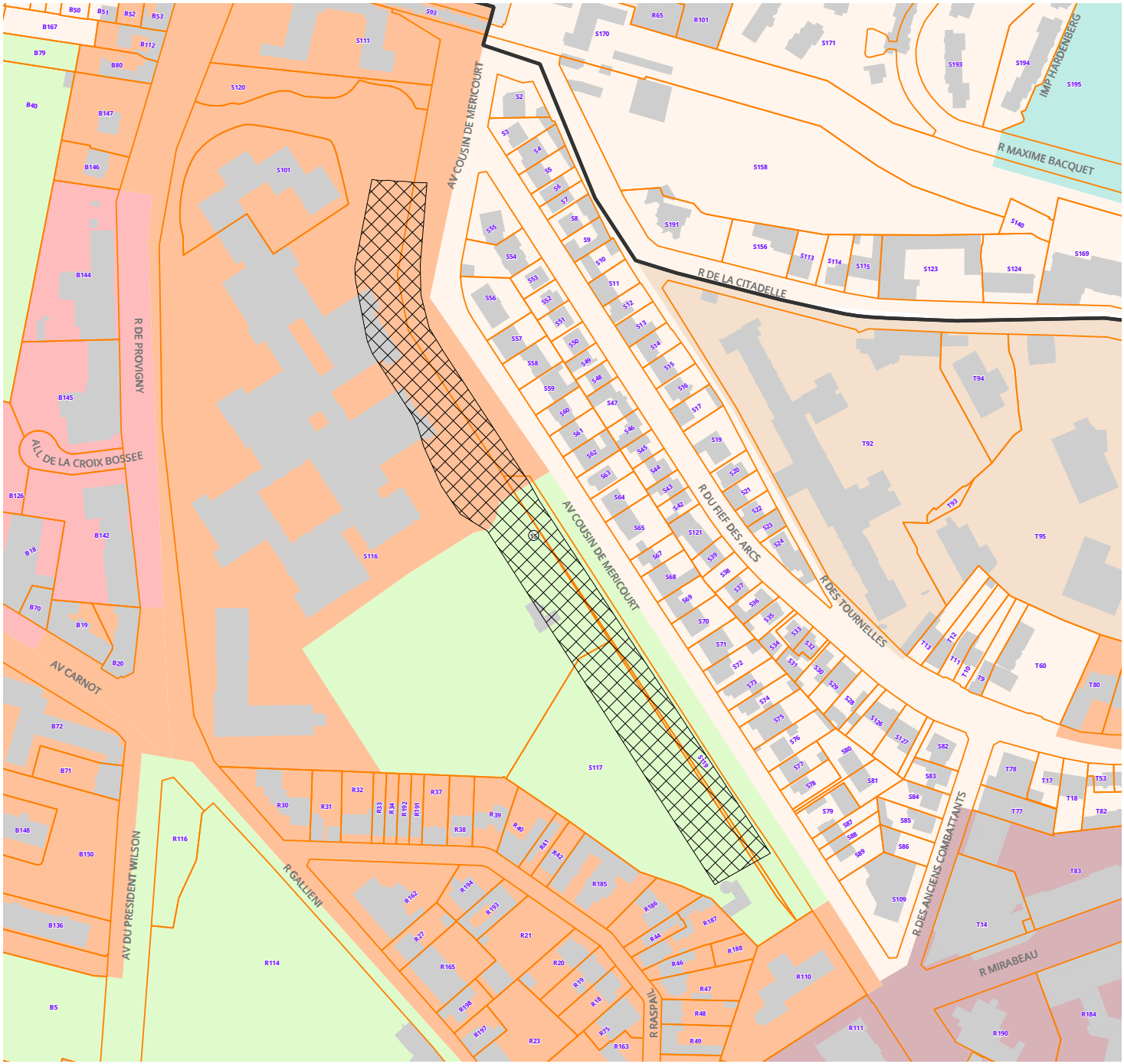
Cachan - ER n°14

Dimensions : 1203 m²



Cachan - ER n°15

Dimensions : 7870 m²



0 200 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

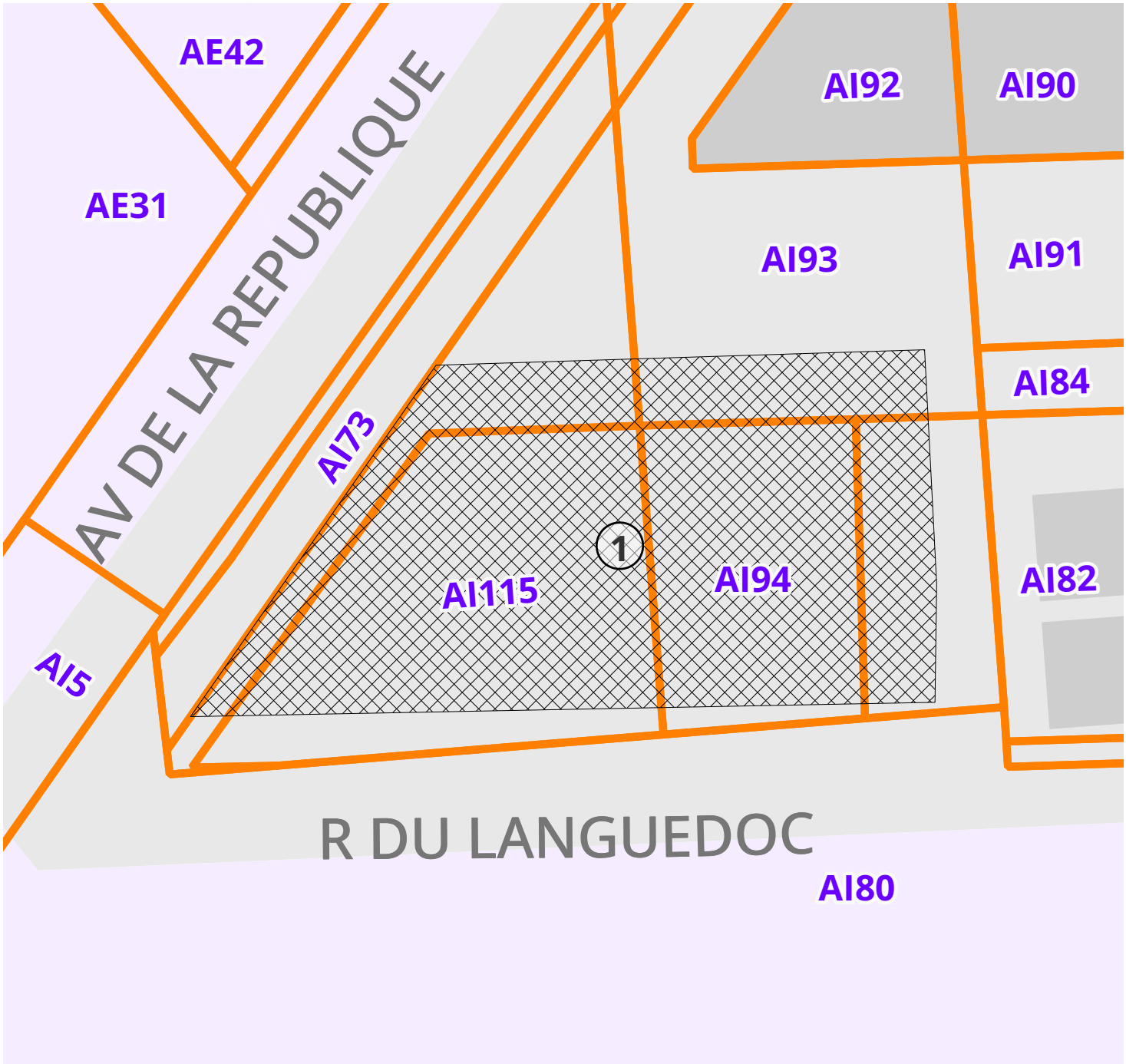
Chevilly-Larue

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Chevilly-Larue - ER n°1

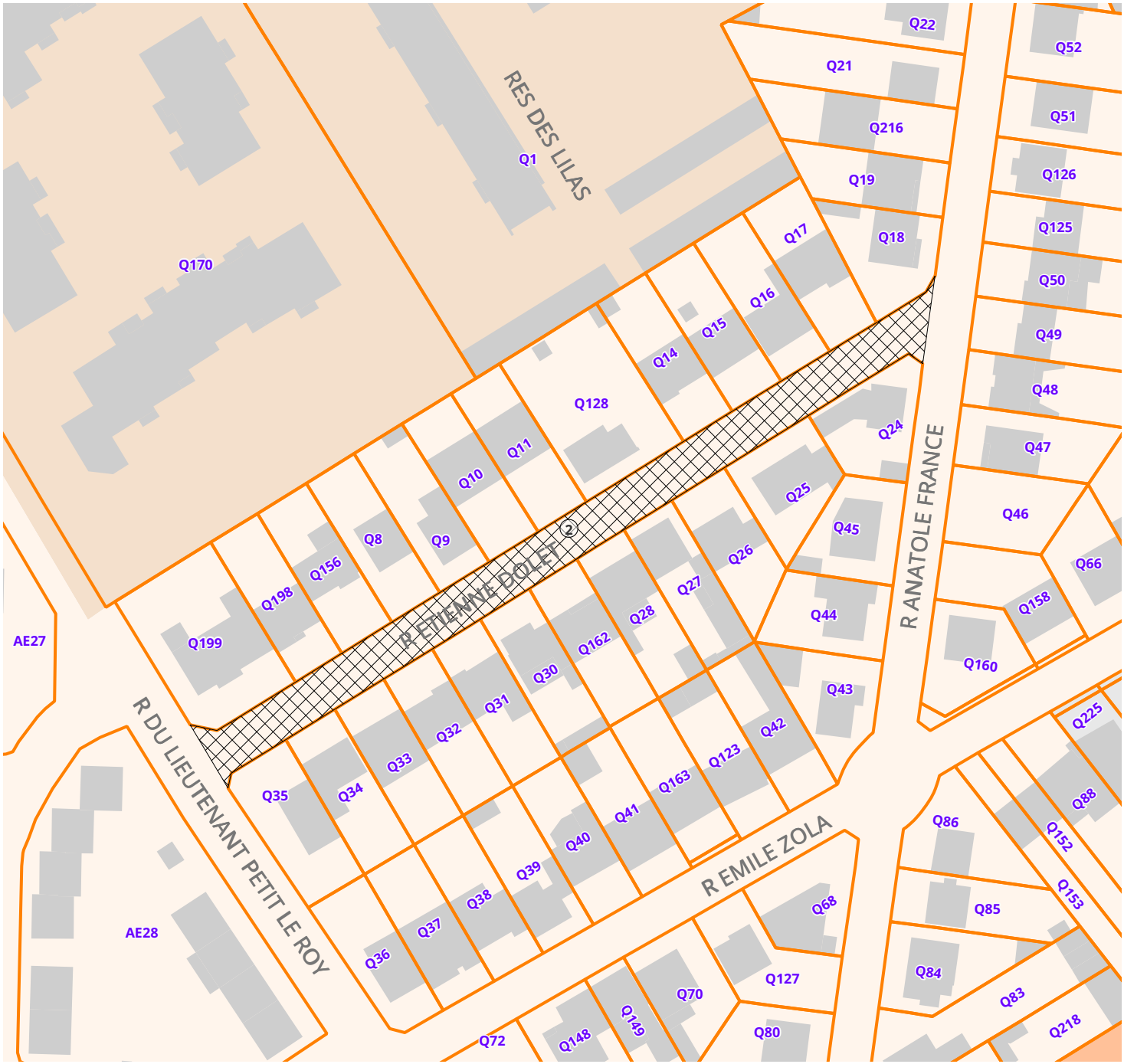
Dimensions : 1 000 m²



0 40 m

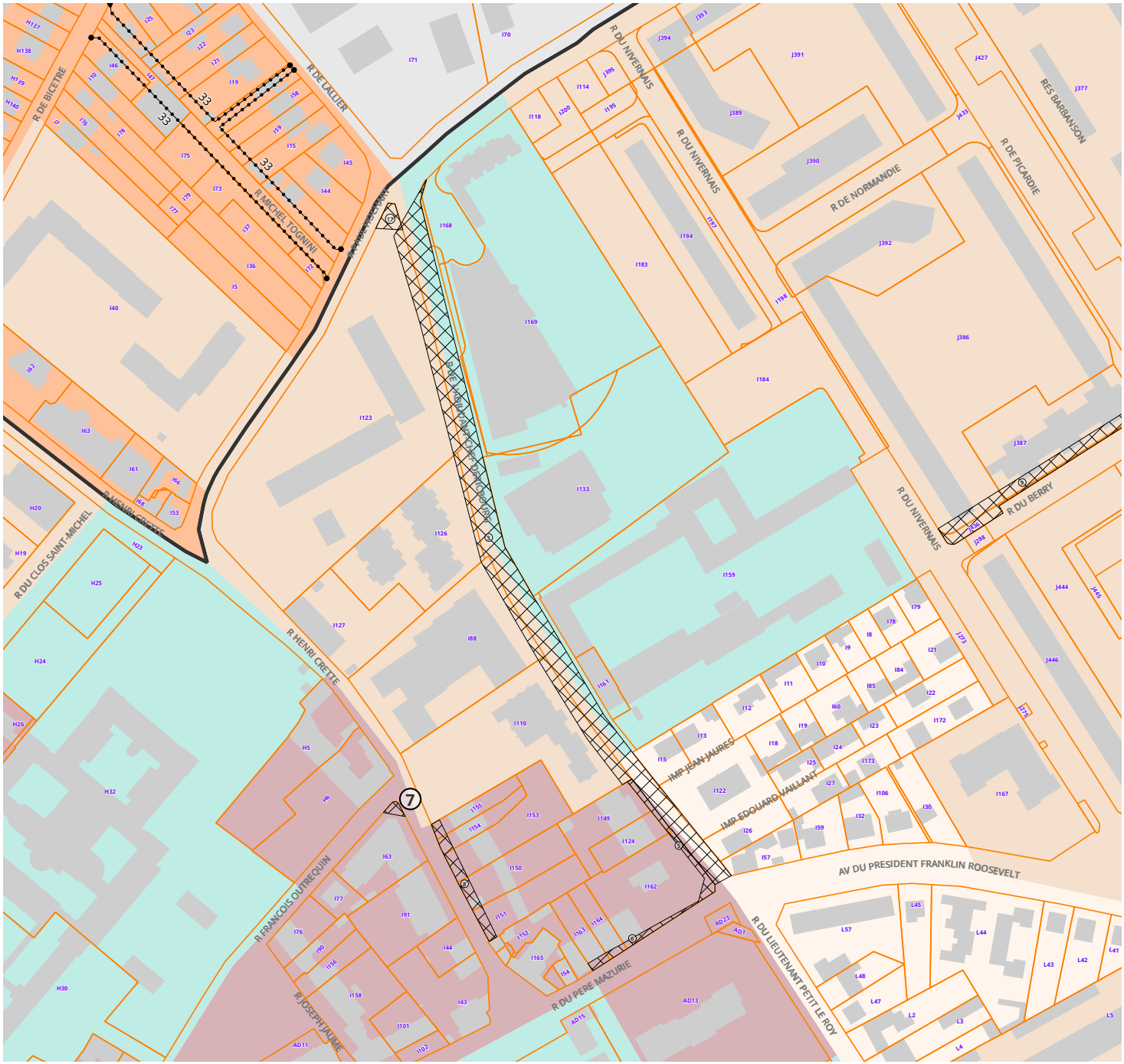
Chevilly-Larue - ER n°2

Dimensions : Longueur : 10 m



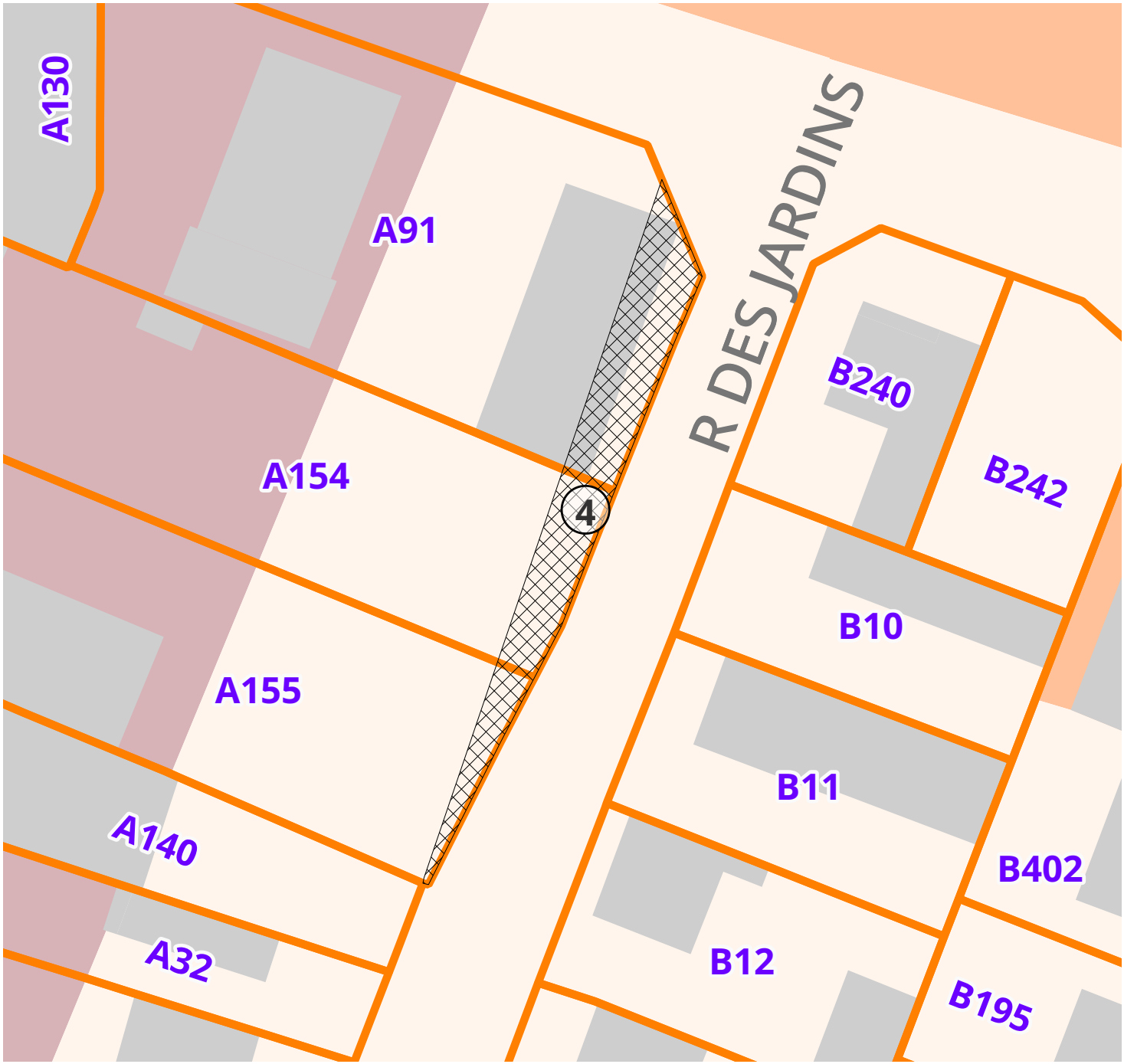
Chevilly-Larue - ER n°3

Dimensions : Longueur : 12 m



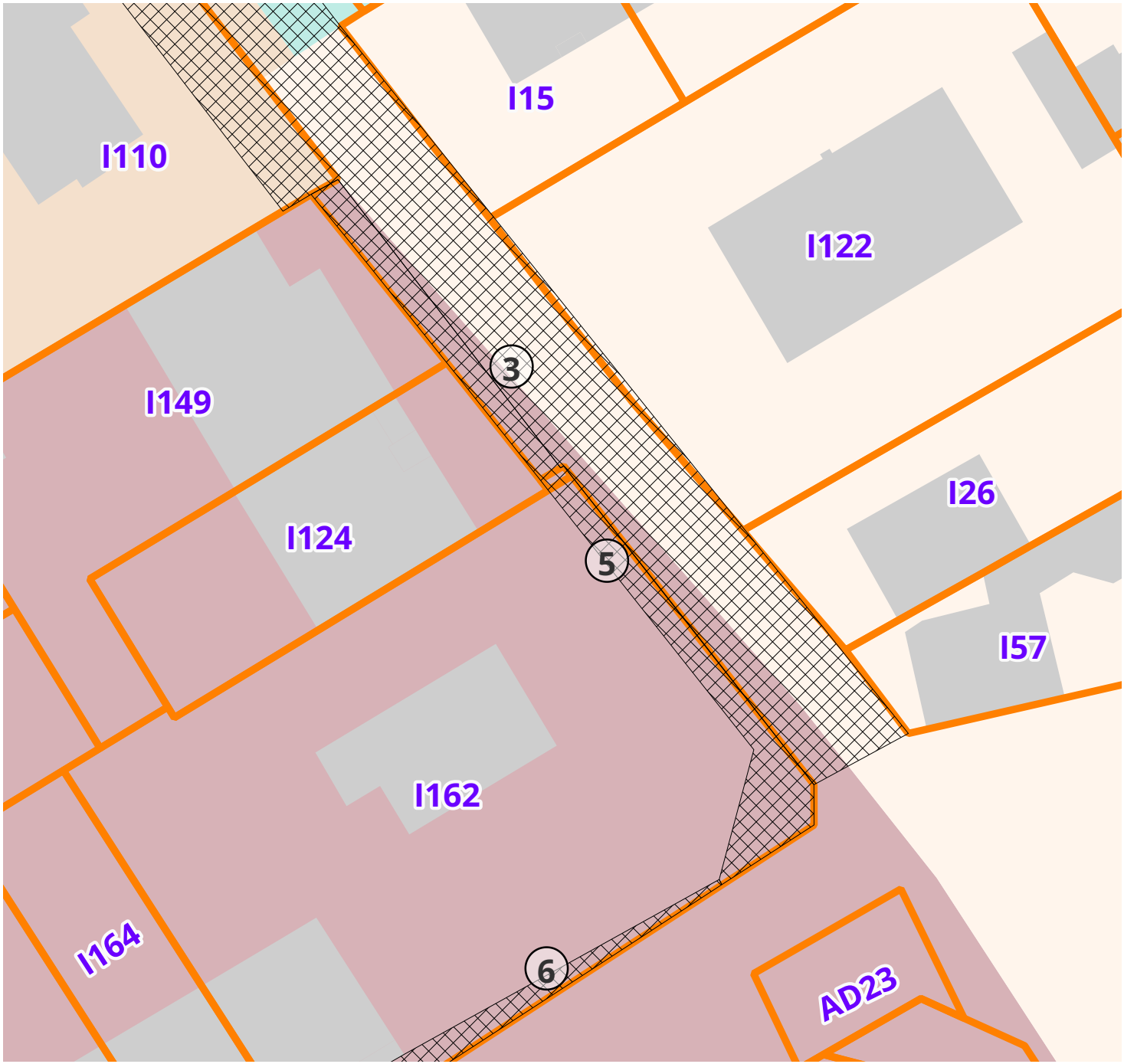
Chevilly-Larue - ER n°4

Dimensions : Longueur : 10 m



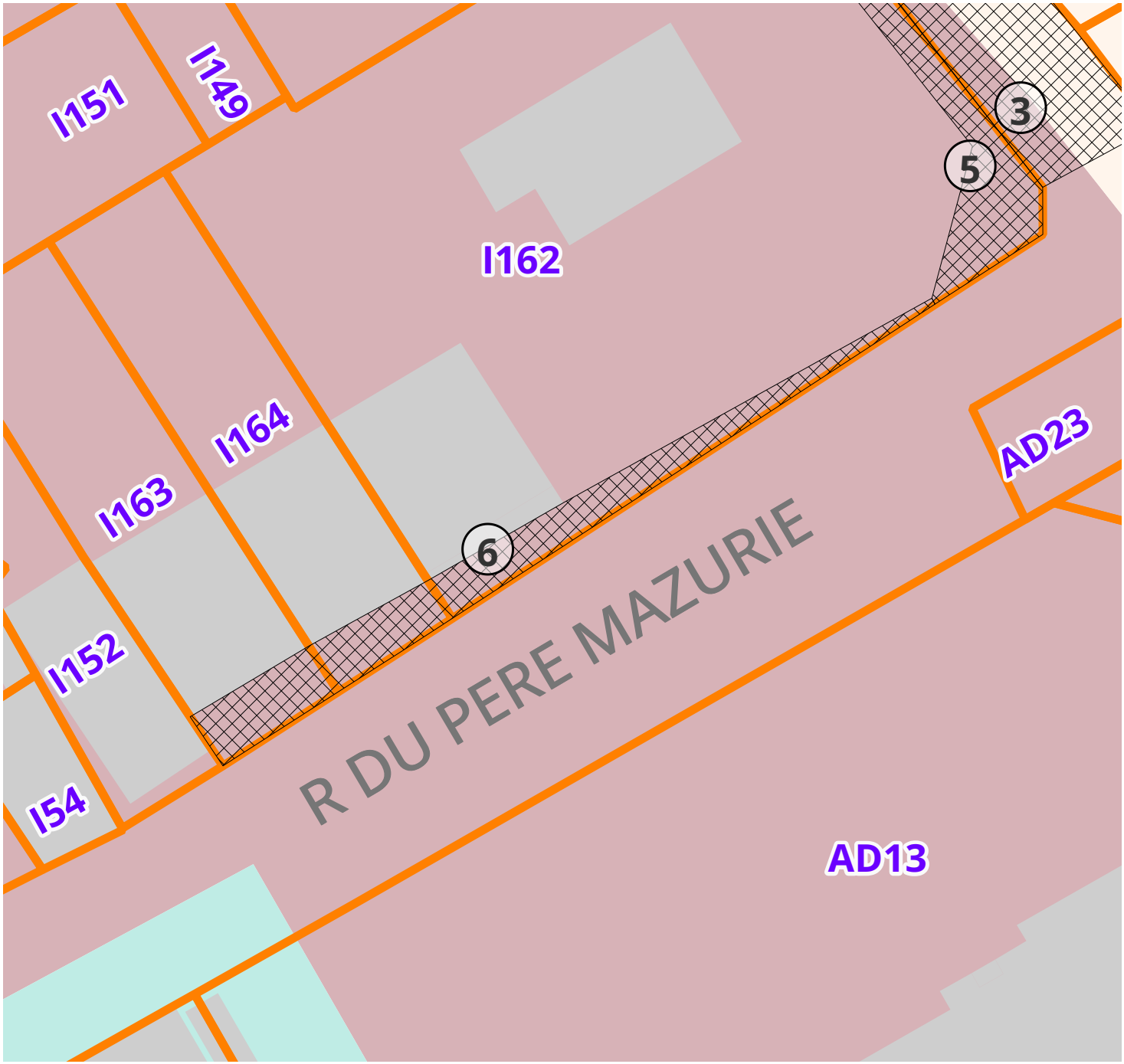
Chevilly-Larue - ER n°5

Dimensions : Longueur : 12m



Chevilly-Larue - ER n°6

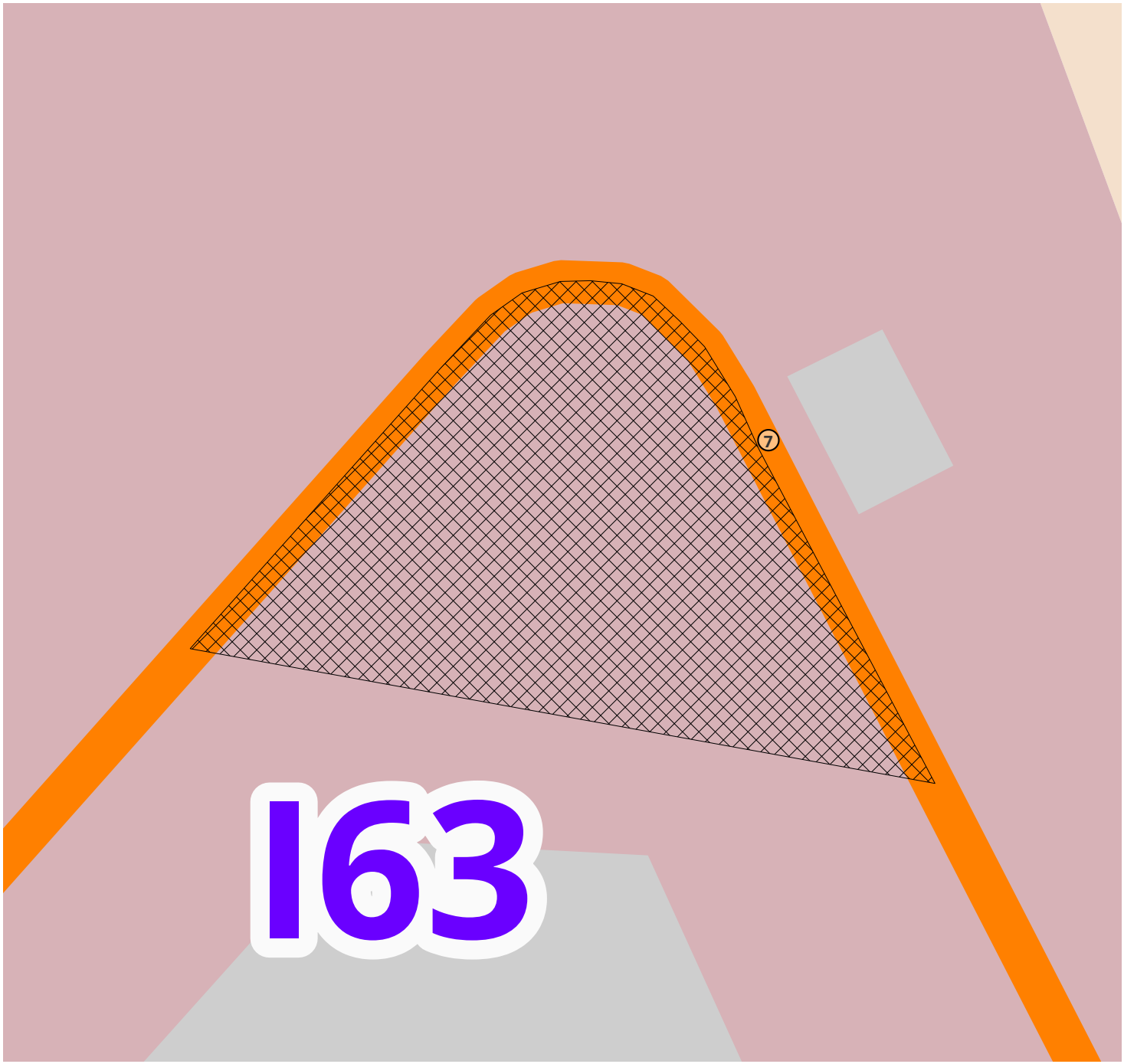
Dimensions : Longueur : Surlargeur coté impair



0 30 m

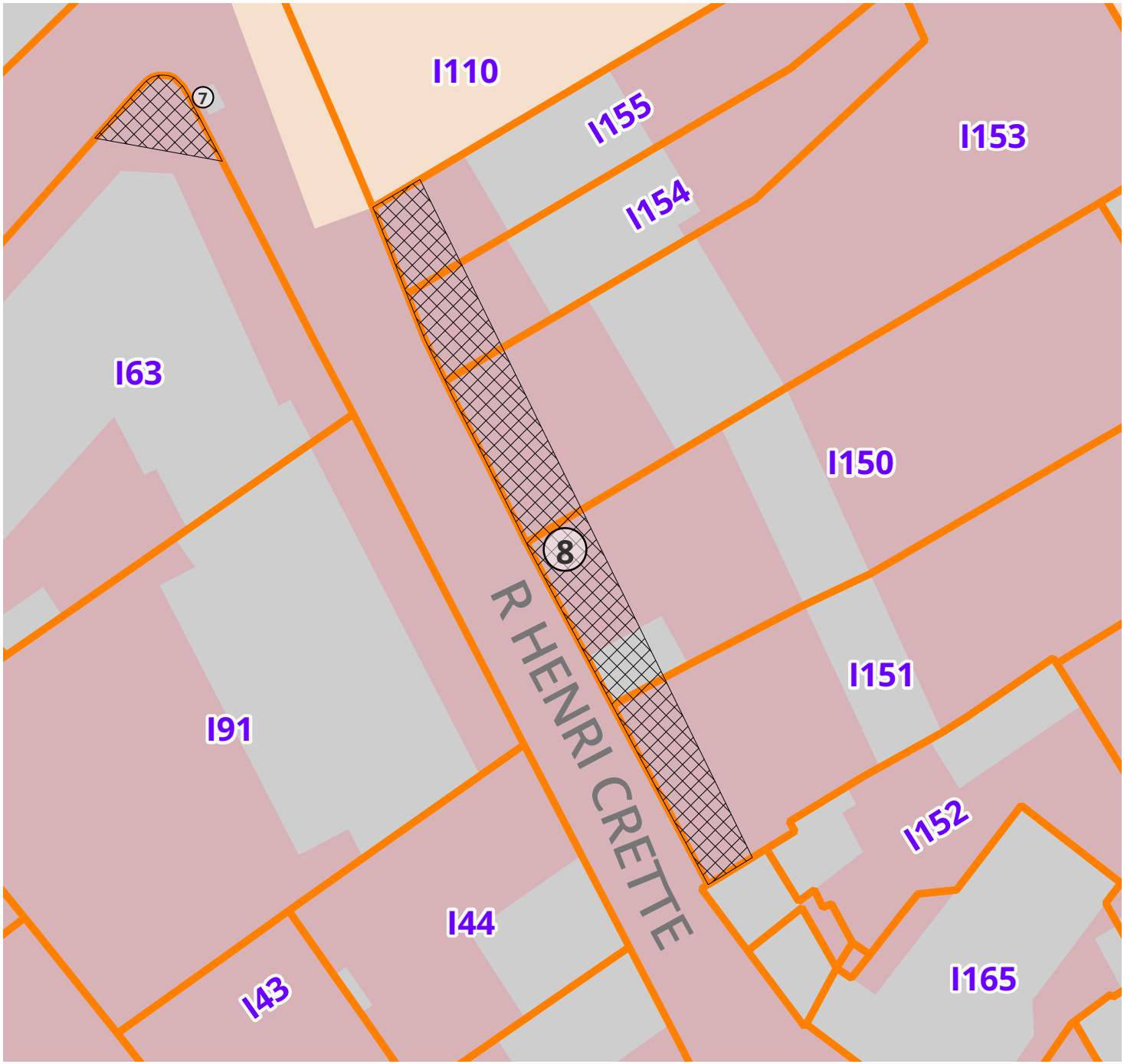
Chevilly-Larue - ER n°7

Dimensions : Longueur : Pan coupé régulier 10 m



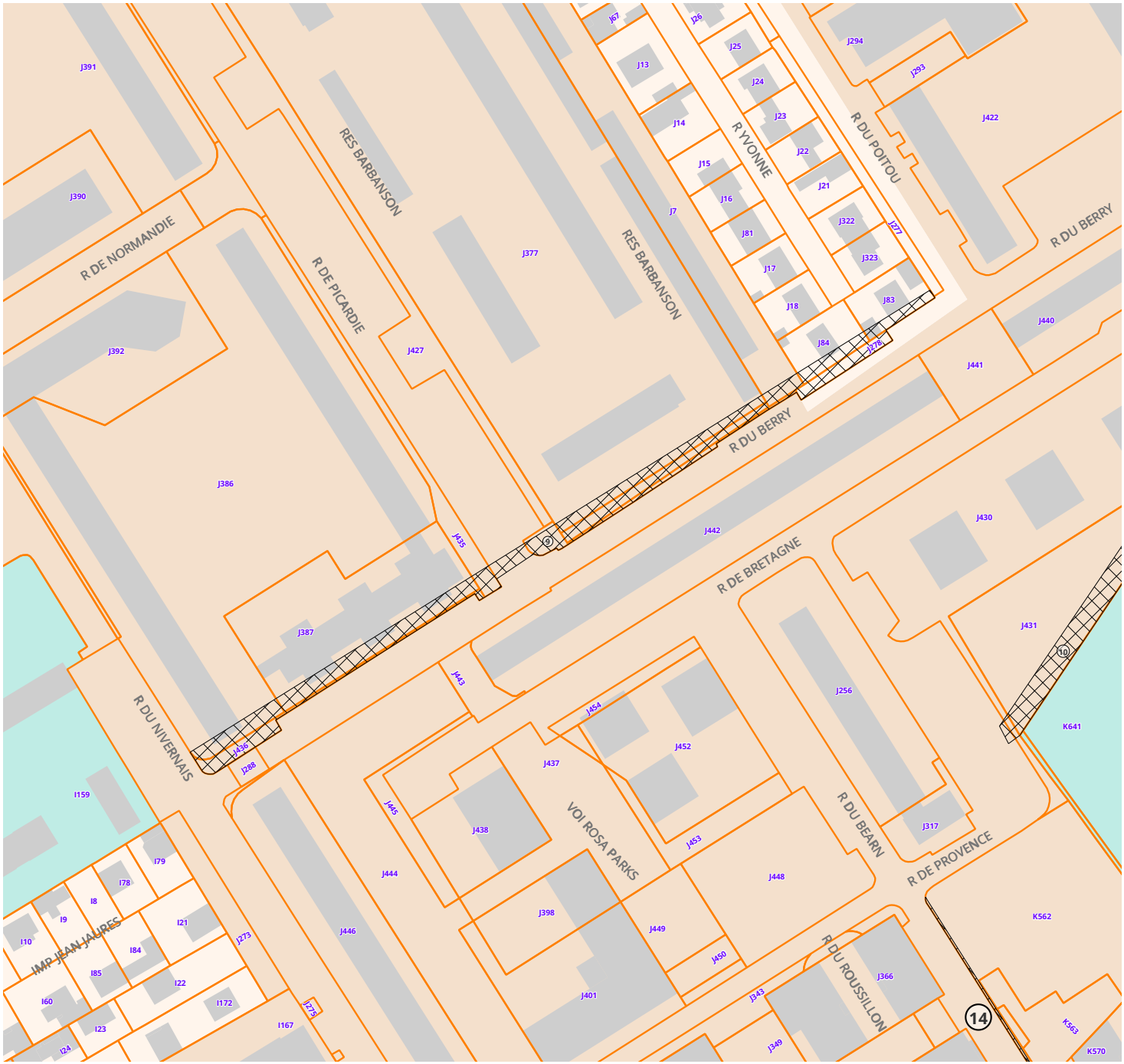
Chevilly-Larue - ER n°8

Dimensions : Longueur : 4m



Chevilly-Larue - ER n°9

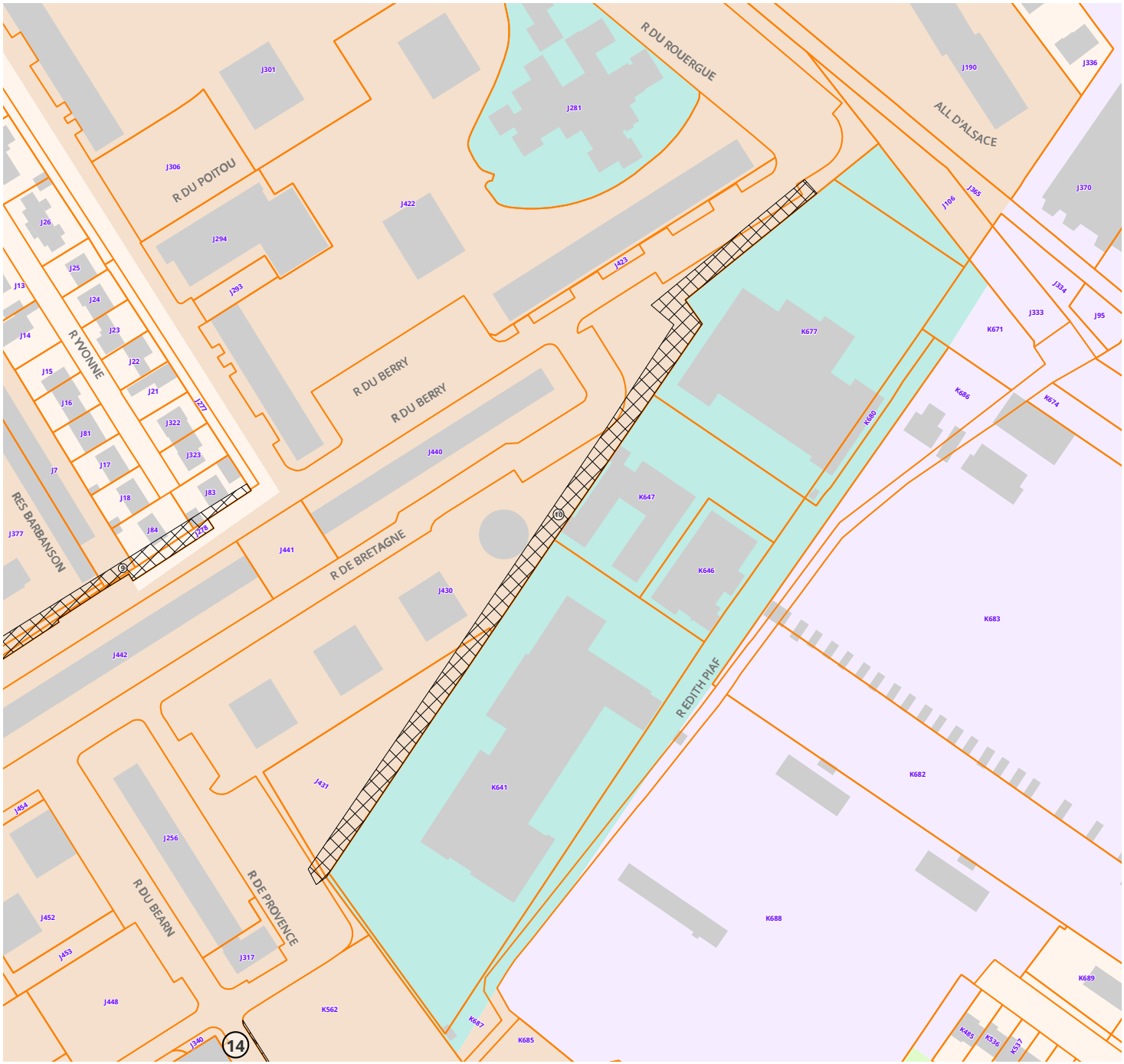
Dimensions : Longueur : 13 m



0 100 m

Chevilly-Larue - ER n°10

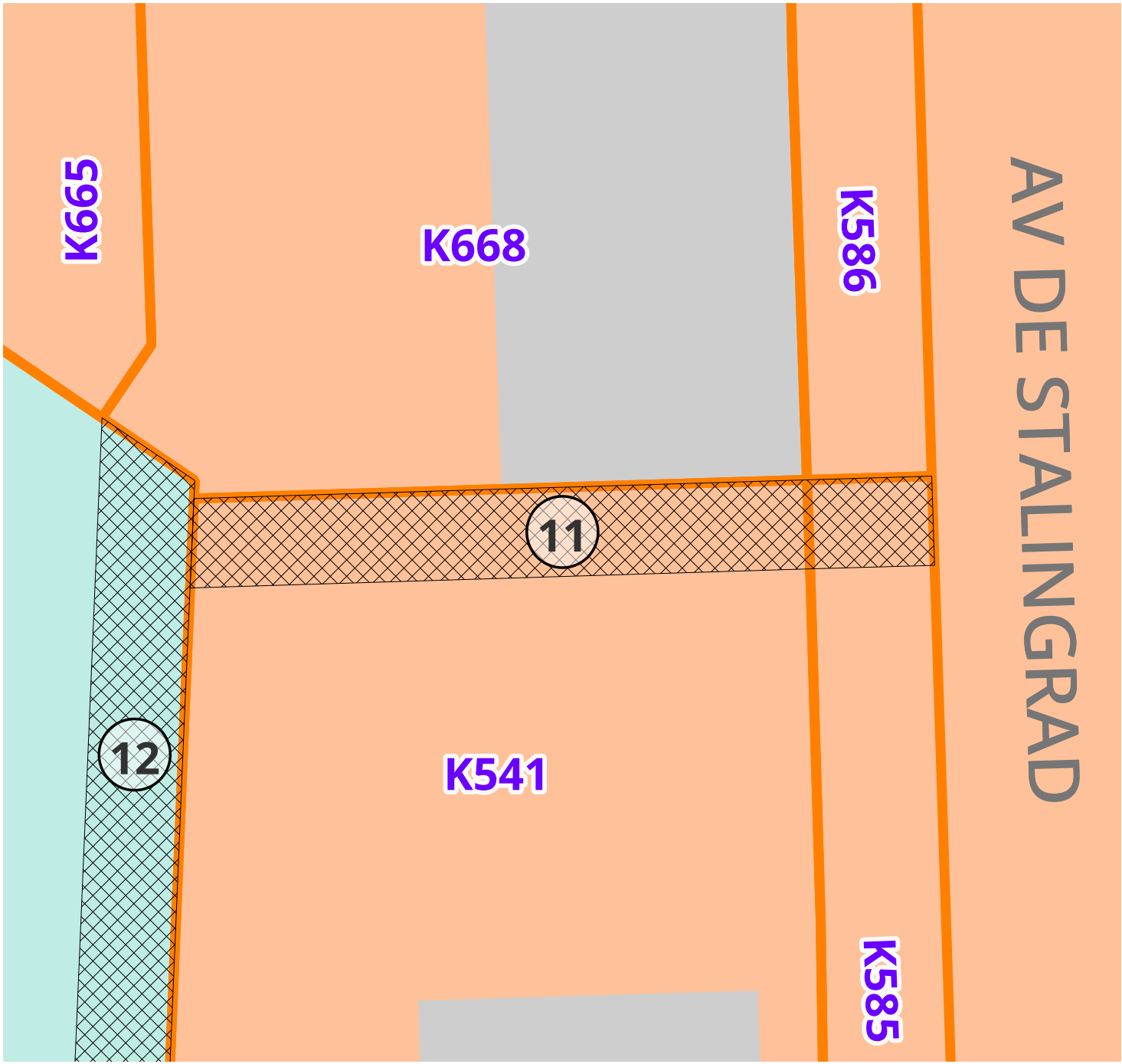
Dimensions : 1,33 ha



0 200 m

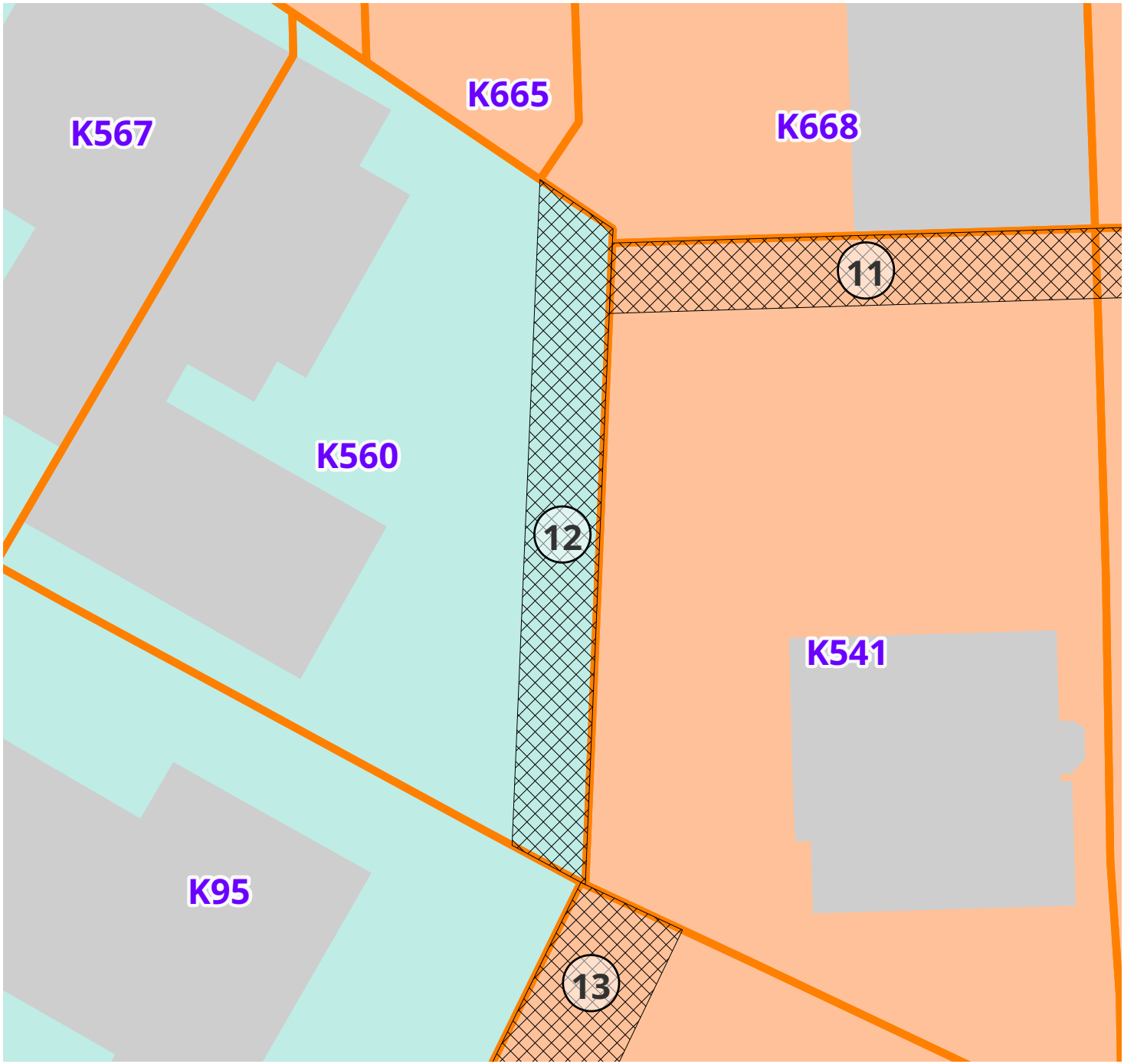
Chevilly-Larue - ER n°11

Dimensions : 5 m minimum



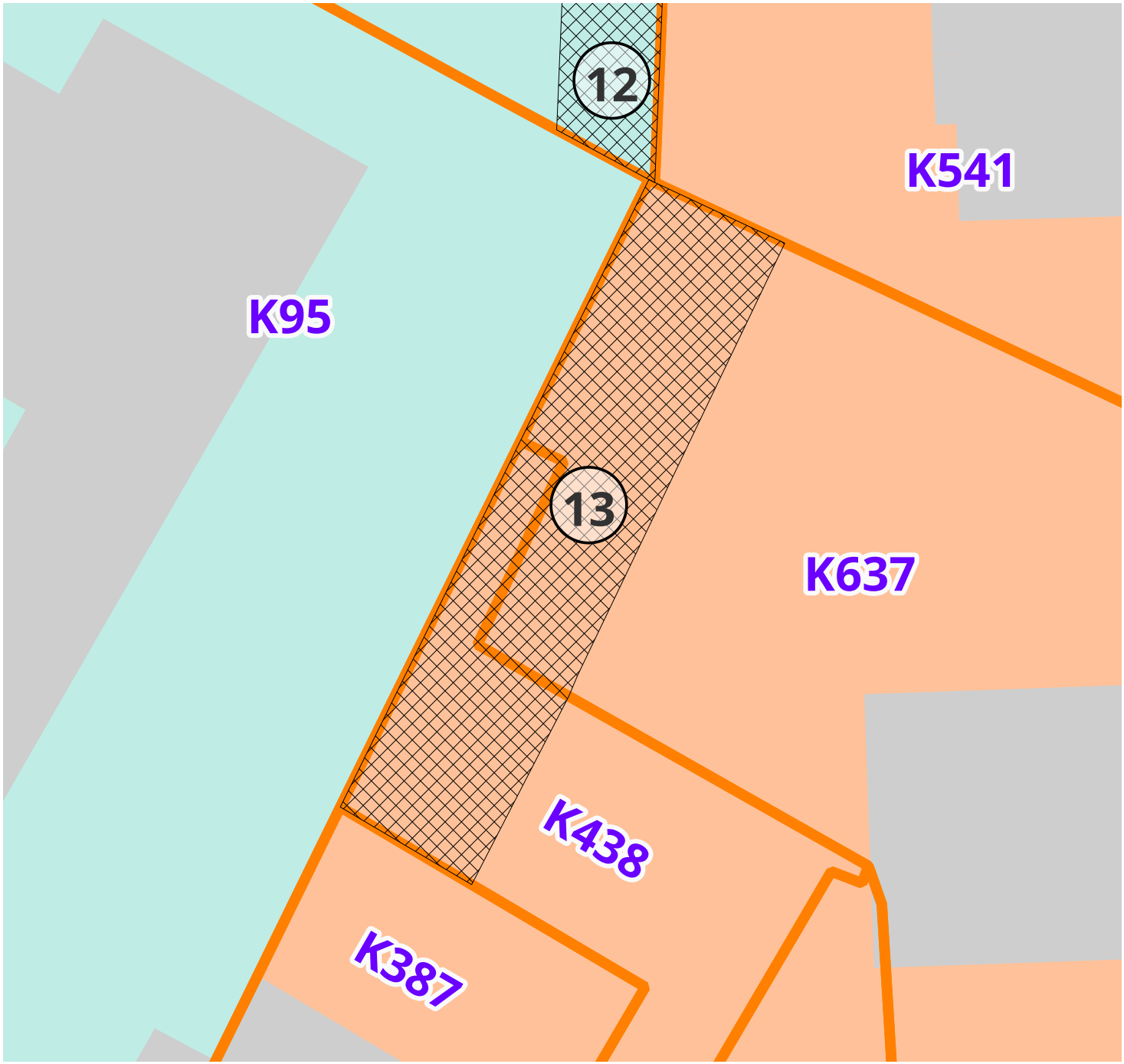
Chevilly-Larue - ER n°12

Dimensions : 253 m²



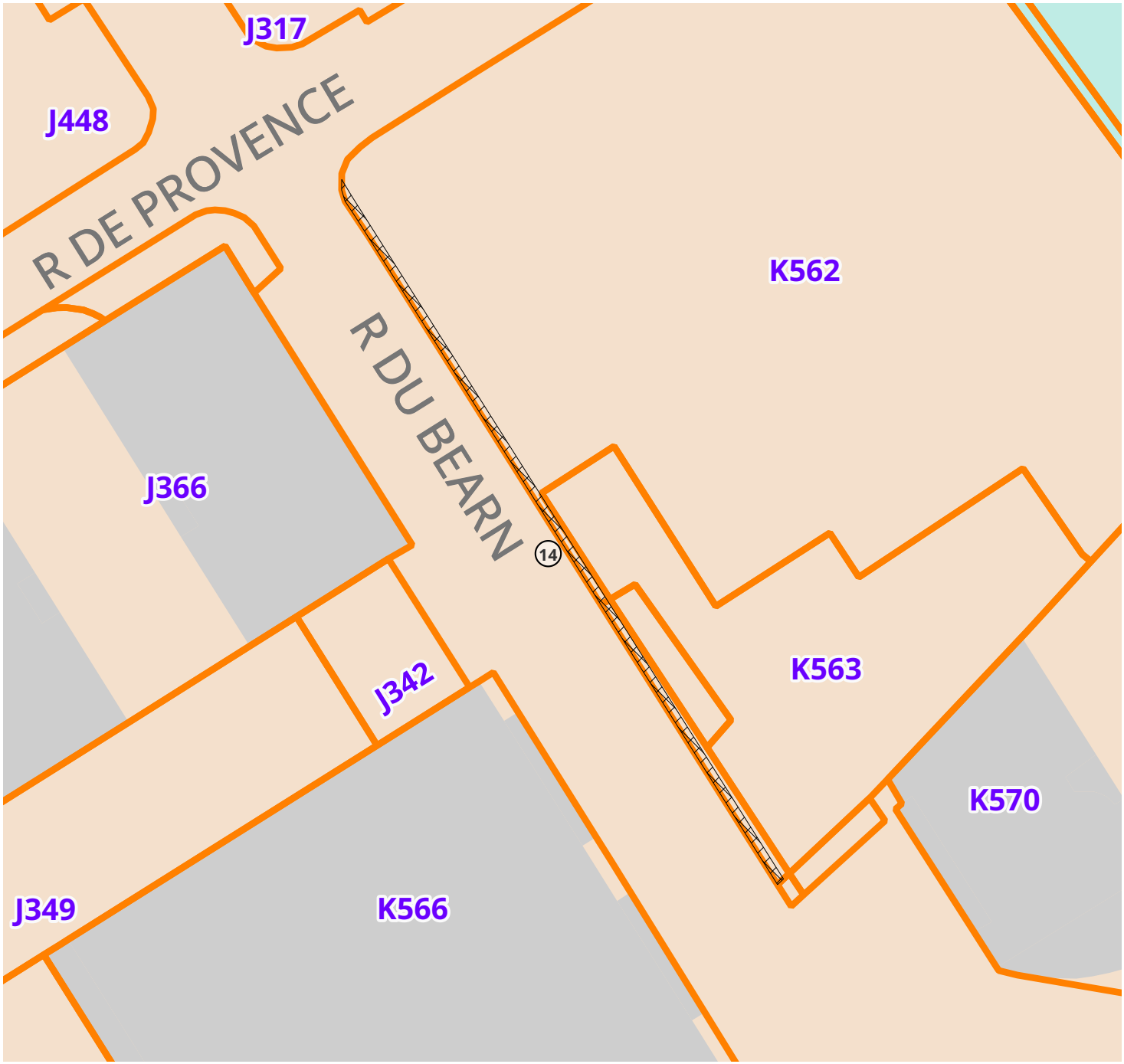
Chevilly-Larue - ER n°13

Dimensions : 307 m²



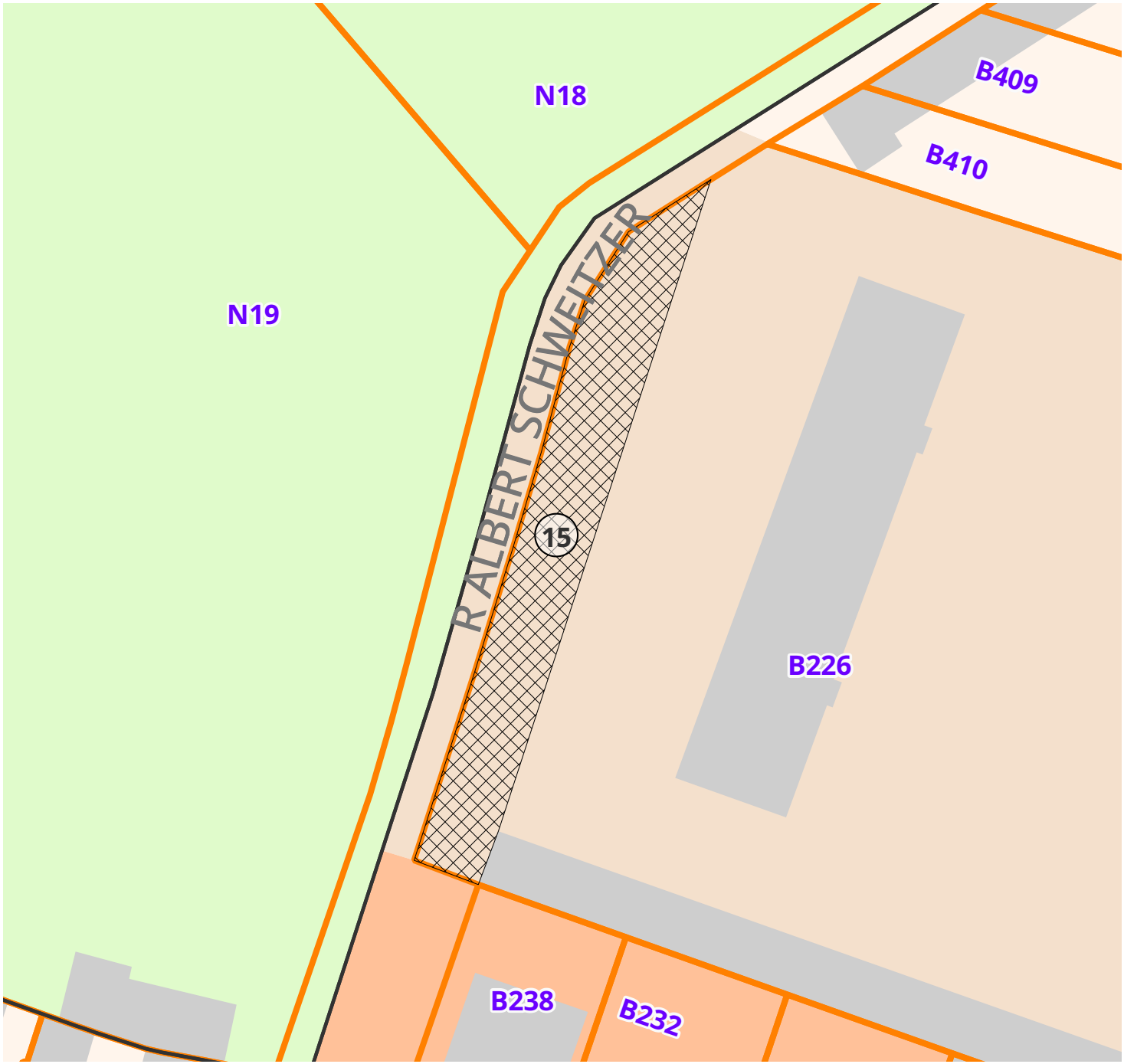
Chevilly-Larue - ER n°14

Dimensions : 0.70 cm pour élargissement du trottoir



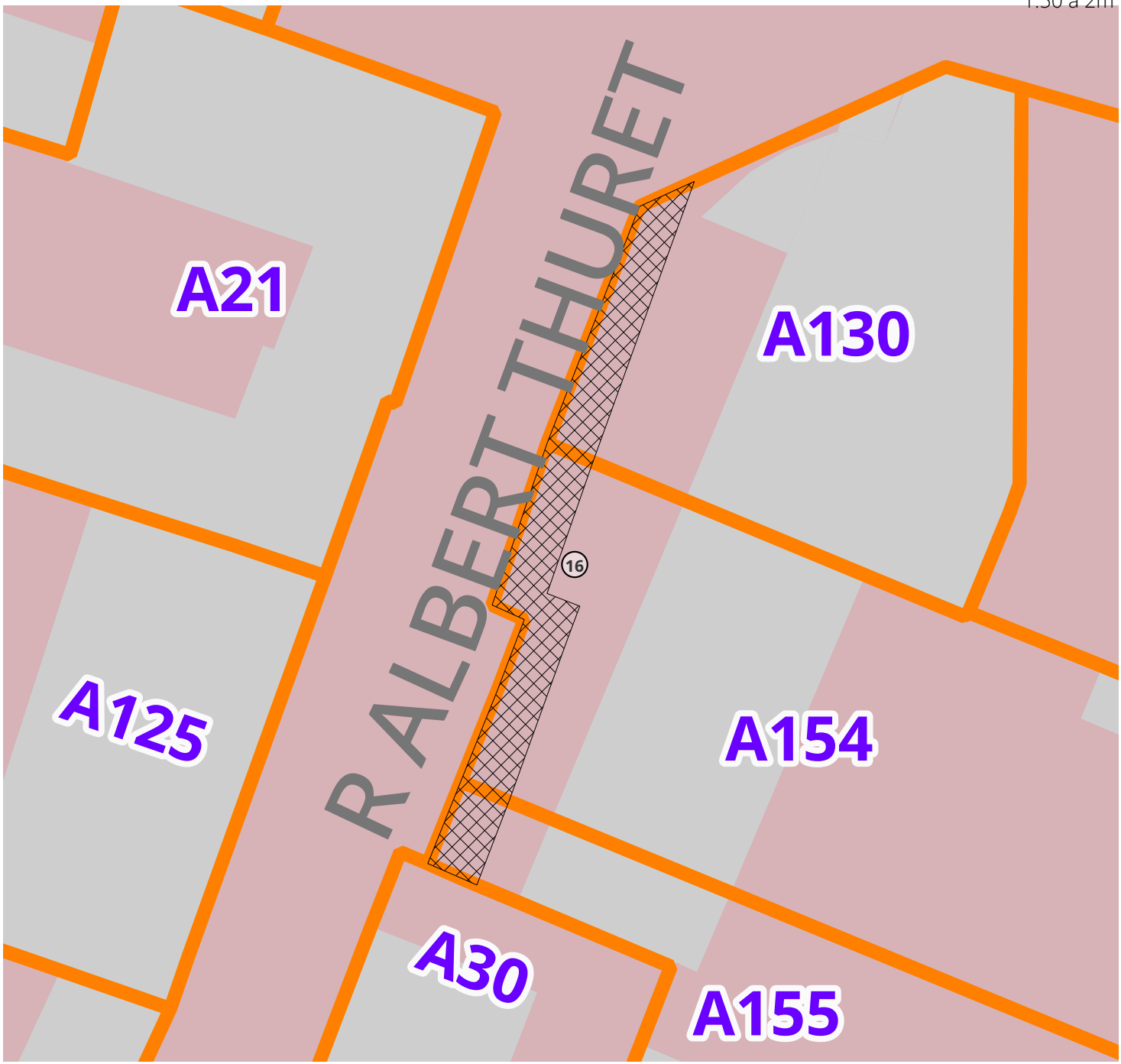
Chevilly-Larue - ER n°15

Dimensions : 442 m²



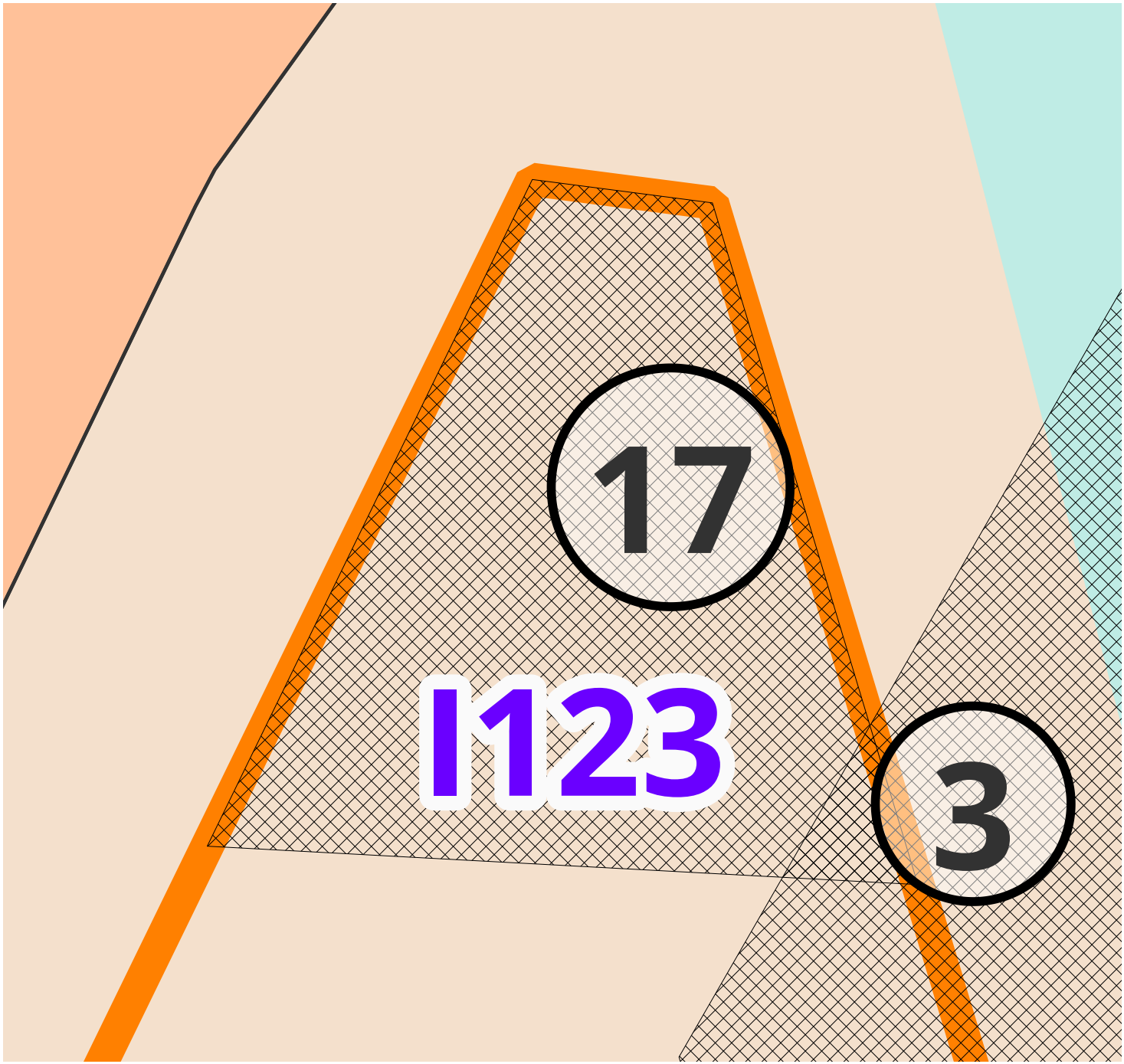
Chevilly-Larue - ER n°16

Dimensions : Début de la rue pour la création d'un trottoir 1.50 à 2m



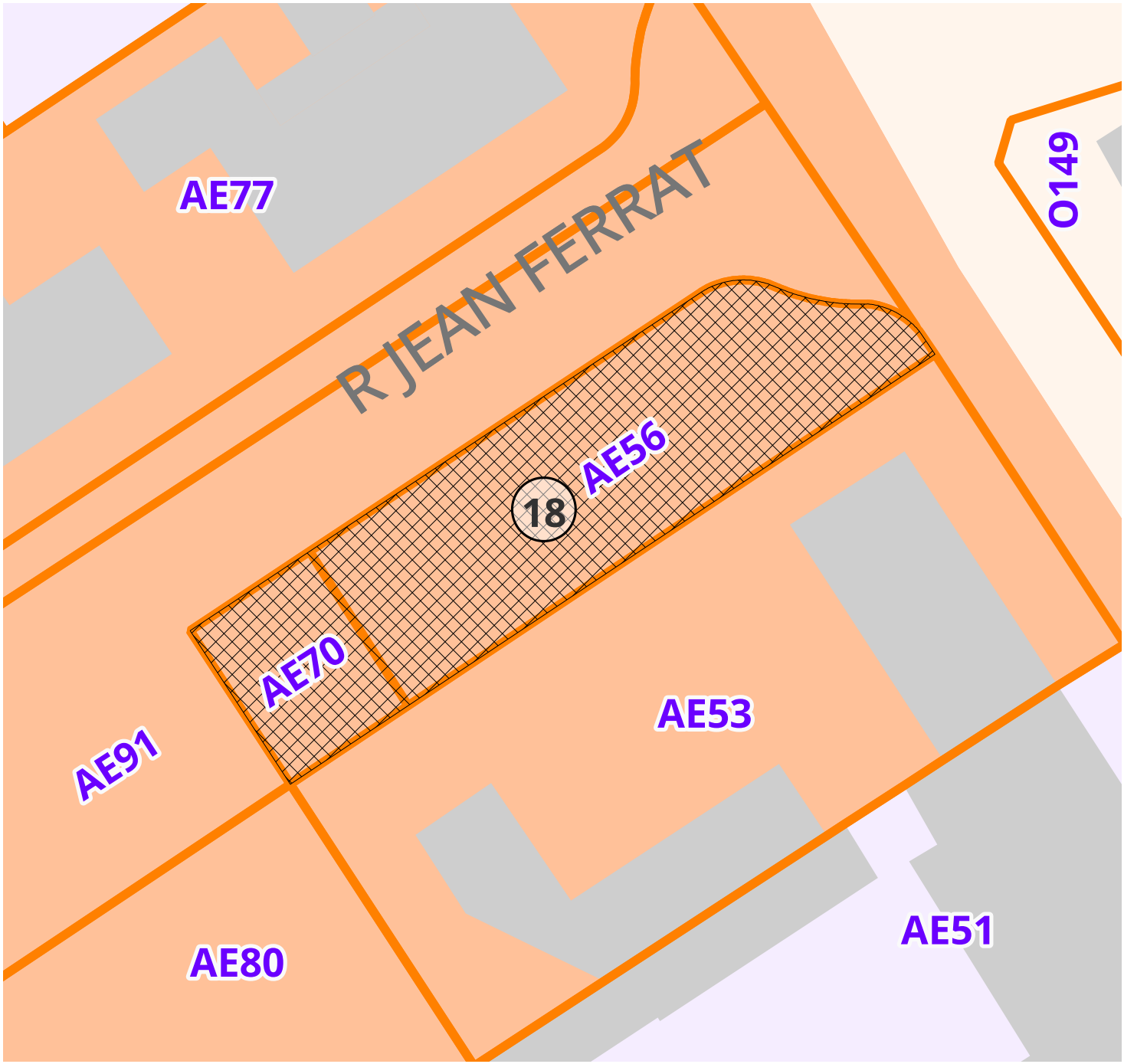
Chevilly-Larue - ER n°17

Dimensions : 85m²



Chevilly-Larue - ER n°18

Dimensions : Parcelle AE 56



0 30 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

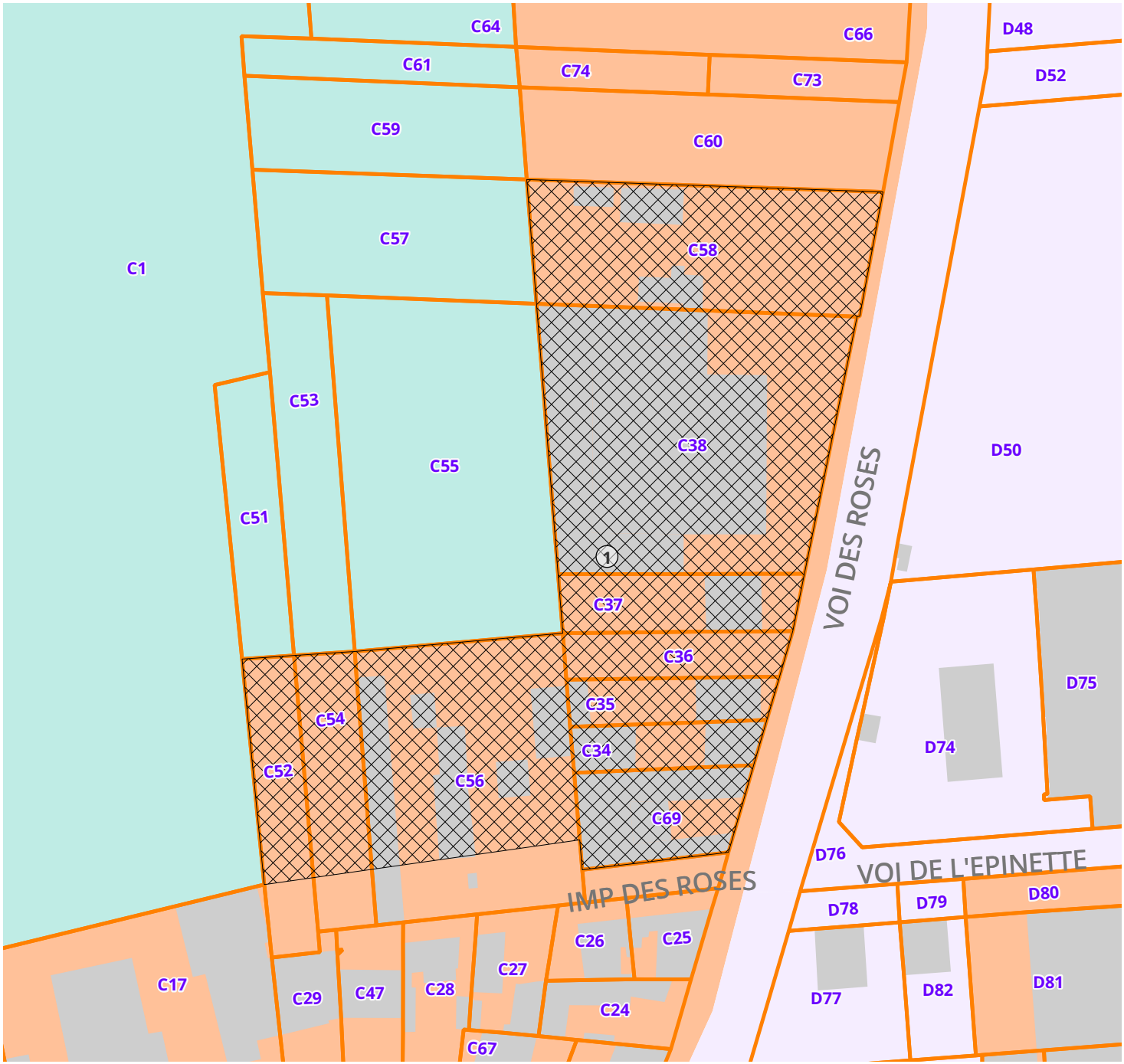
Choisy-le-Roi

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

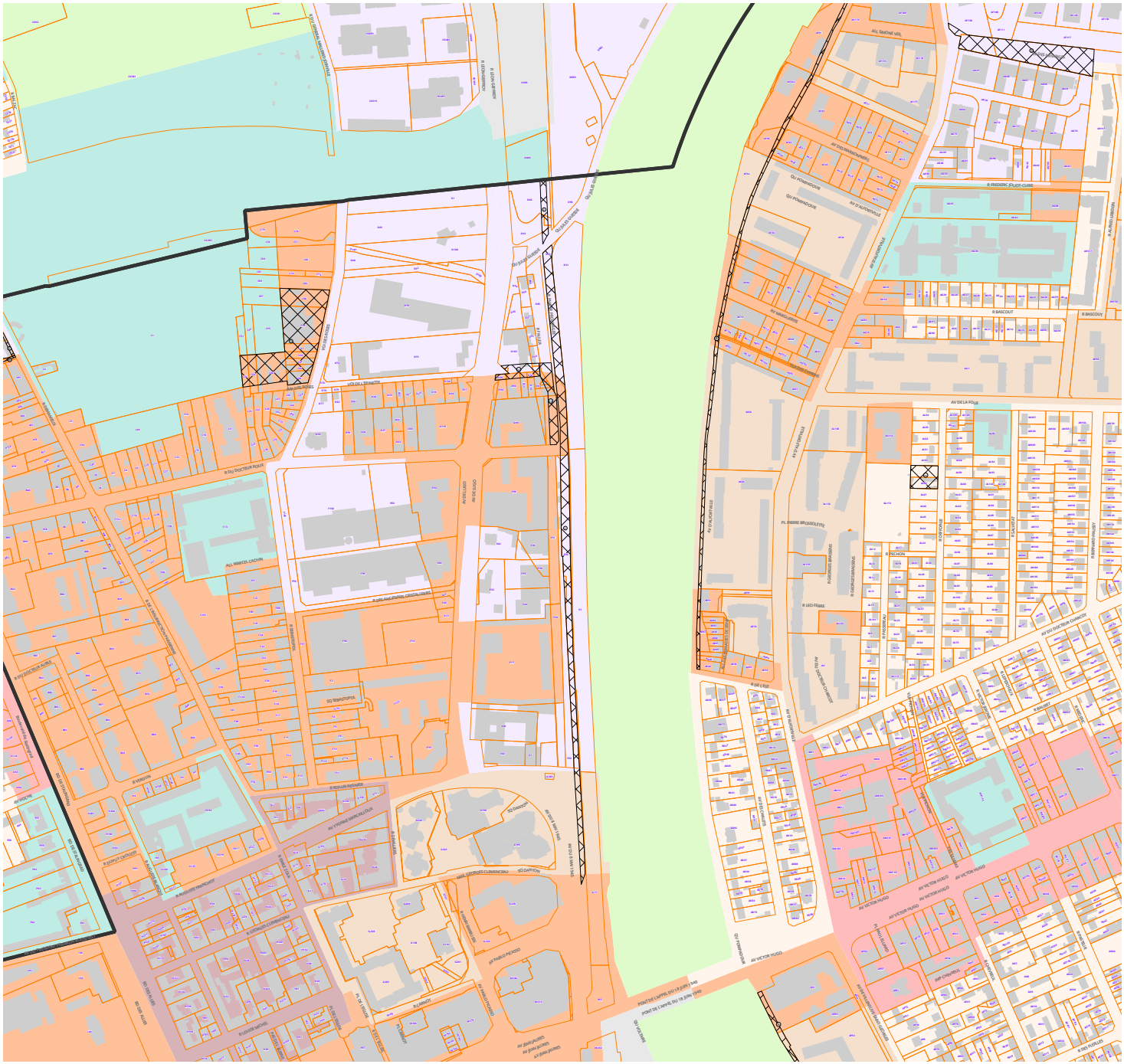
Choisy-le-Roi - ER n°1

Dimensions : 5613 m²



Choisy-le-Roi - ER n°2

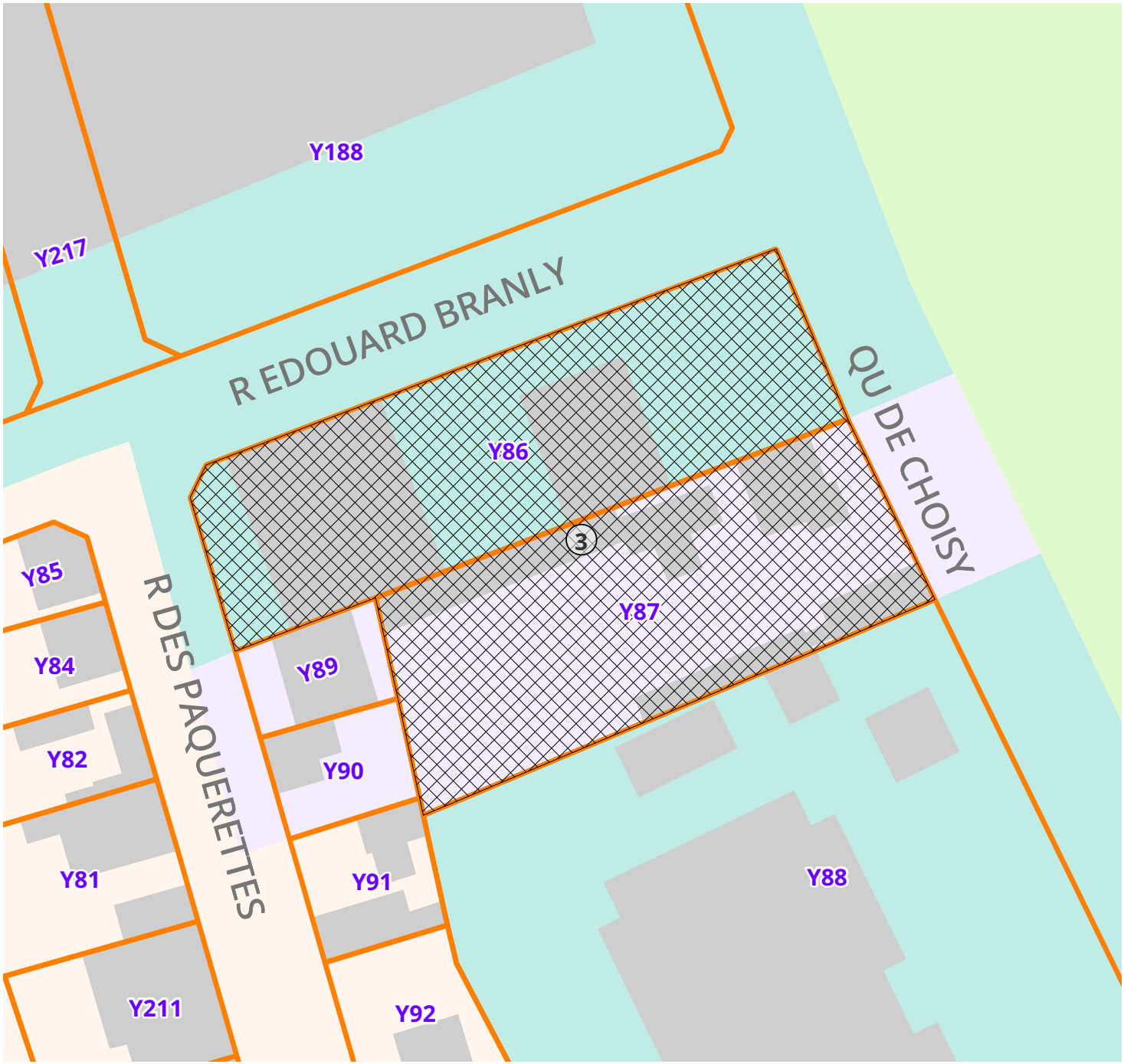
Dimensions : 6180 m²



0 600 m

Choisy-le-Roi - ER n°3

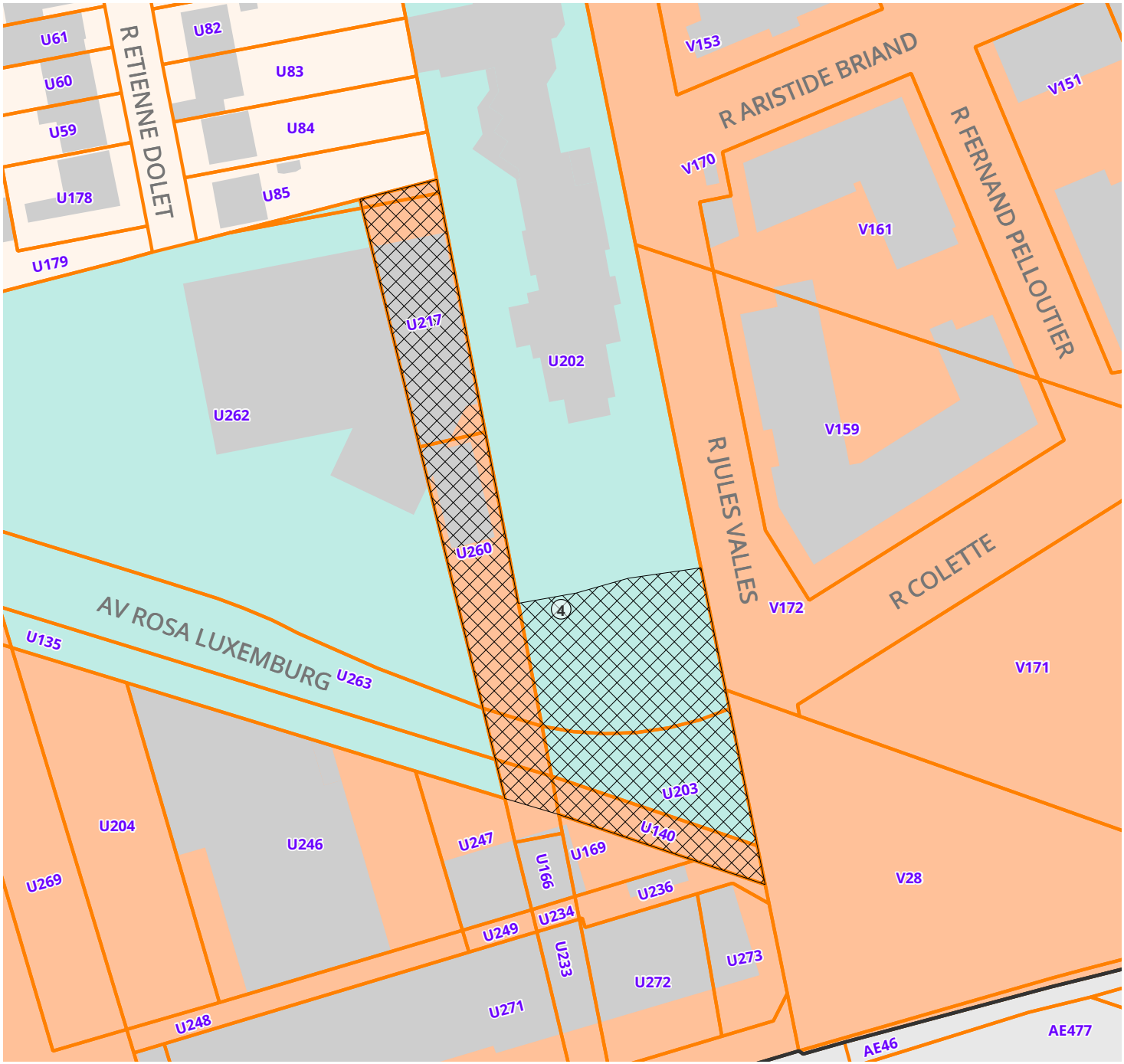
Dimensions : 2693 m²



0 60 m

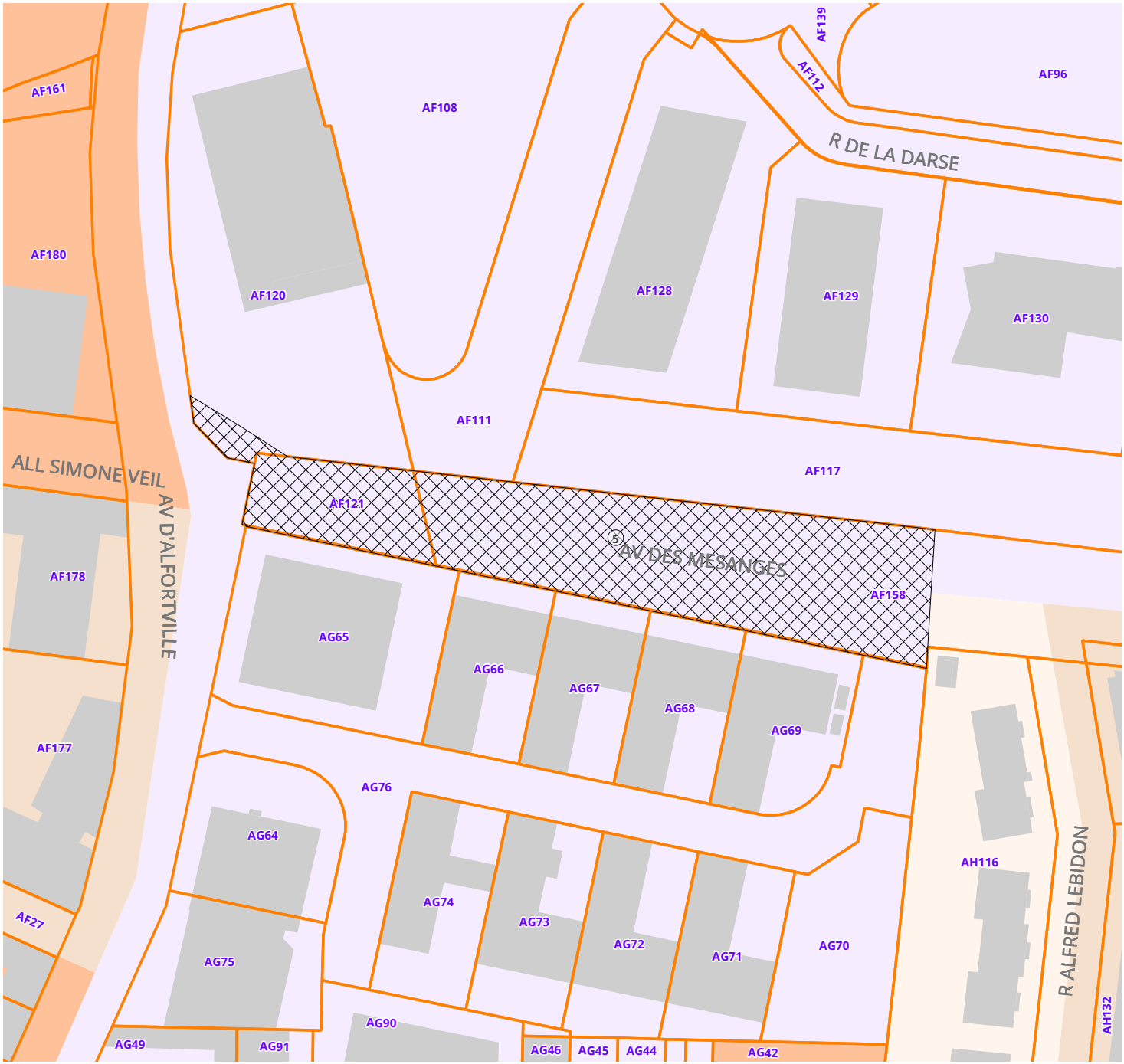
Choisy-le-Roi - ER n°4

Dimensions : 2615 m²



Choisy-le-Roi - ER n°5

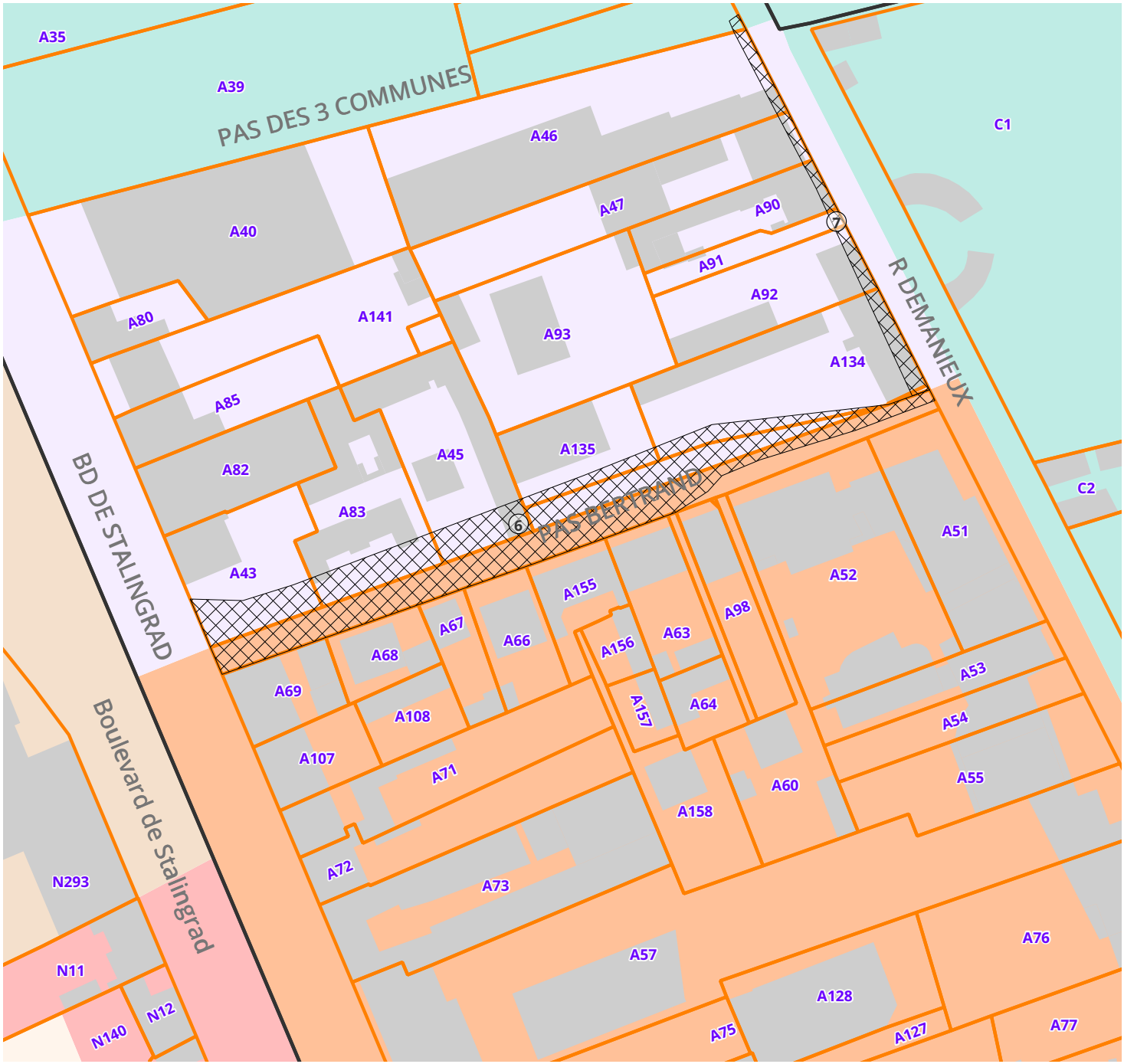
Dimensions : 3415 m²



0 100 m

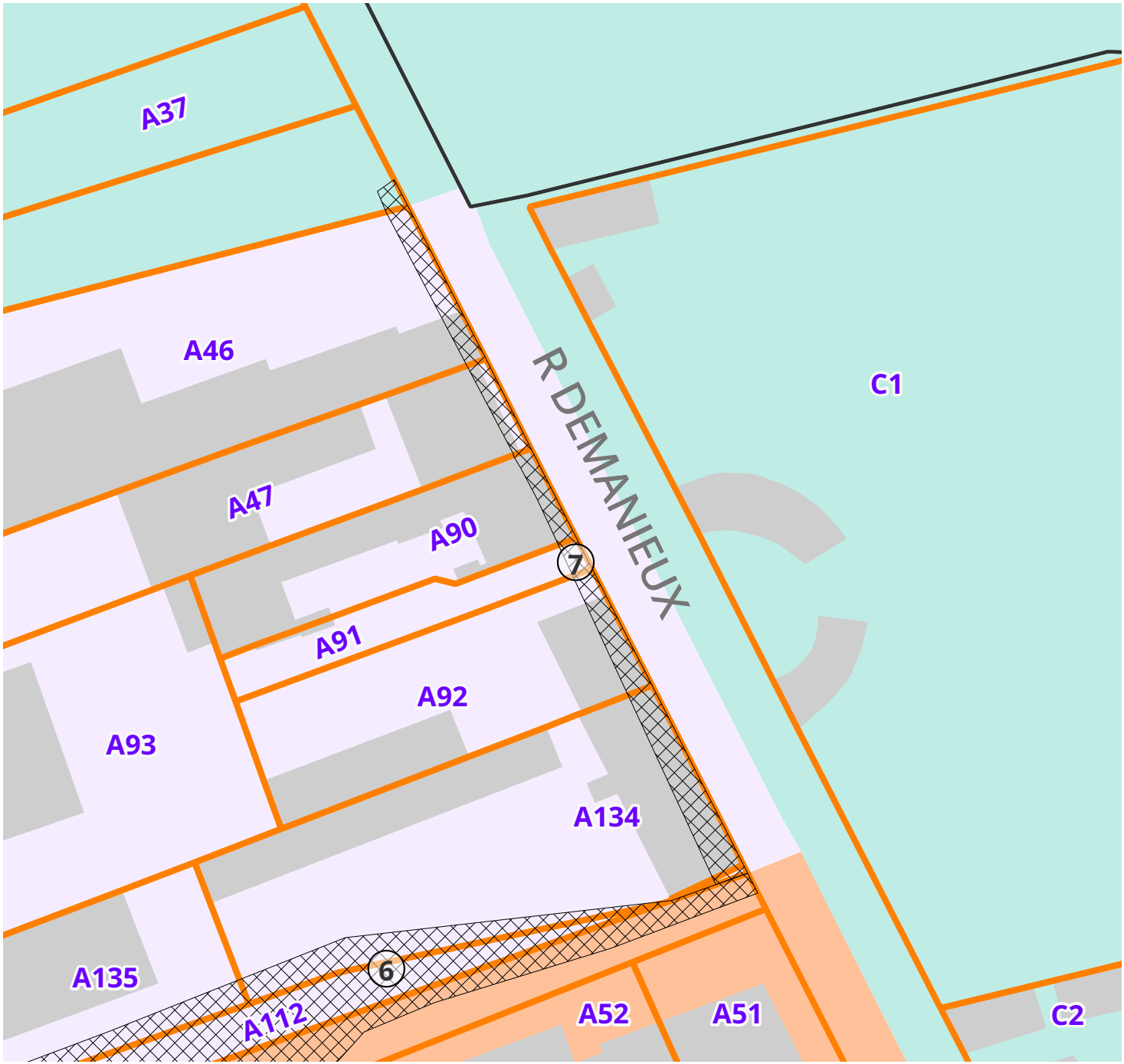
Choisy-le-Roi - ER n°6

Dimensions : 1175 m²



Choisy-le-Roi - ER n°7

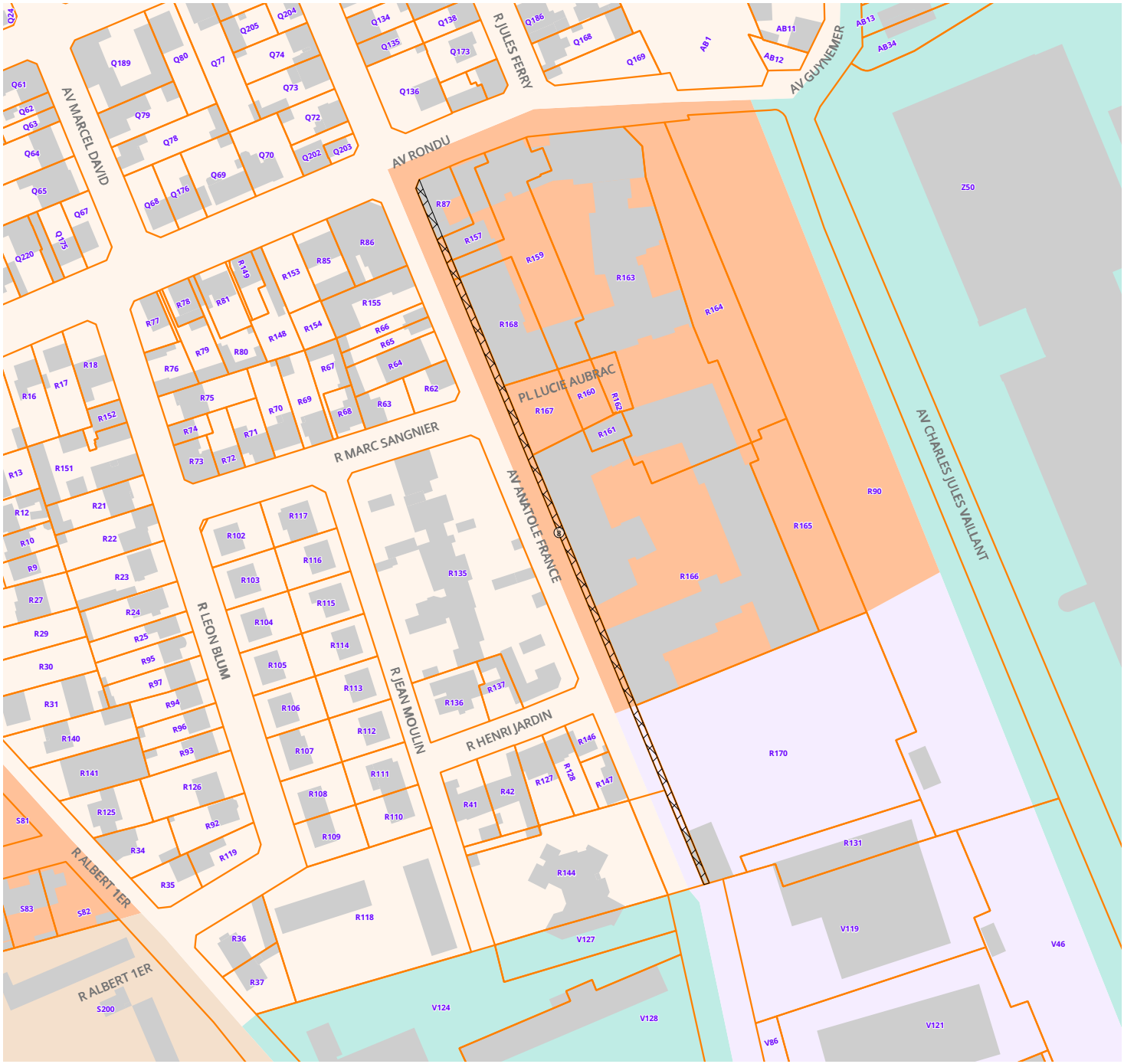
Dimensions : 147 m²



0 50 m

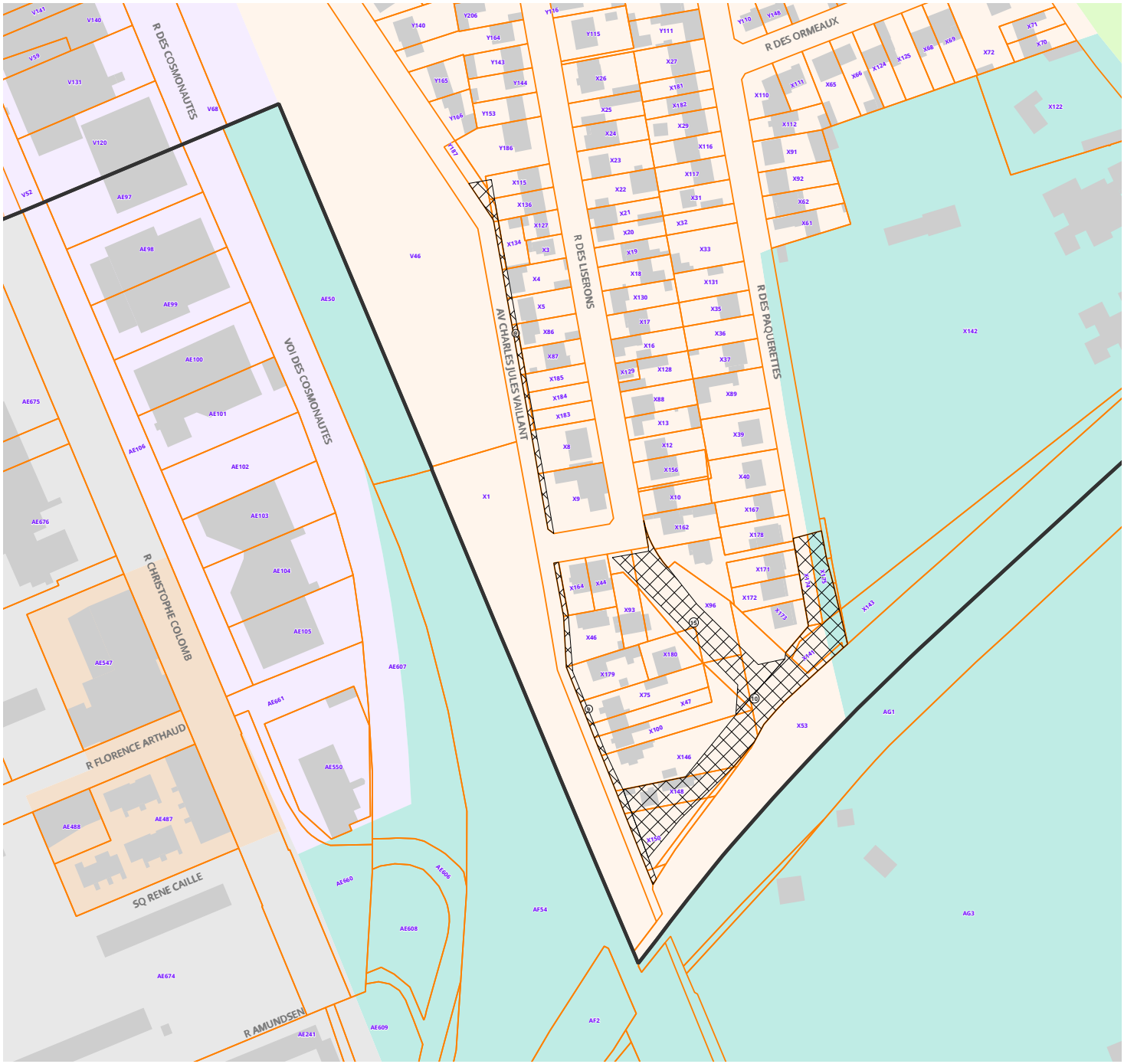
Choisy-le-Roi - ER n°8

Dimensions : 453 m²



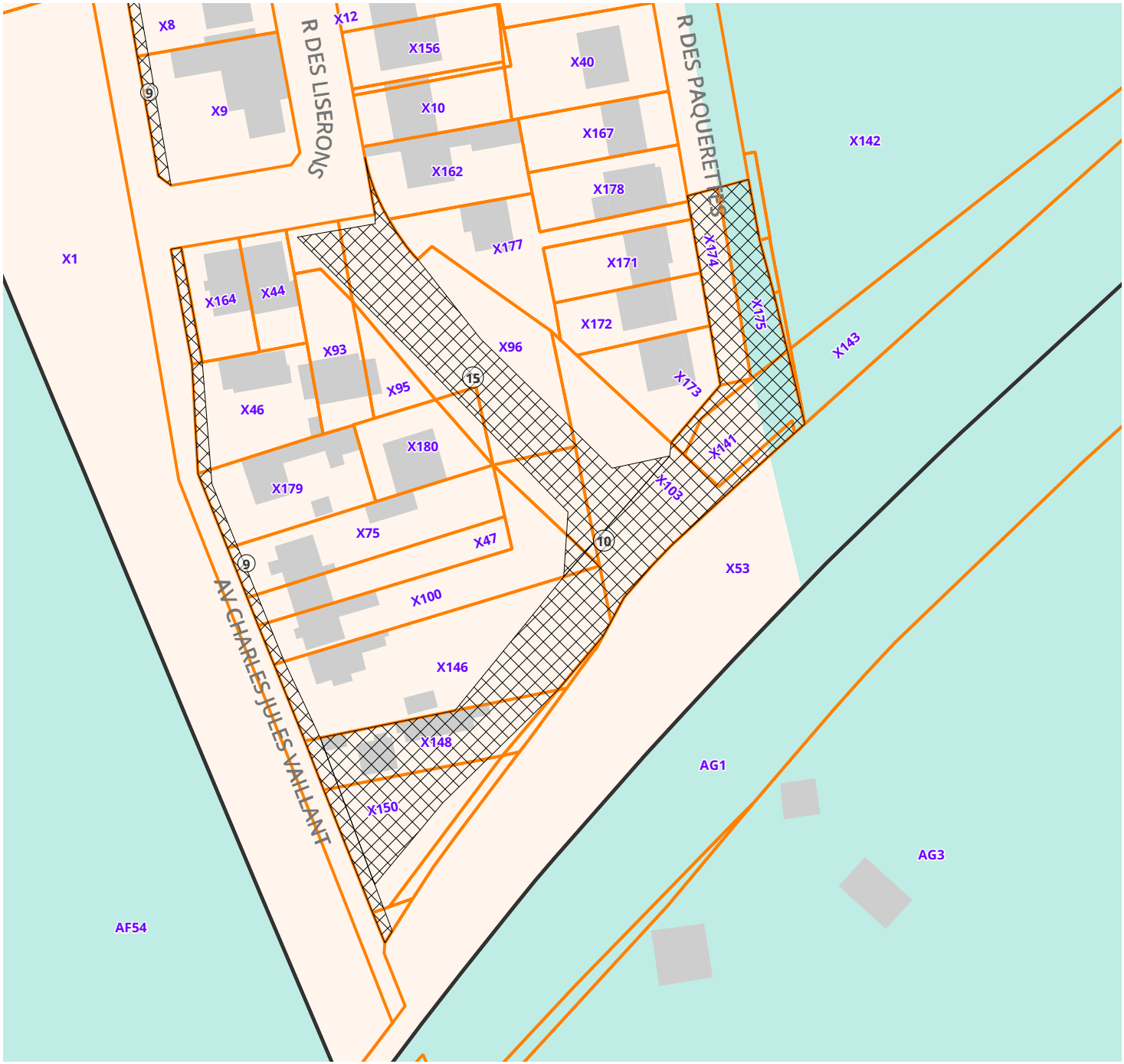
Choisy-le-Roi - ER n°9

Dimensions : 641 m²



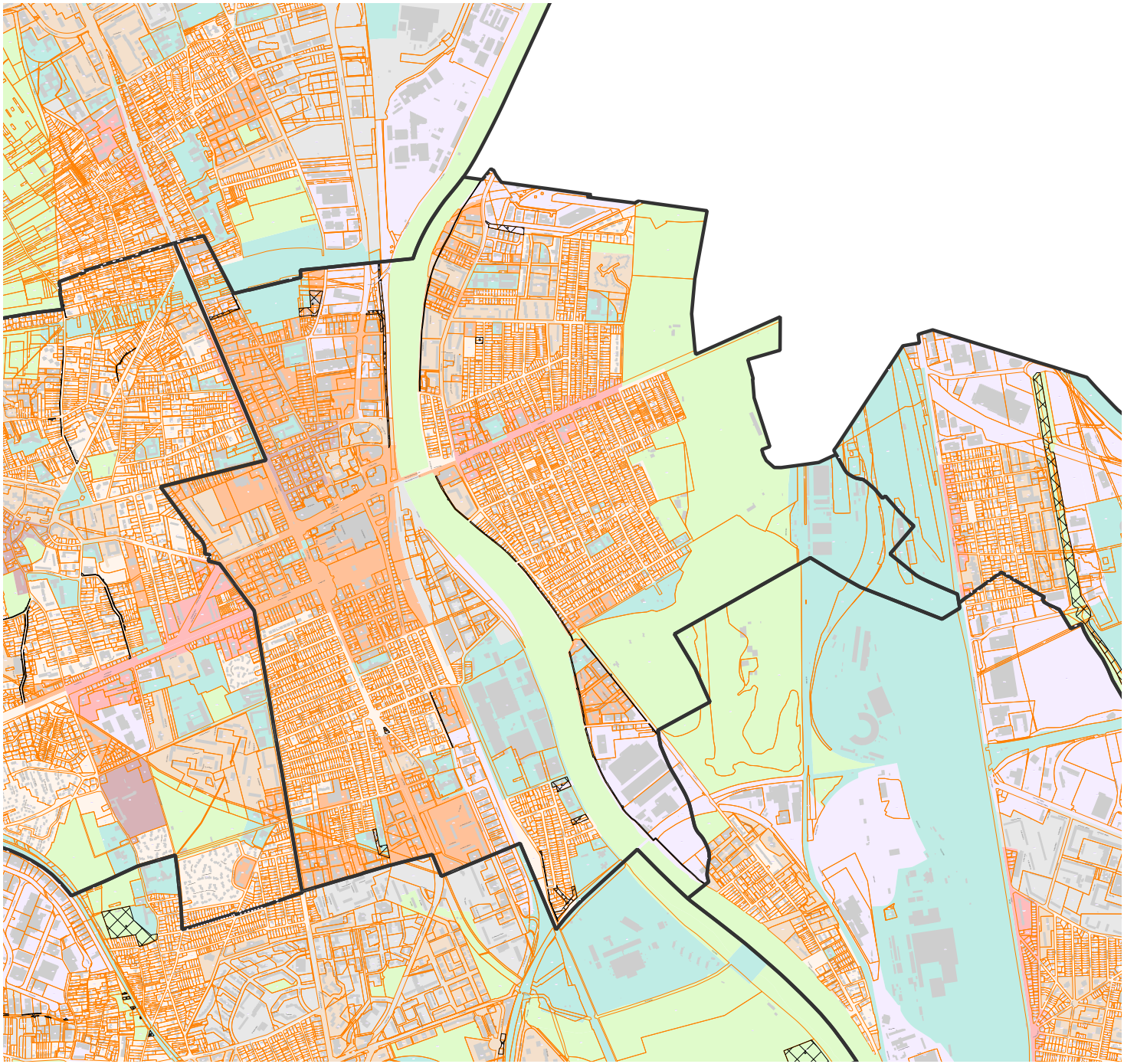
Choisy-le-Roi - ER n°10

Dimensions : 2178 m²



Choisy-le-Roi - ER n°11

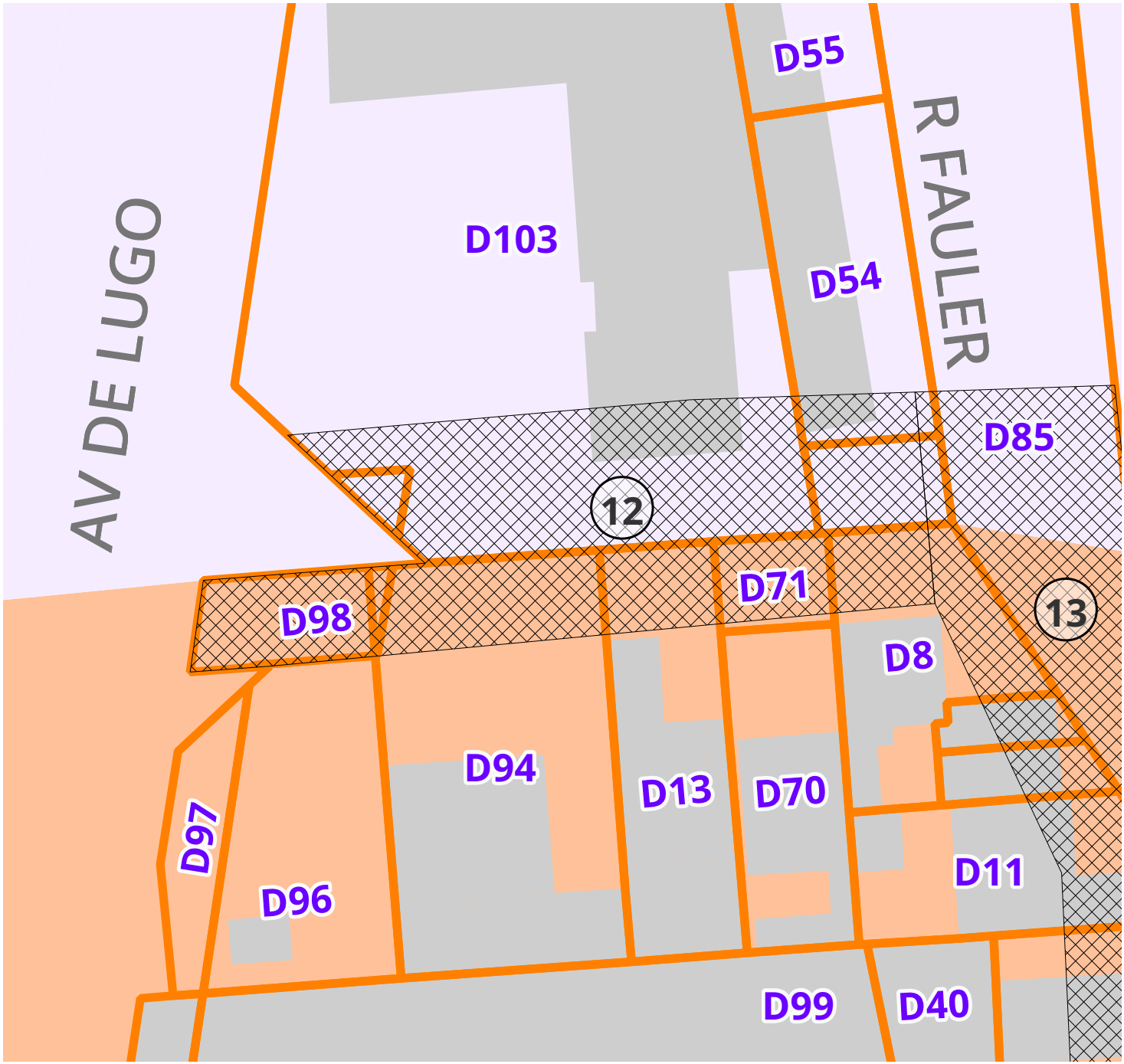
Dimensions : 12020 m²



0 2 000 m

Choisy-le-Roi - ER n°12

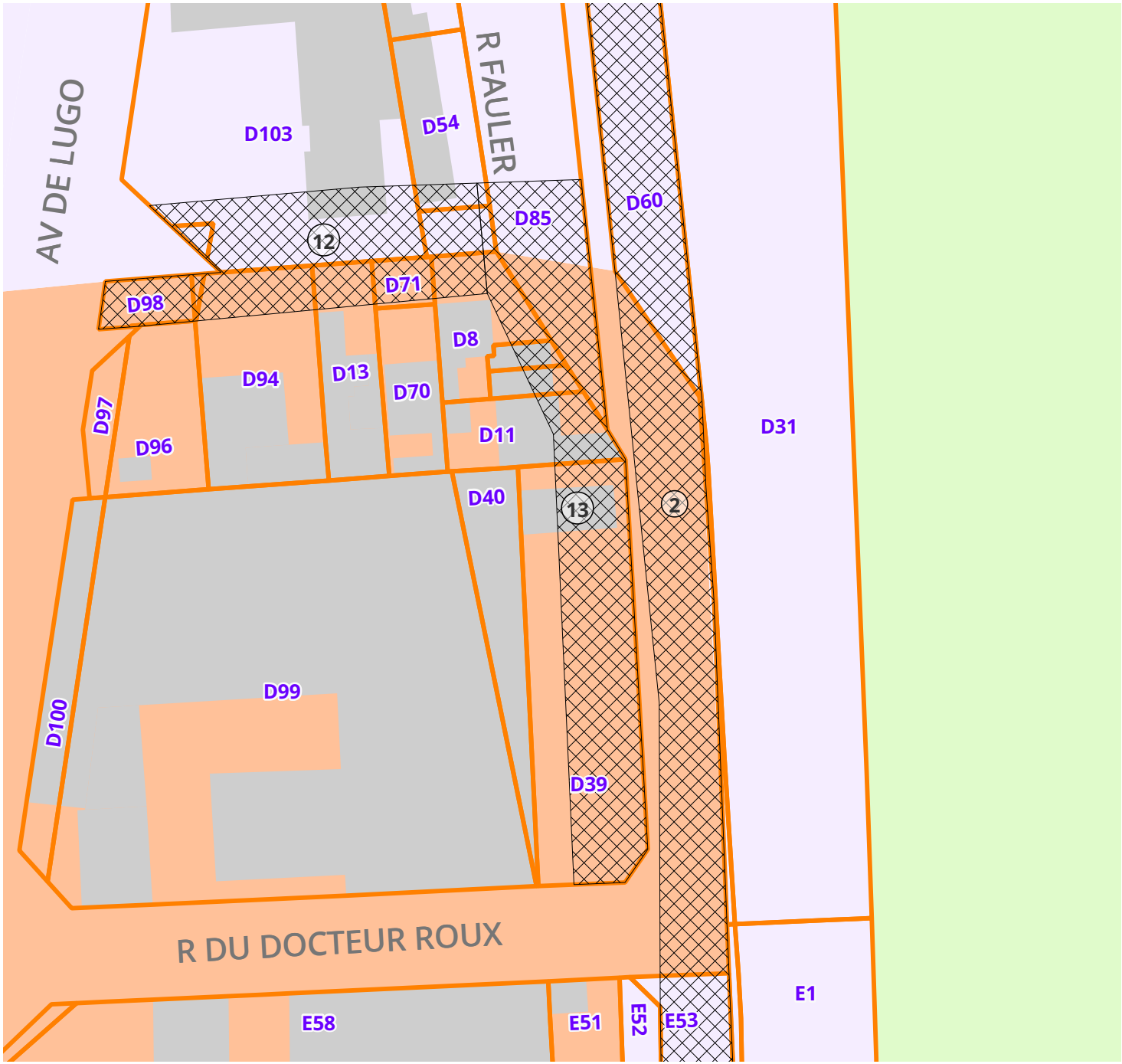
Dimensions : 571 m²



0 30 m

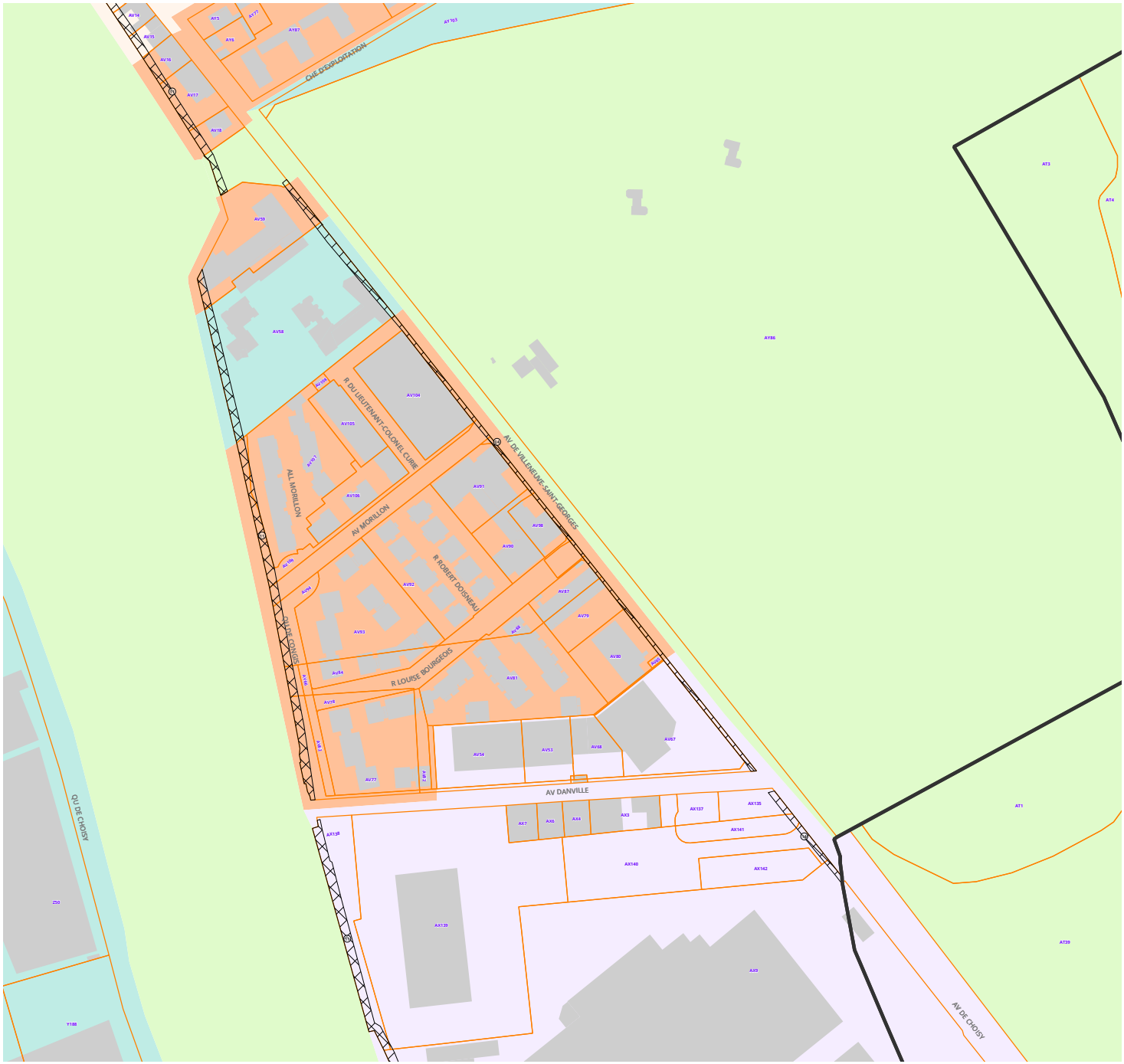
Choisy-le-Roi - ER n°13

Dimensions : 802 m²



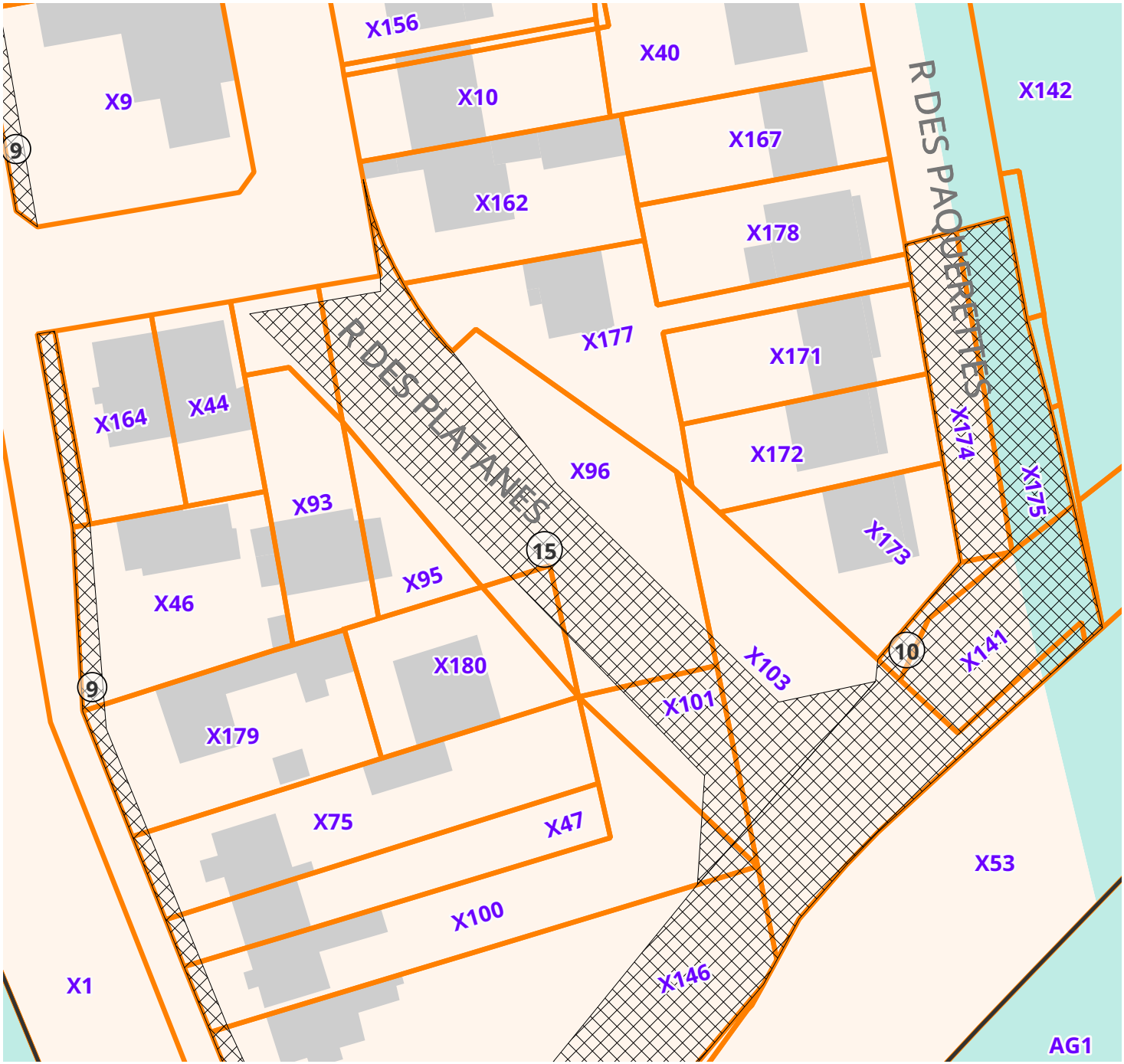
Choisy-le-Roi - ER n°14

Dimensions : 987 m²



Choisy-le-Roi - ER n°15

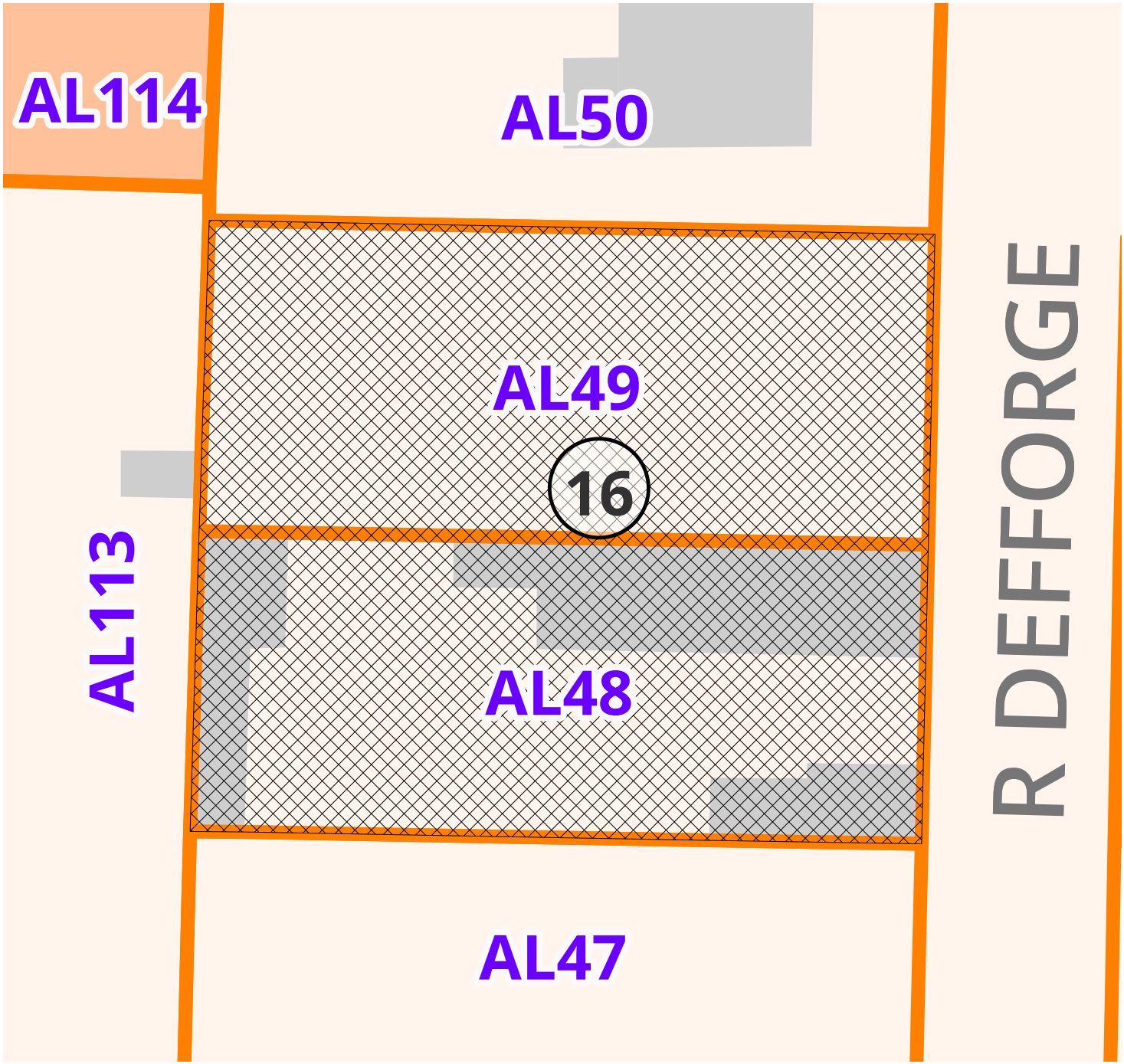
Dimensions : 982 m²



0 60 m

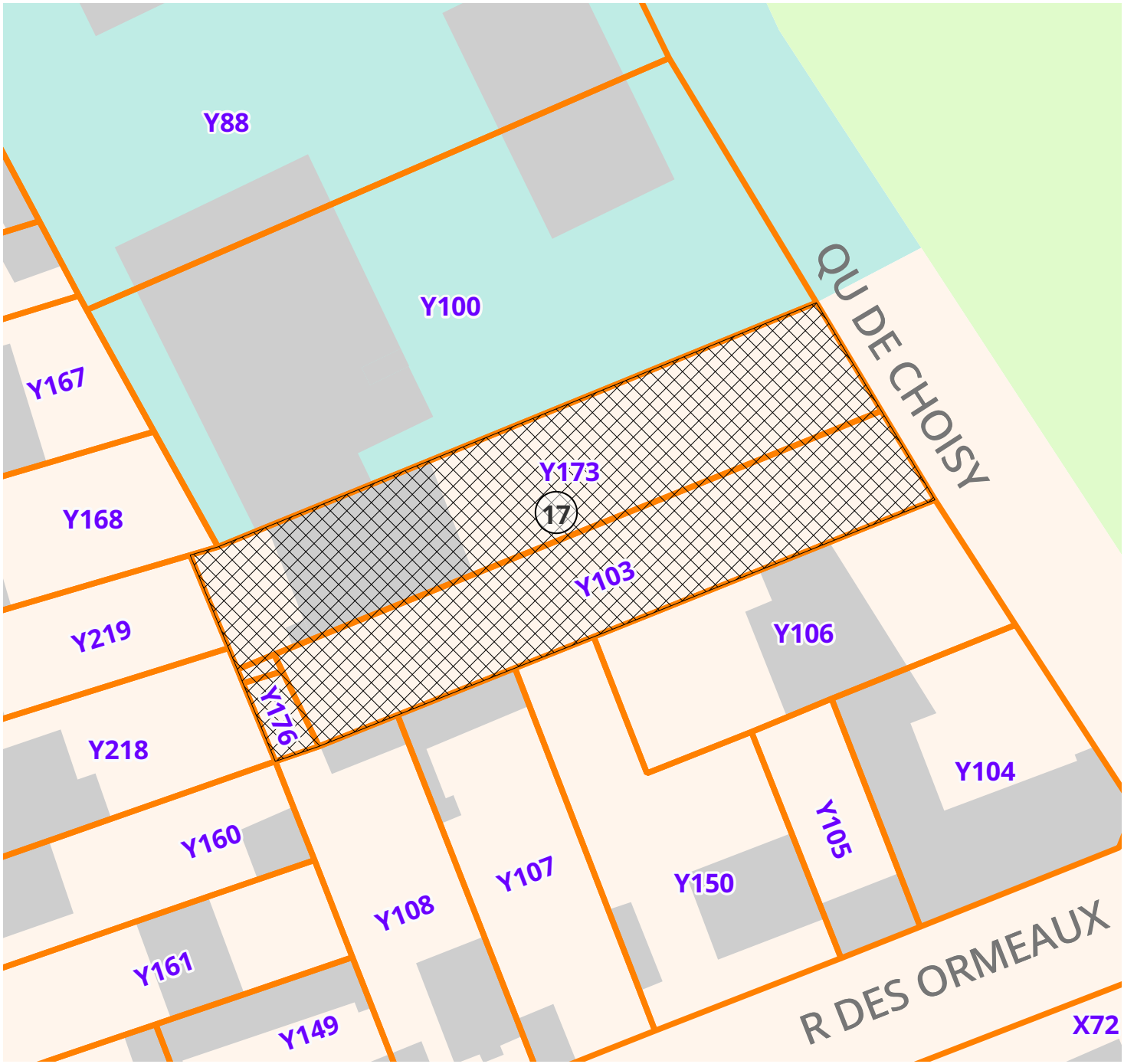
Choisy-le-Roi - ER n°16

Dimensions : 726 m²



Choisy-le-Roi - ER n°17

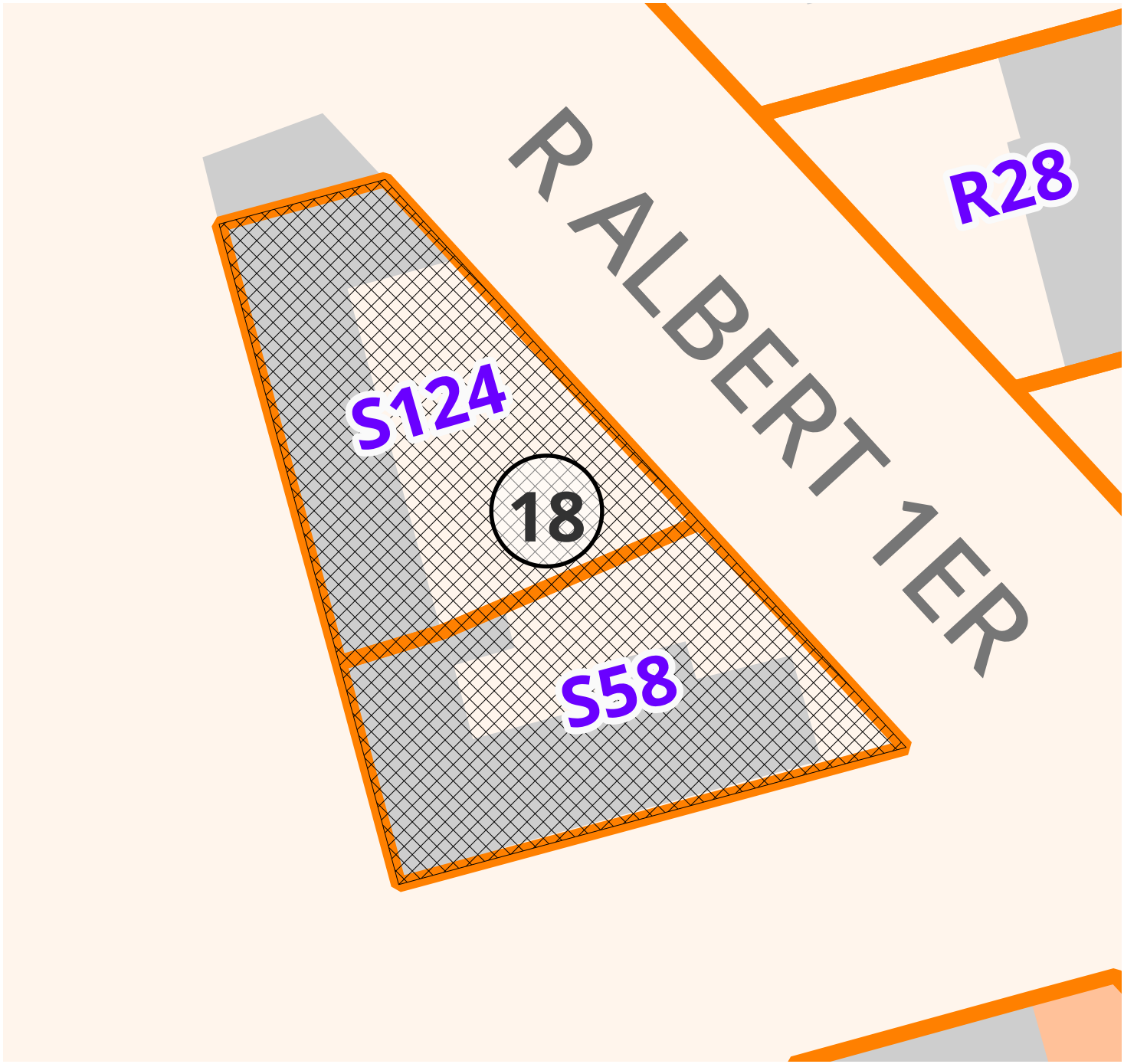
Dimensions : 1431 m²



0 50 m

Choisy-le-Roi - ER n°18

Dimensions : 314 m²



0 20 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

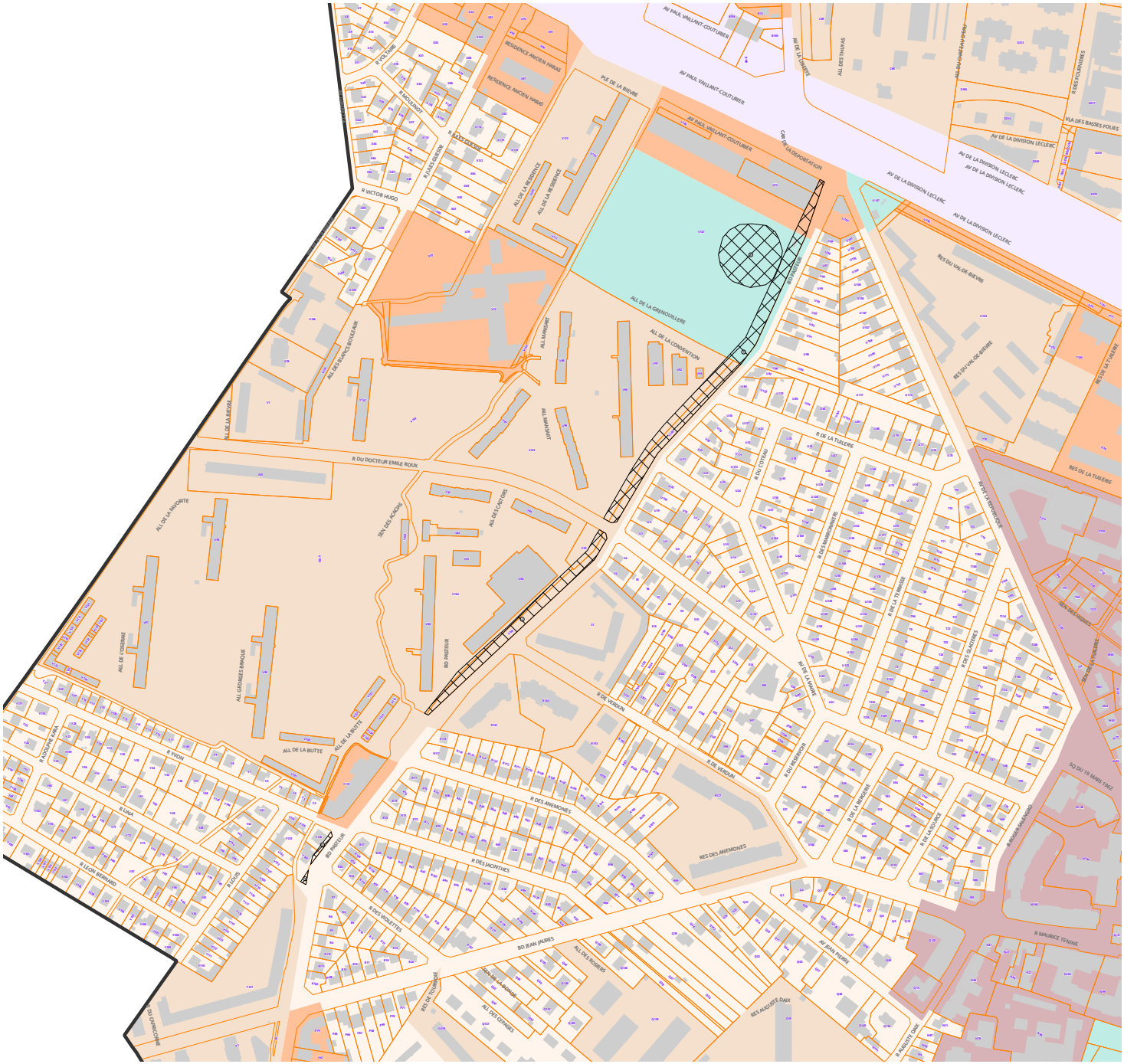
Fresnes

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

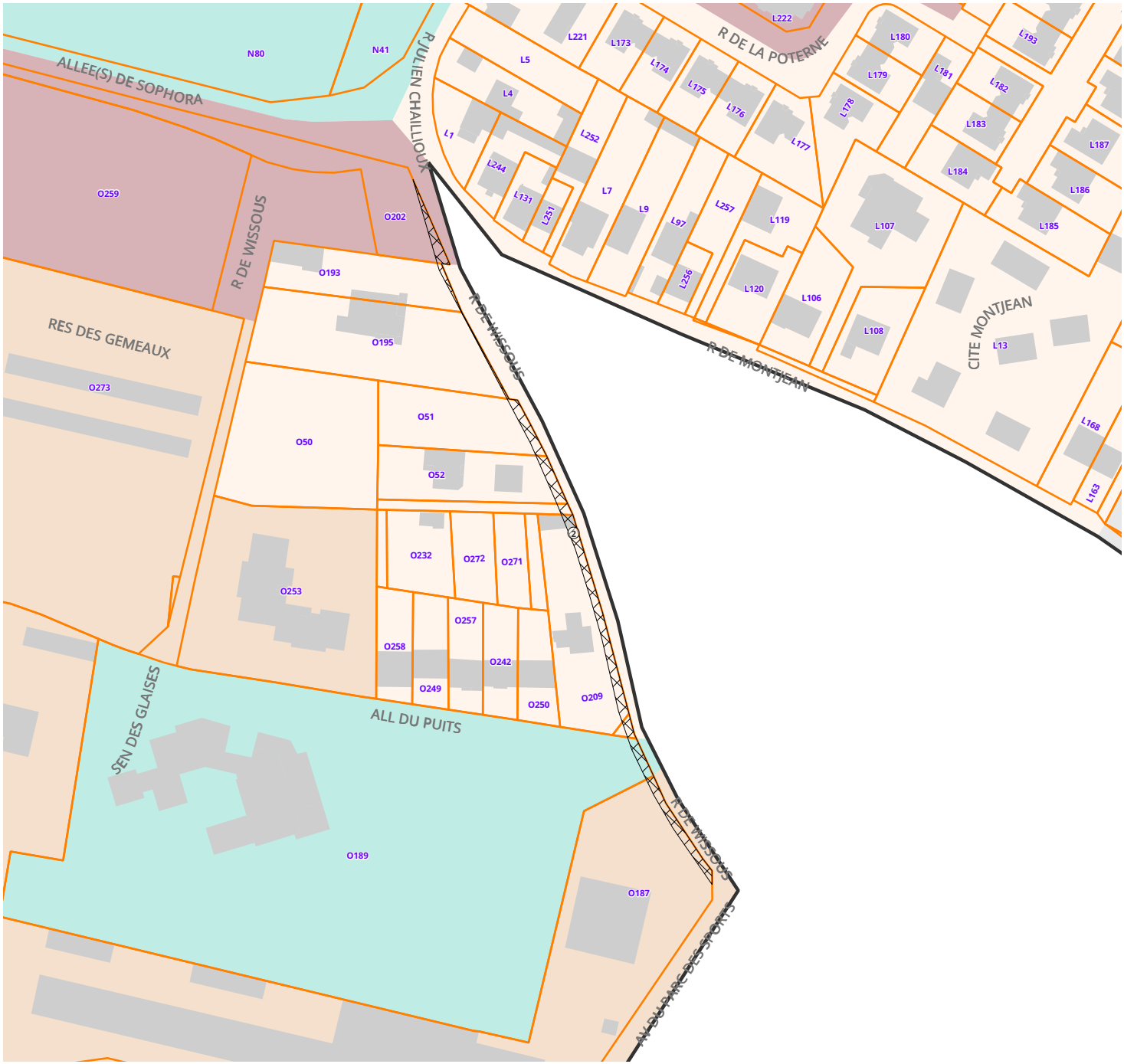
Fresnes - ER n°1

Dimensions : 5407 m²


AV PAUL VAILLANT-COUTURIER
AV DE LA LIBERTE
ALL DES THUYAS
AV DE LA DIVISION LECLERC
VLA DES BASSES FOLIES
PLE DE LA BIEVRE
CAR DE LA DEPORTATION
RESIDENCE ANCIEN HANGAR
RESIDENCE ANCIEN HANGAR
R VICTOR HUGO
R VOLTAIRE
R JEAN JAURES
ALL DE LA RESIDENCE
ALL DE LA RESIDENCE
ALL DE LA GRENOUILLERE
ALL DE LA CONVENTION
ALL MANSART
ALL DES MARRONNIERS
ALL DE LA BIEVRE
R DU DOCTEUR EMILE ROUX
SEN DES ACACIAS
ALL DE LA FAVORITE
ALL DE CASTORIS
ALL DE VERSAILLES
ALL GEORGES BINQUE
ALL DE LA BUTTE
ALL DE LA BUTTE
BD PASTEUR
R DE VERDUN
R DES ANEMONES
R DES JACINTHES
R DES VIOLETTES
BD JEAN JAURES
ALL DES ROSIERS
R DU CHATEAU
R DES MARRONNIERS
R DE LA TUILERIE
R DES CHARMES
R DE LA LAVANDE
R DE LA RESERVE
R DE LA MESSEIE
R DES ACACIAS
R DE LA ROSERAIE
RES DU VAL DE BIEVRE
RES DE LA TUILERIE
R DE L'ARMISTICE
SQ DU 19 MARS 1962
R MAURICE TENINE
AV JEAN PERRIN
RES AUGUSTE DAIX
R AUGUSTE DAIX
R ANDRE BAUMONT
R YVON
R LINA
R LEON BERNARD
R CLOUD
RES DE VOLTAIRE
ALL DES GERANIUMS
RES DE LA LAVANDE
ALL DES ROSIERS
R DU DOCTEUR ROUX
R JACQUES MARIE
R DE LA BIEVRE
ALL DE LA FAVORITE
ALL DE VERSAILLES
ALL DES MARRONNIERS BOULEVARD
R MOLIERE
R DE LA RESIDENCE
R DE LA RESIDENCE
R DE LA RESIDENC

Fresnes - ER n°2

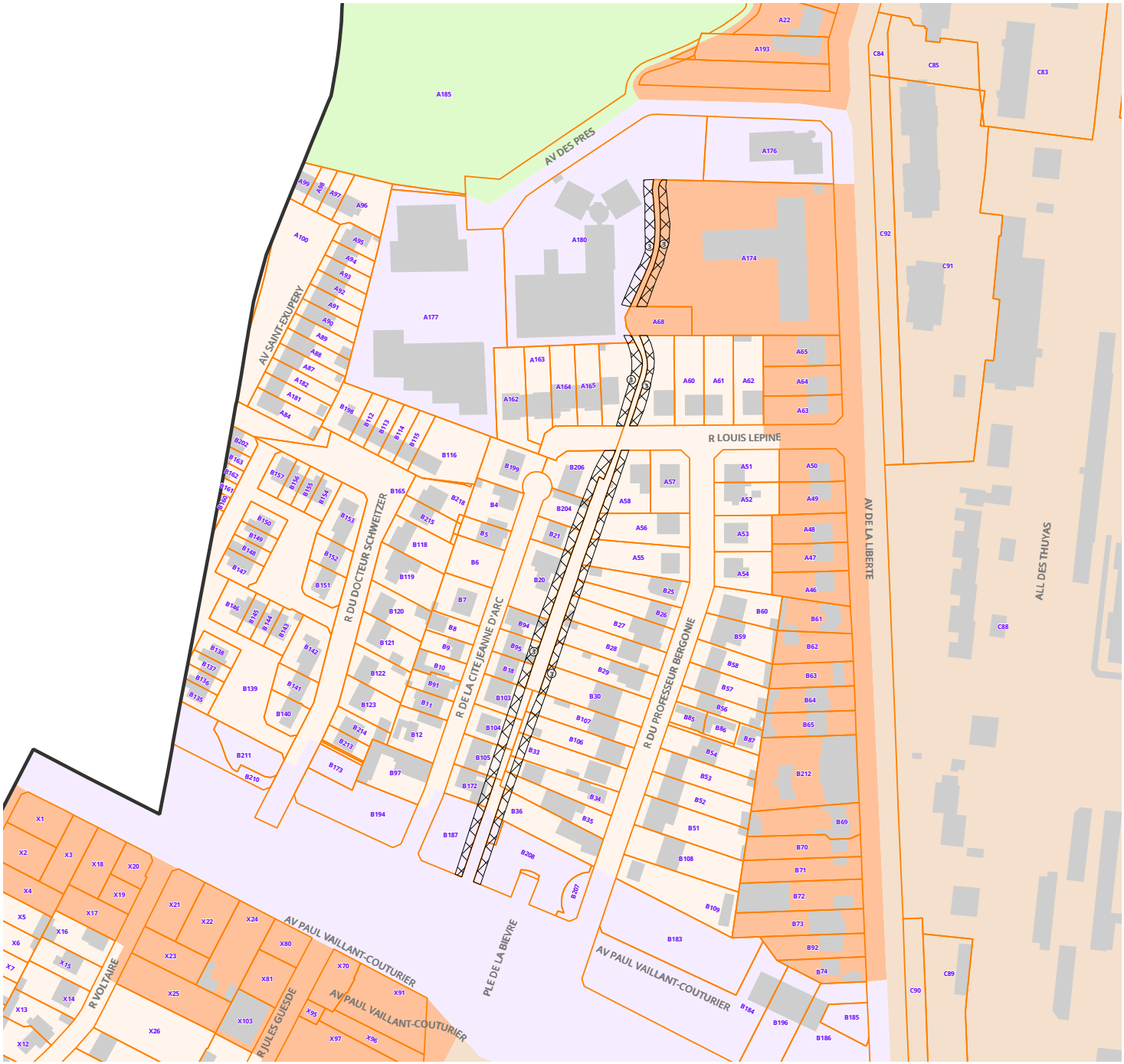
Dimensions : 396 m²



0 100 m

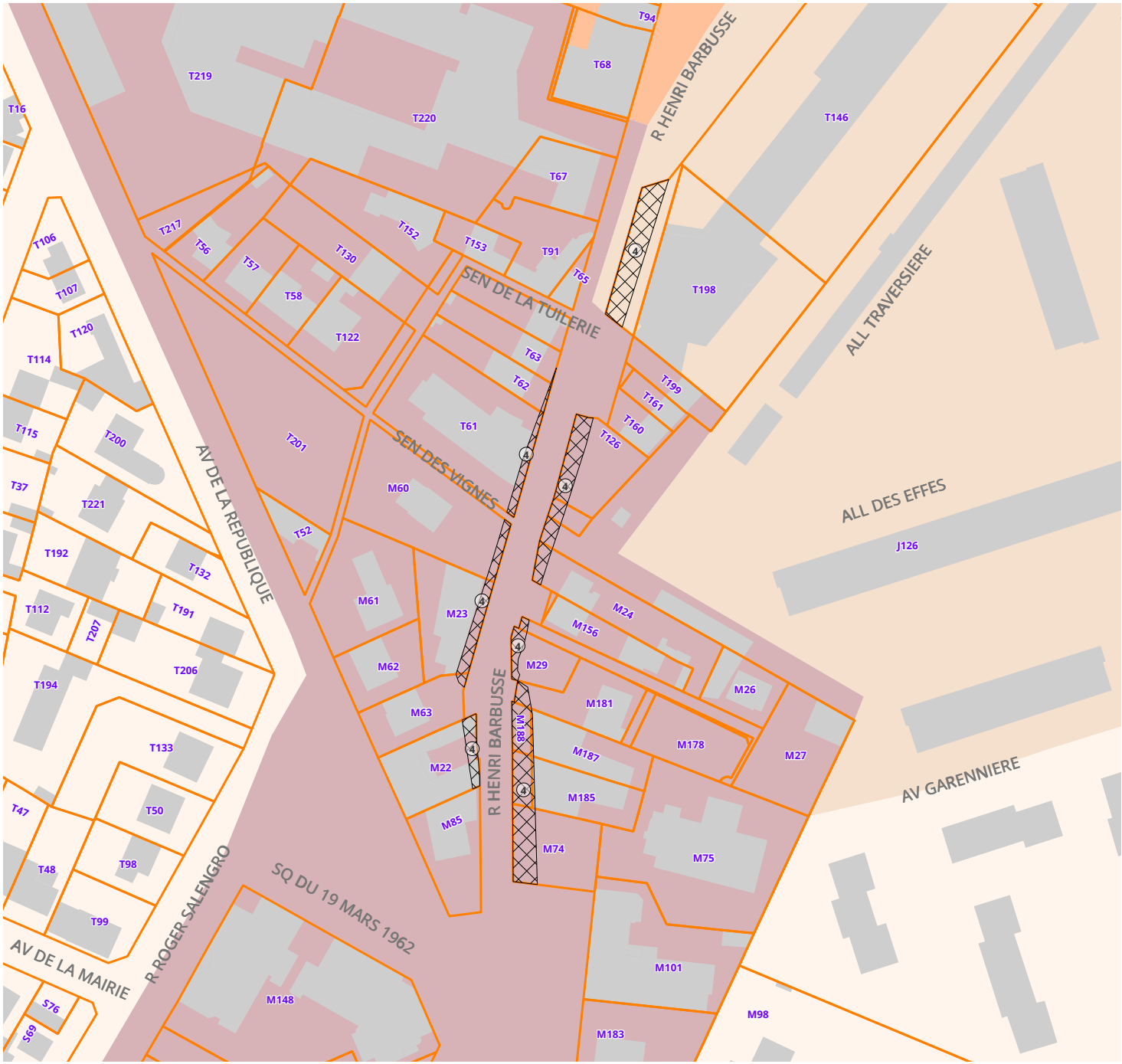
Fresnes - ER n°3

Dimensions : 1671 m²



Fresnes - ER n°4

Dimensions : 806 m²



0 100 m

Fresnes - ER n°5

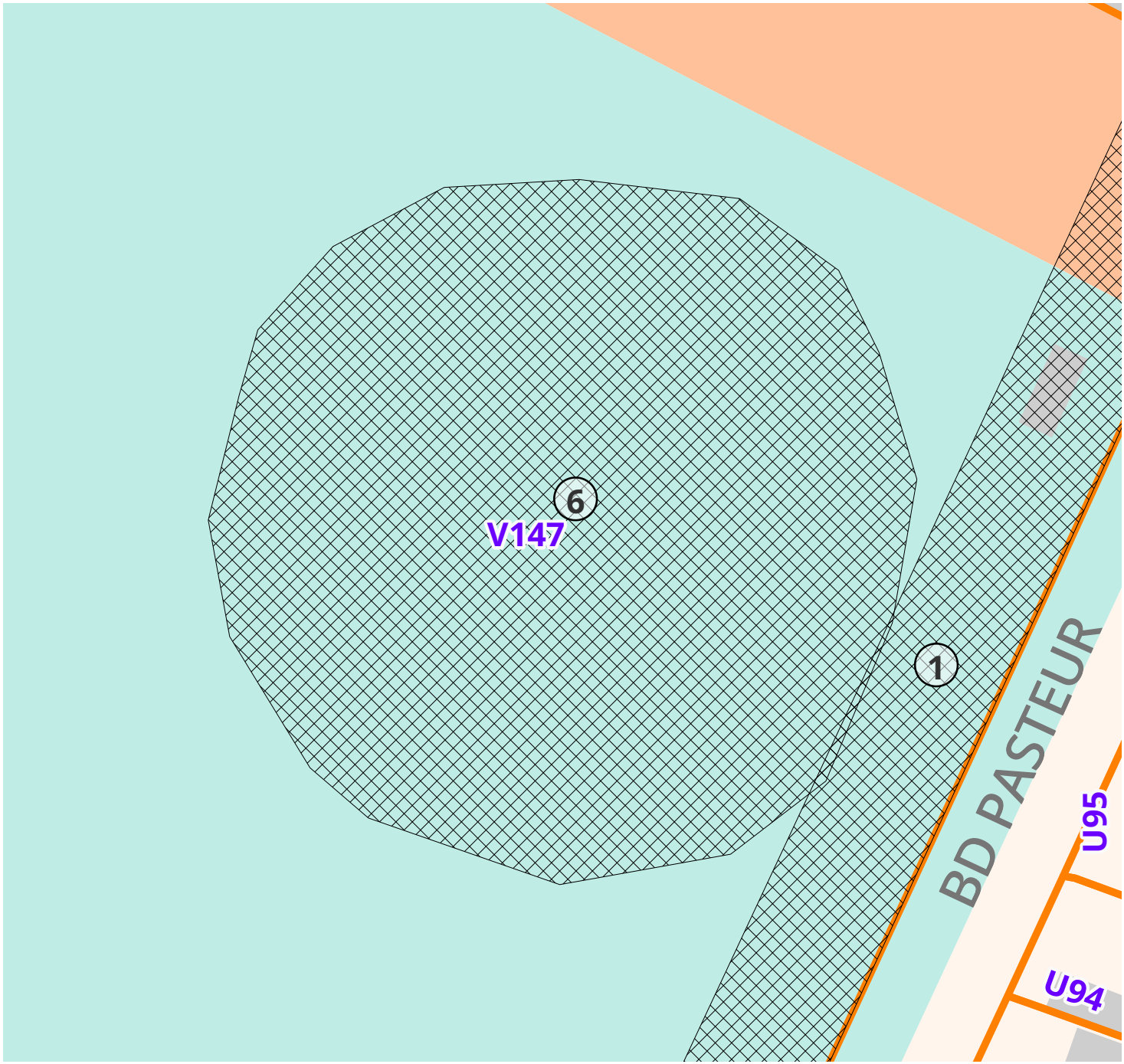
Dimensions : 850 m²



0 100 m

Fresnes - ER n°6

Dimensions : 2420 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

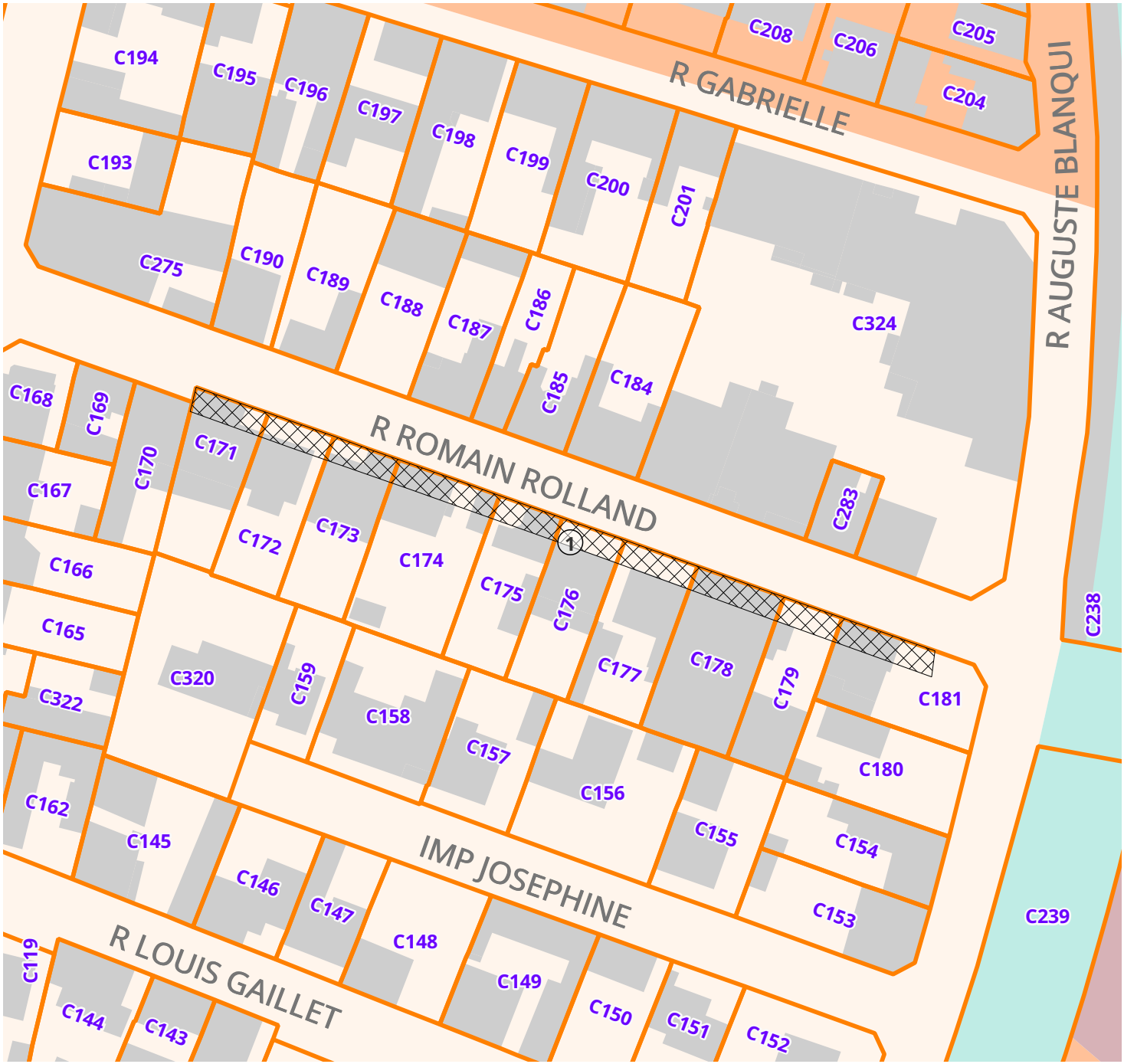
Gentilly

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

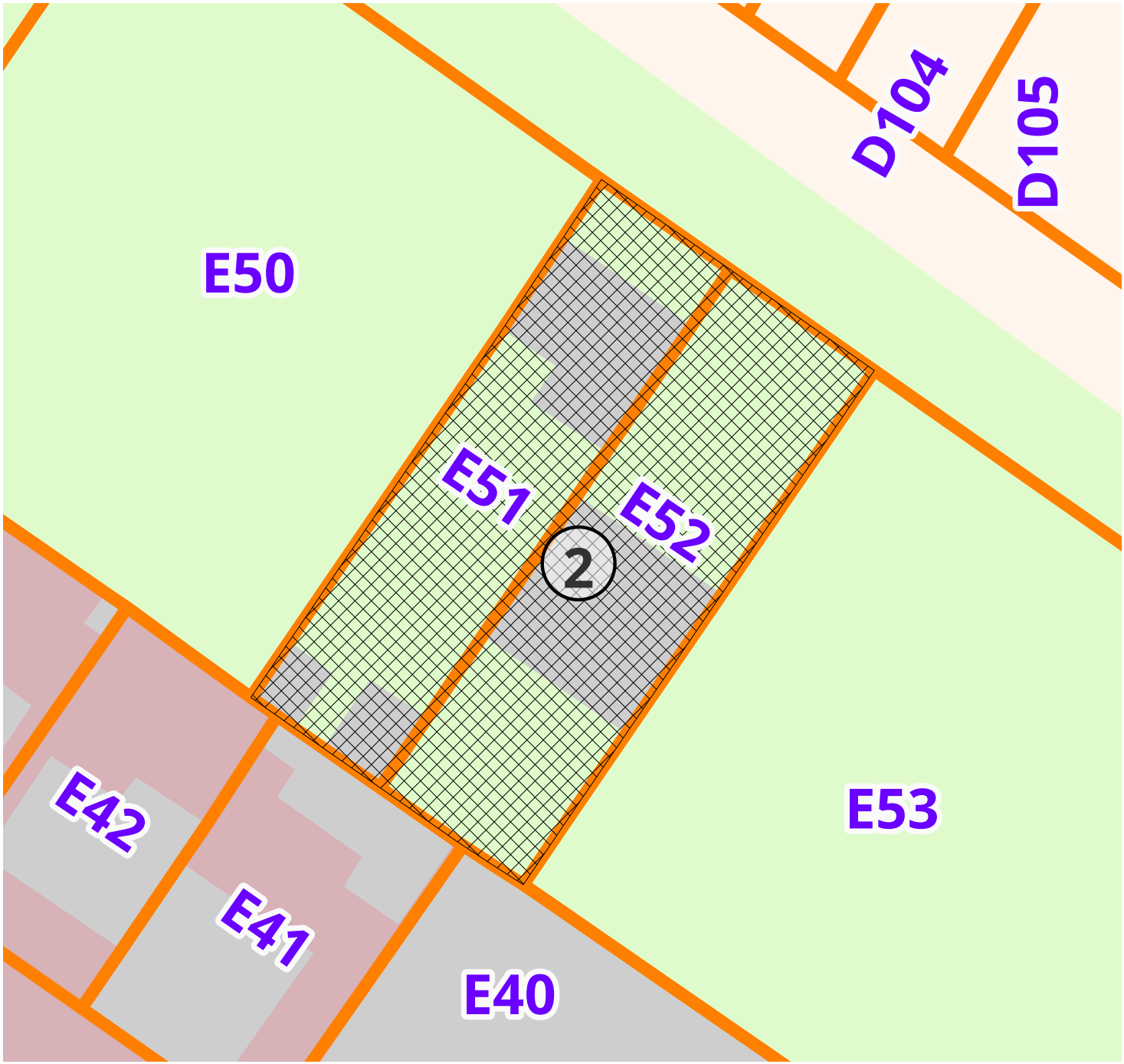
Gentilly - ER n°1

Dimensions : Largeur : 10 m



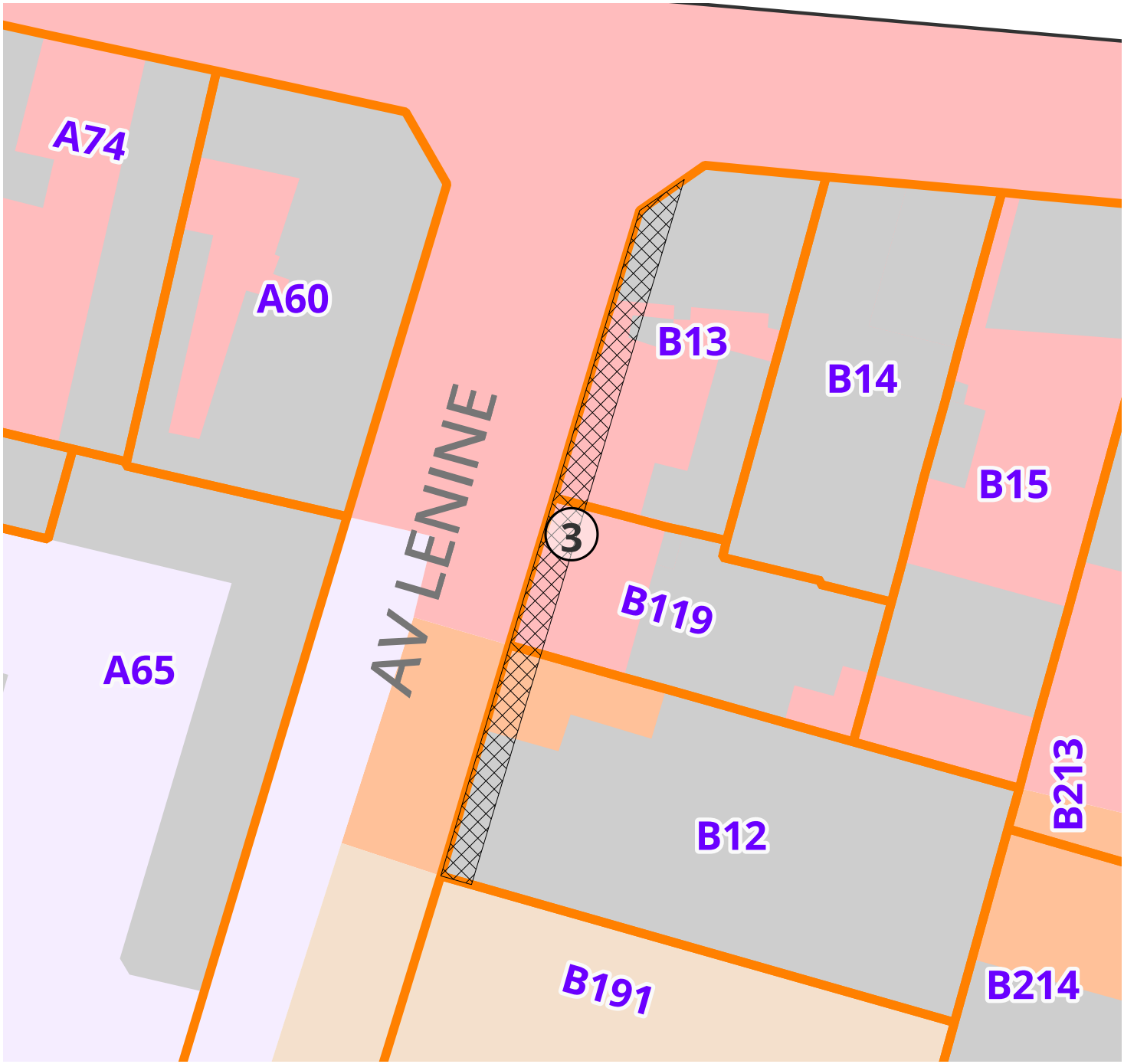
Gentilly - ER n°2

Dimensions : 418 m²



Gentilly - ER n°3

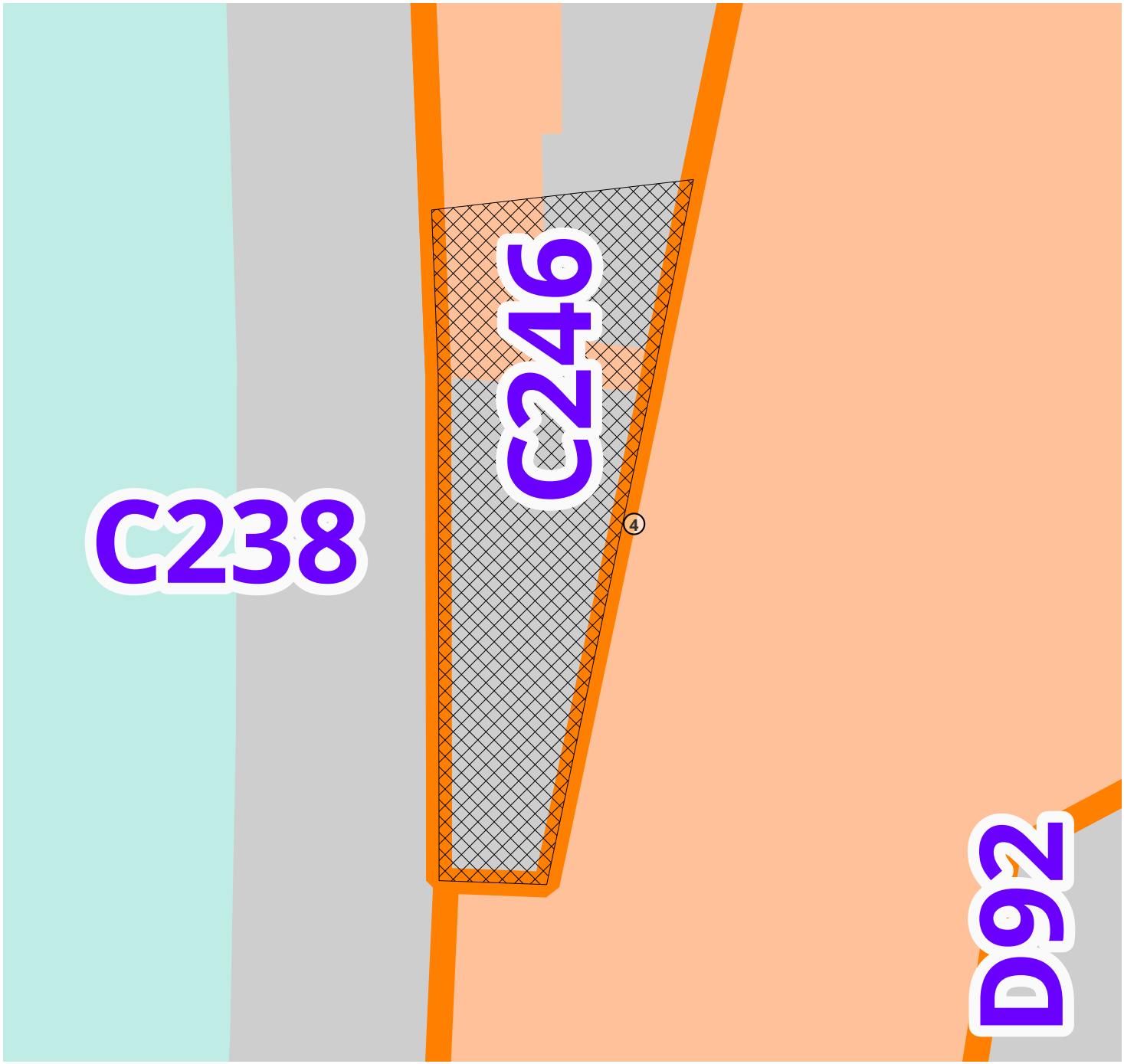
Dimensions : 2 m



0 30 m

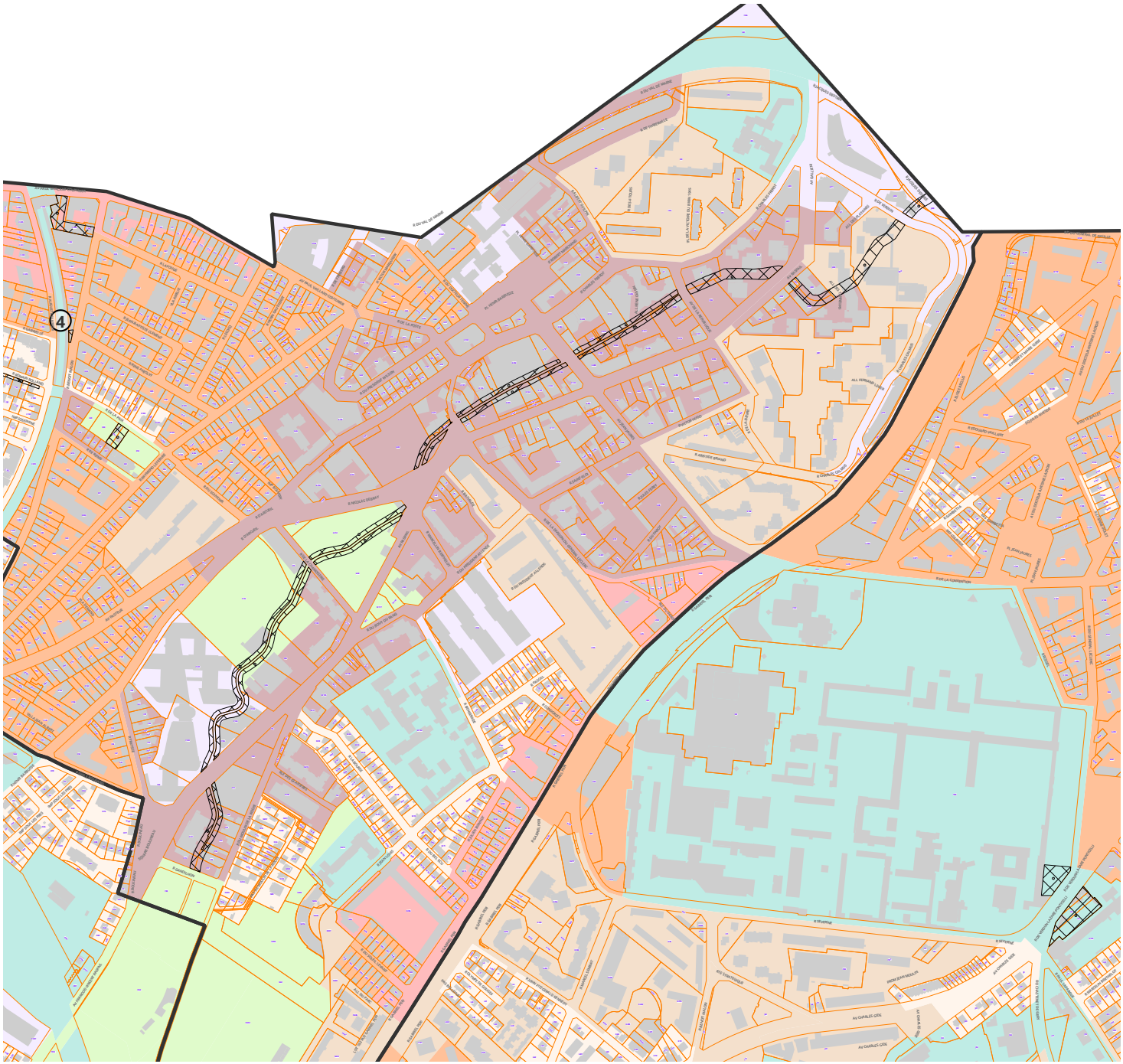
Gentilly - ER n°4

Dimensions : 59 m²



Gentilly - ER n°5

Dimensions : Emprise de 12 m axée sur la Bièvre

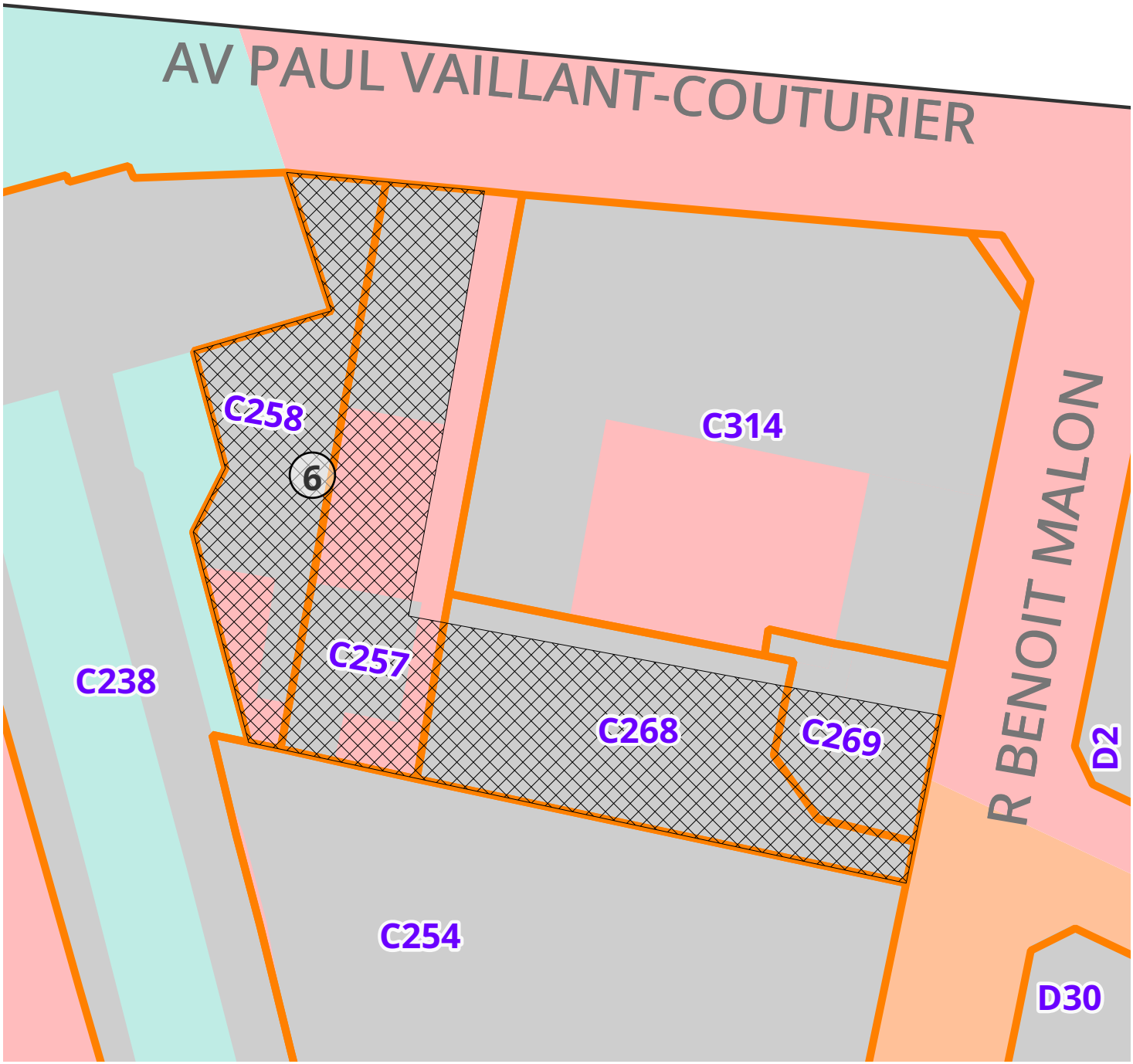


0

700 m

Gentilly - ER n°6

Dimensions : 1040 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

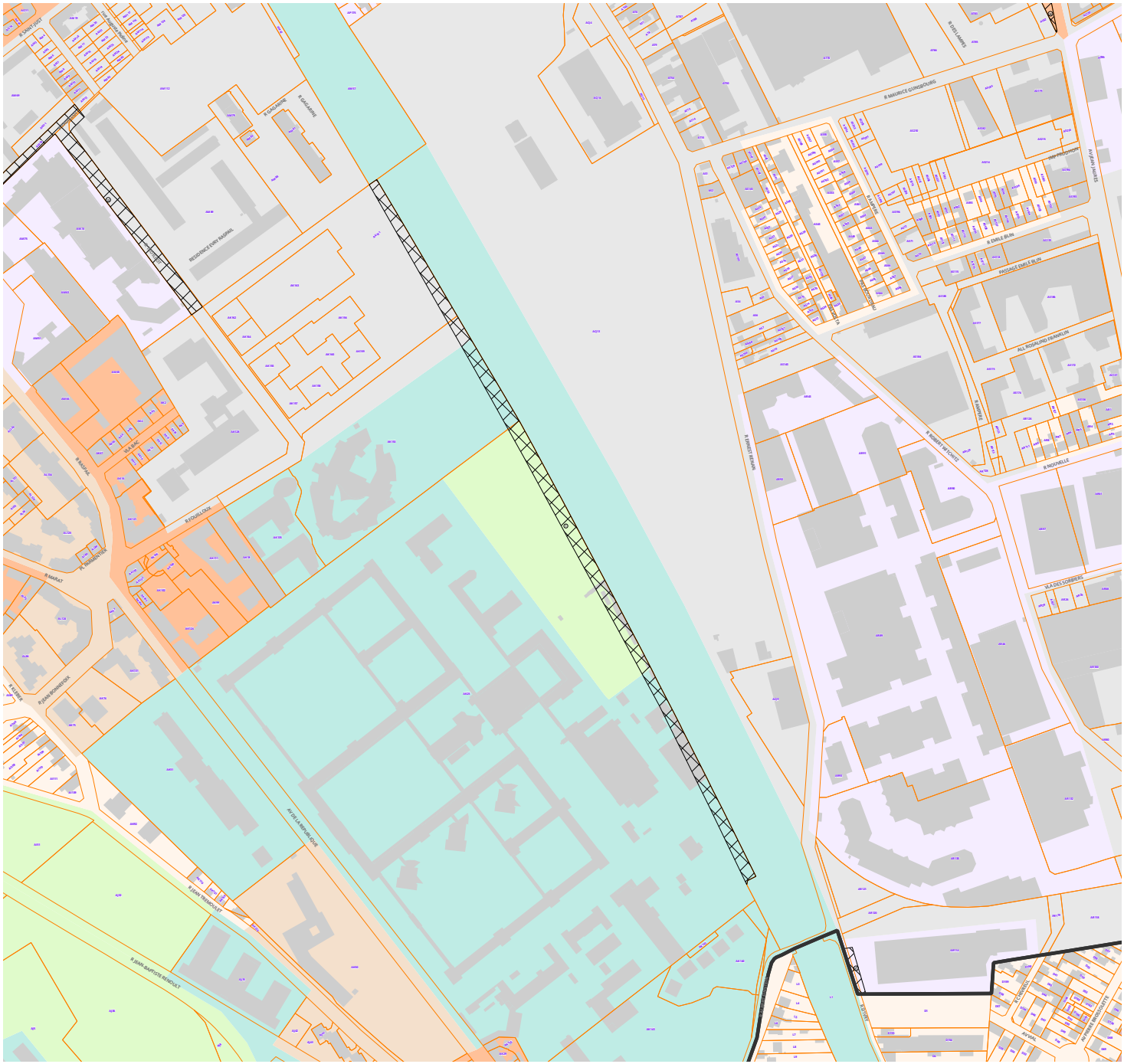
Ivry-sur-Seine

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

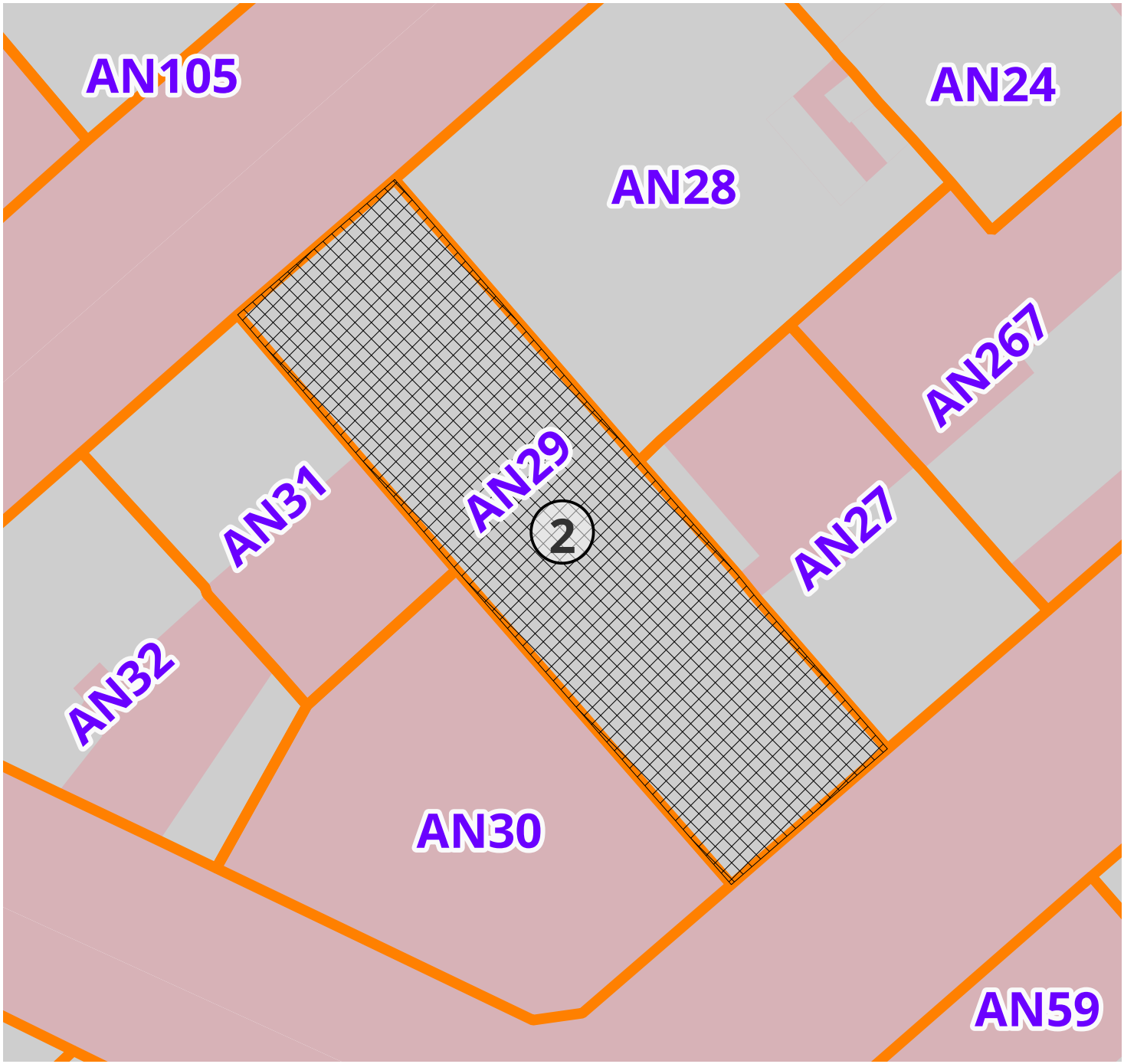
Ivry-sur-Seine - ER n°1

Dimensions : 7066 m²



Ivry-sur-Seine - ER n°2

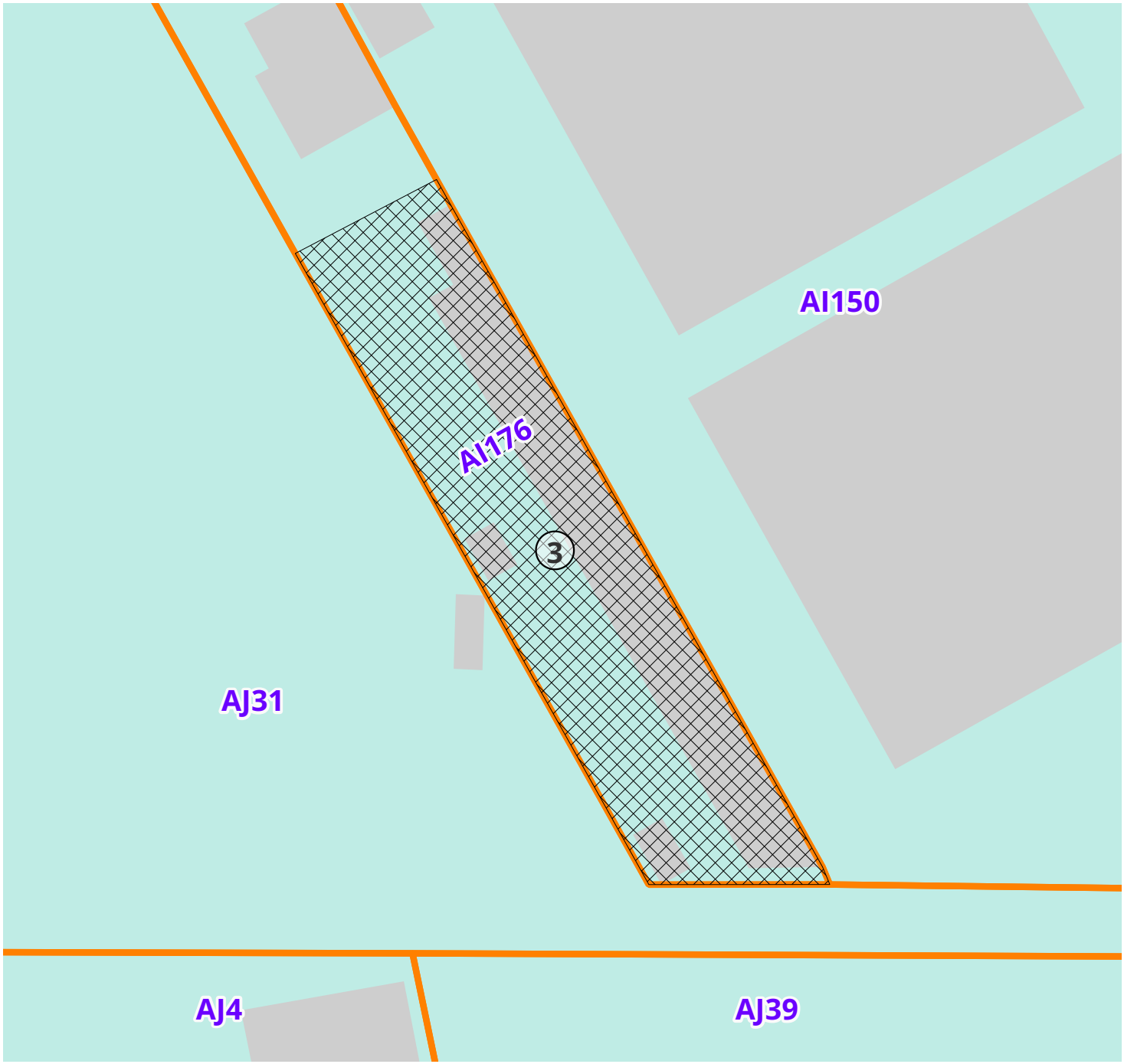
Dimensions : 435 m²



0 30 m

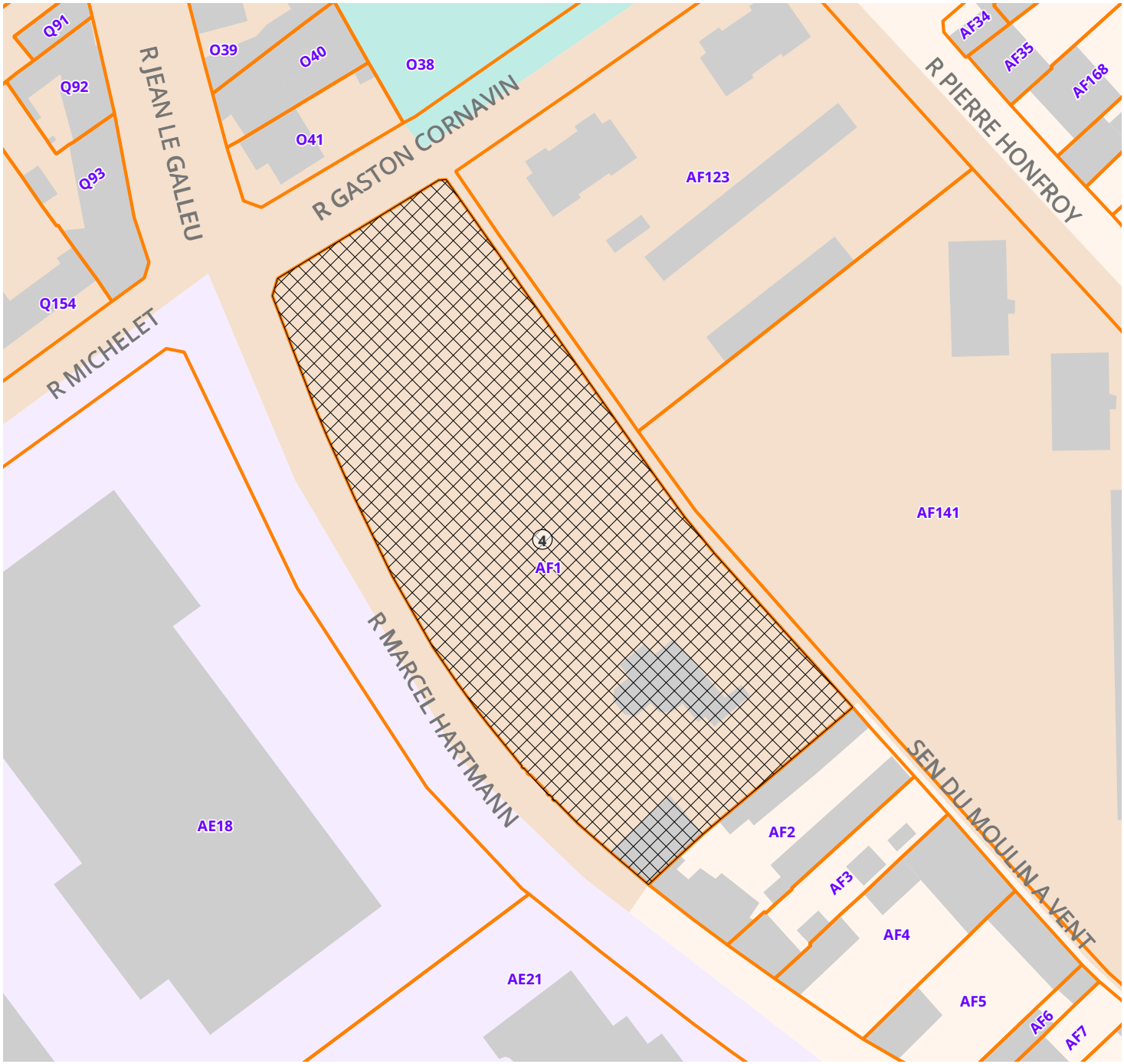
Ivry-sur-Seine - ER n°3

Dimensions : 924 m²



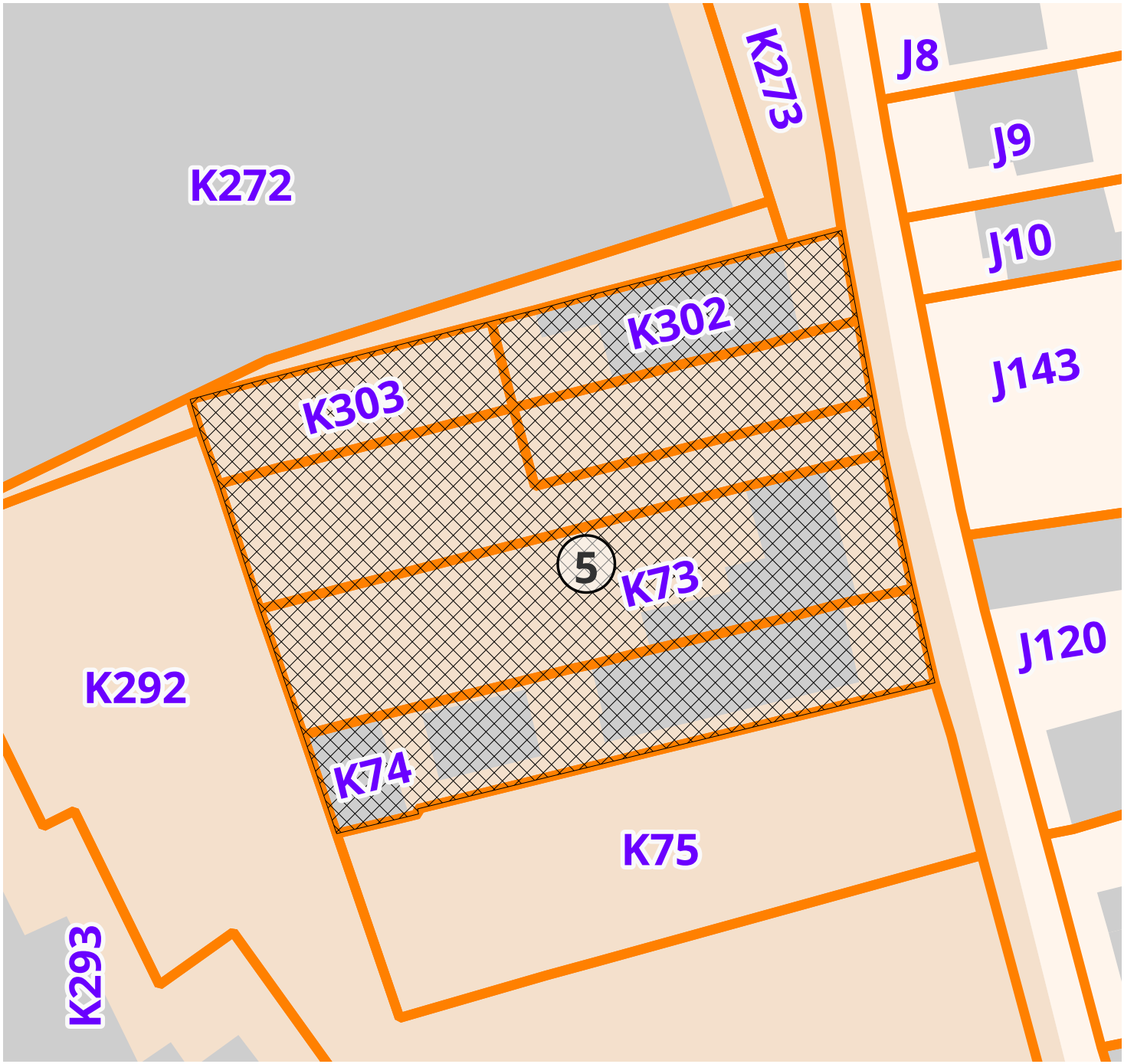
Ivry-sur-Seine - ER n°4

Dimensions : 5 337 m²



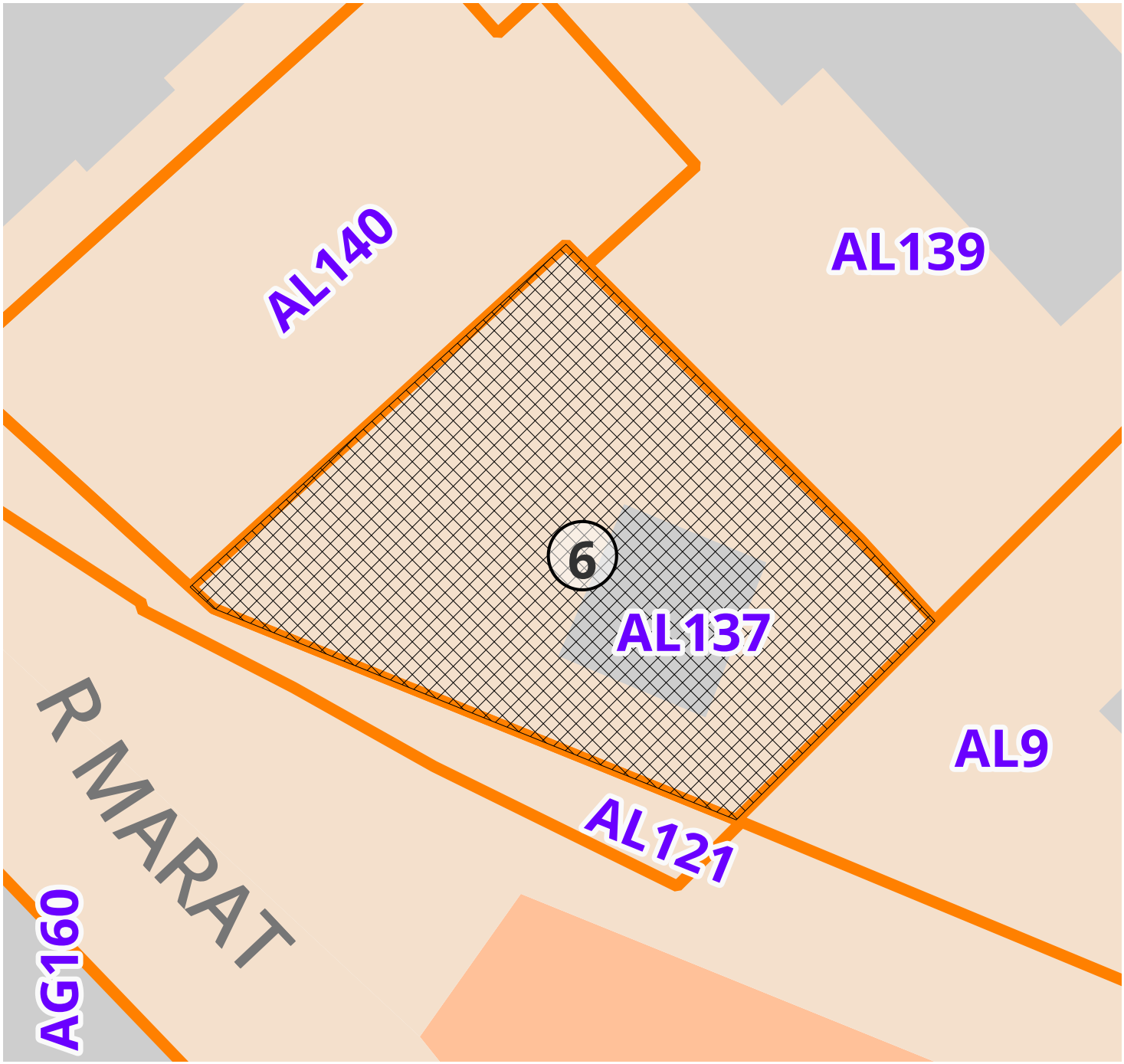
Ivry-sur-Seine - ER n°5

Dimensions : 968 m²



Ivry-sur-Seine - ER n°6

Dimensions : 501 m²

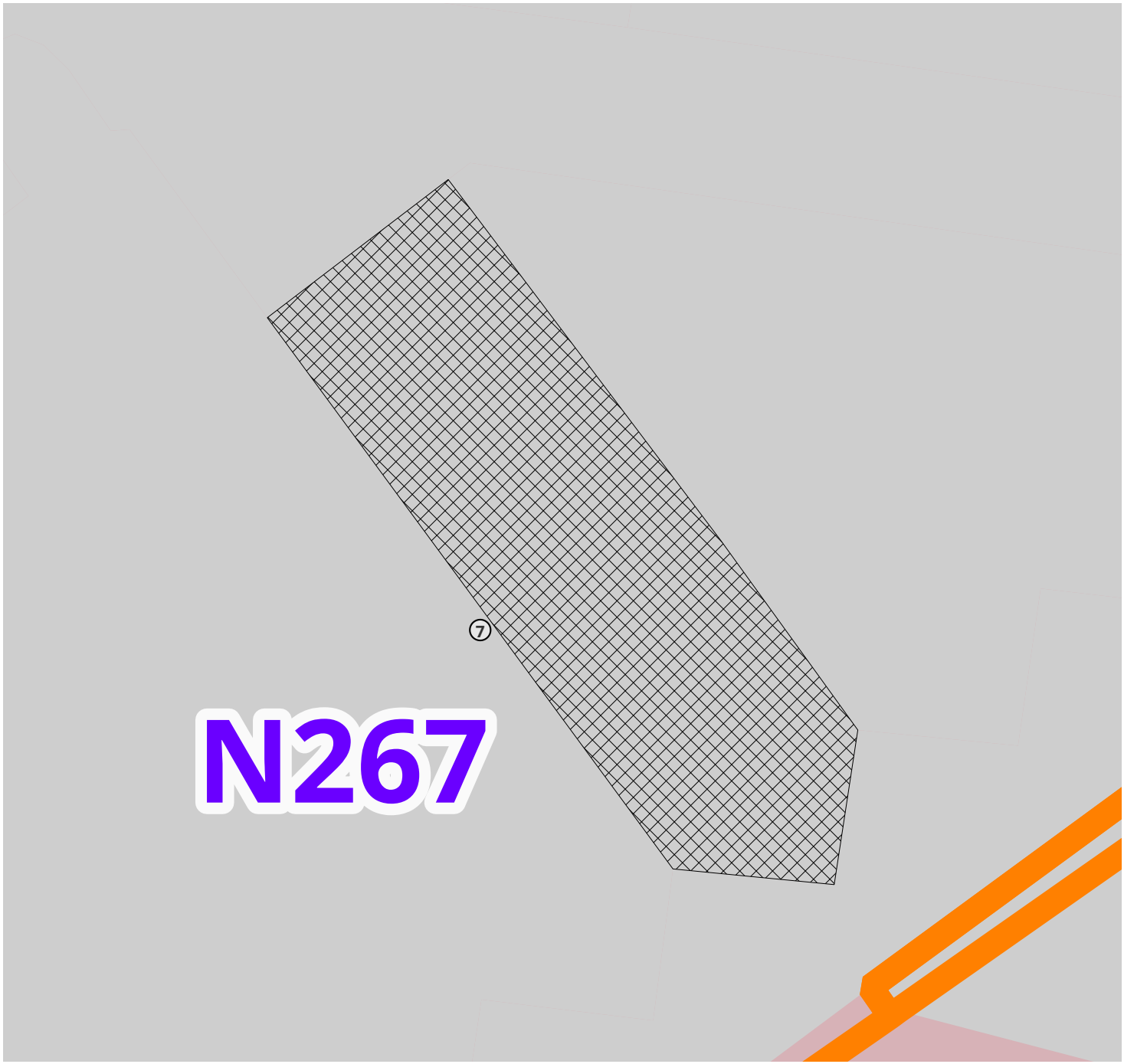


0 20 m

100

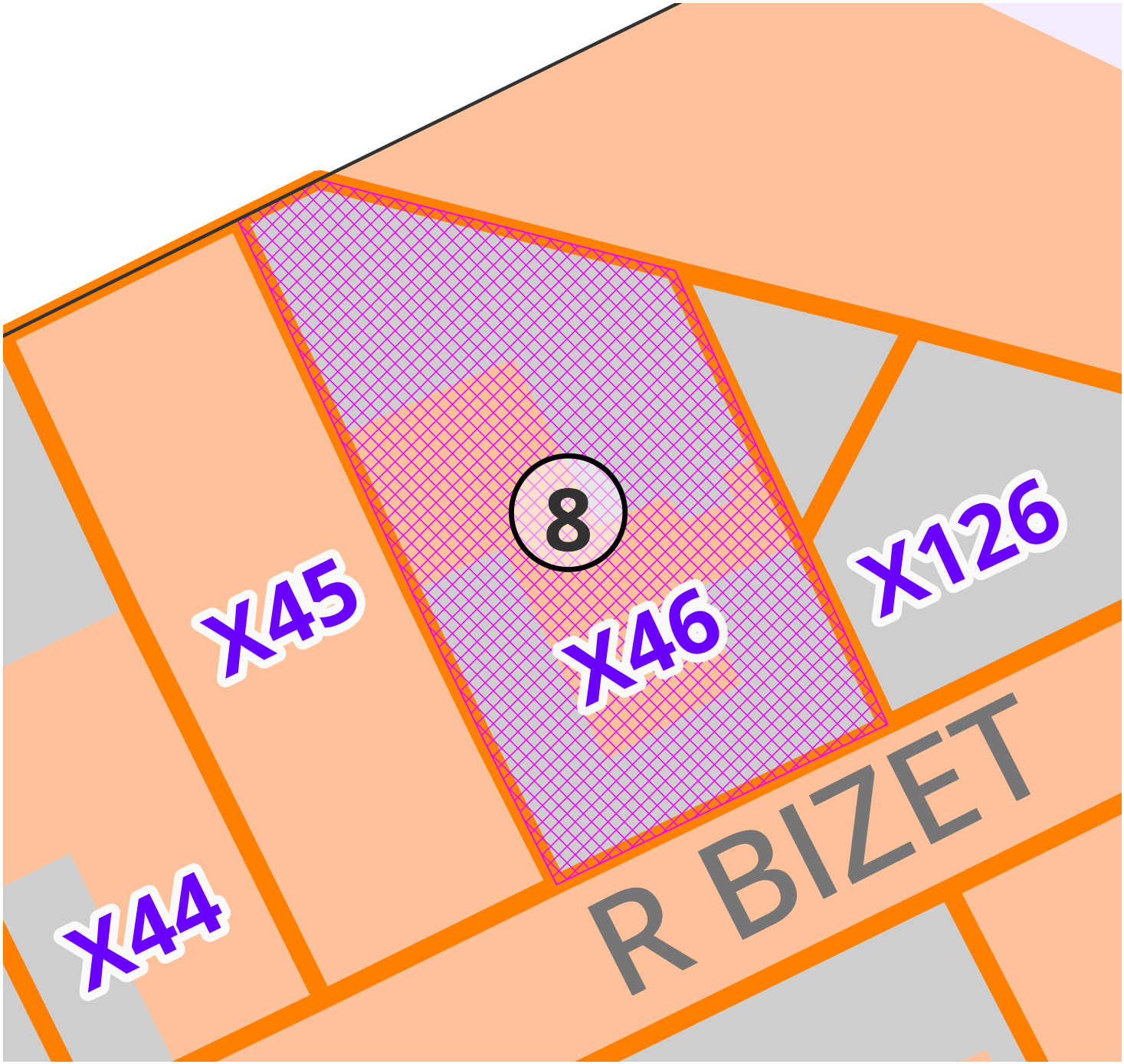
Ivry-sur-Seine - ER n°7

Dimensions : 80 m²



Ivry-sur-Seine - ER n°8

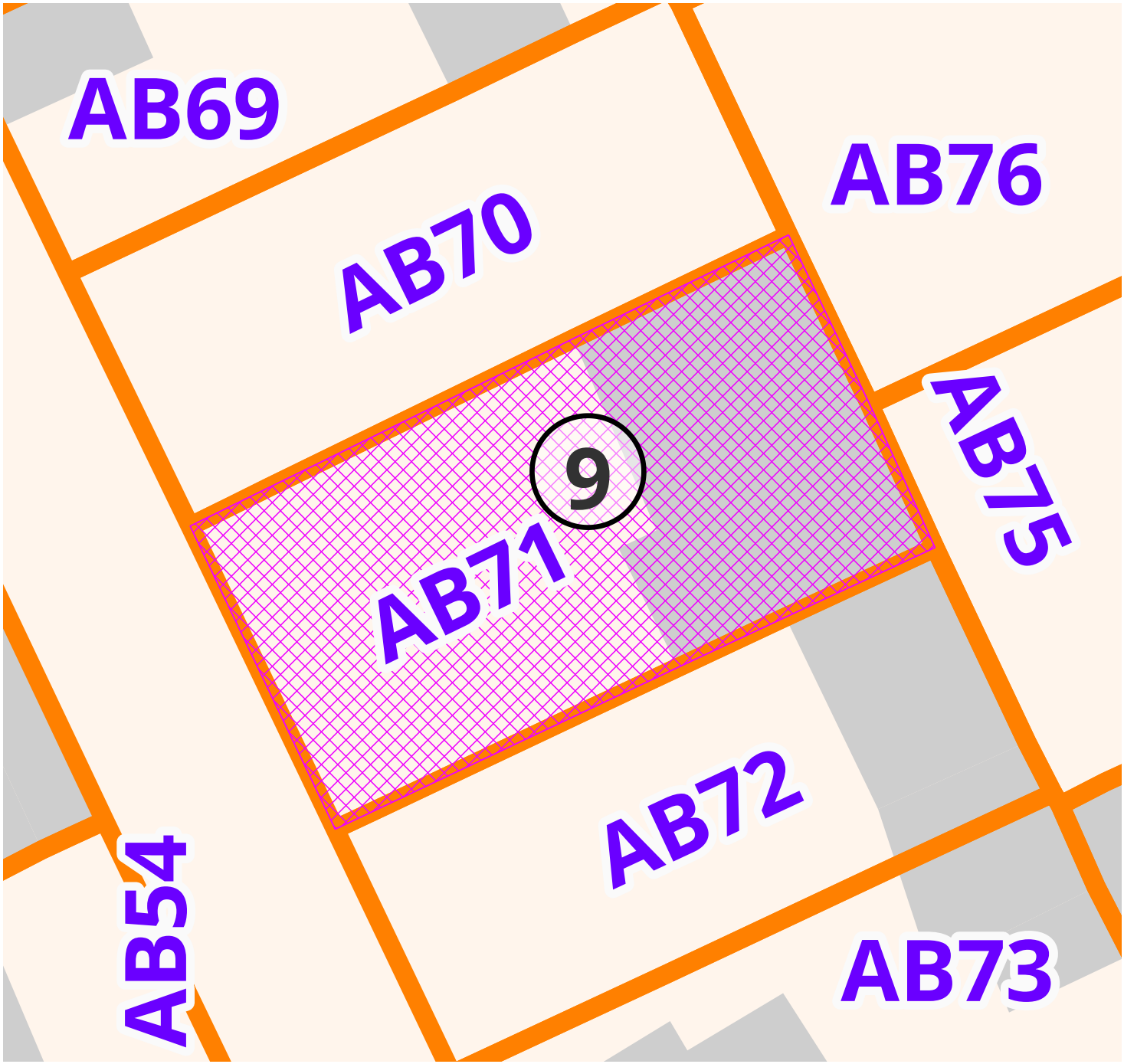
Dimensions : 202 m²



0 10 m

Ivry-sur-Seine - ER n°9

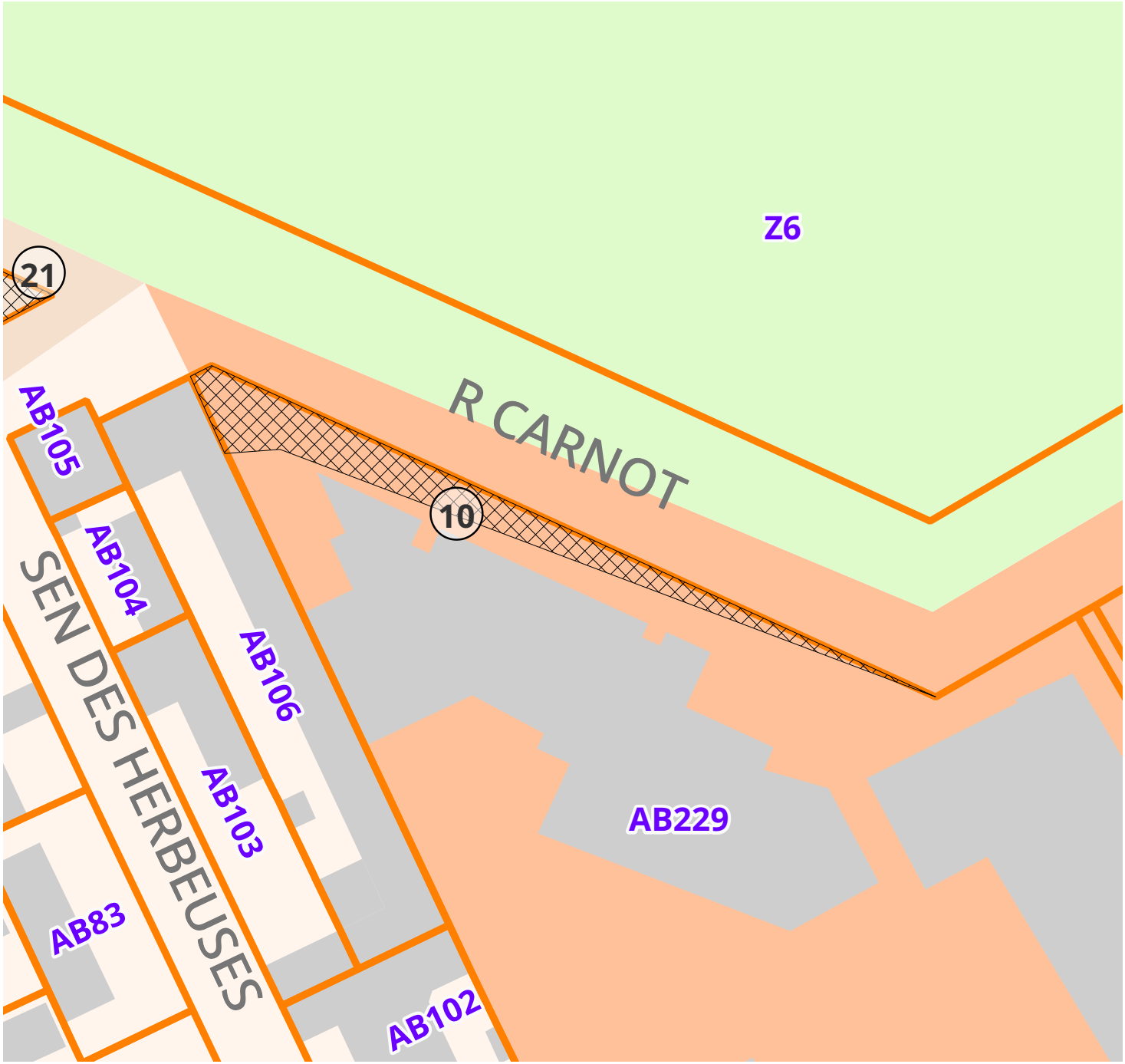
Dimensions : 193 m²



0 10 m

Ivry-sur-Seine - ER n°10

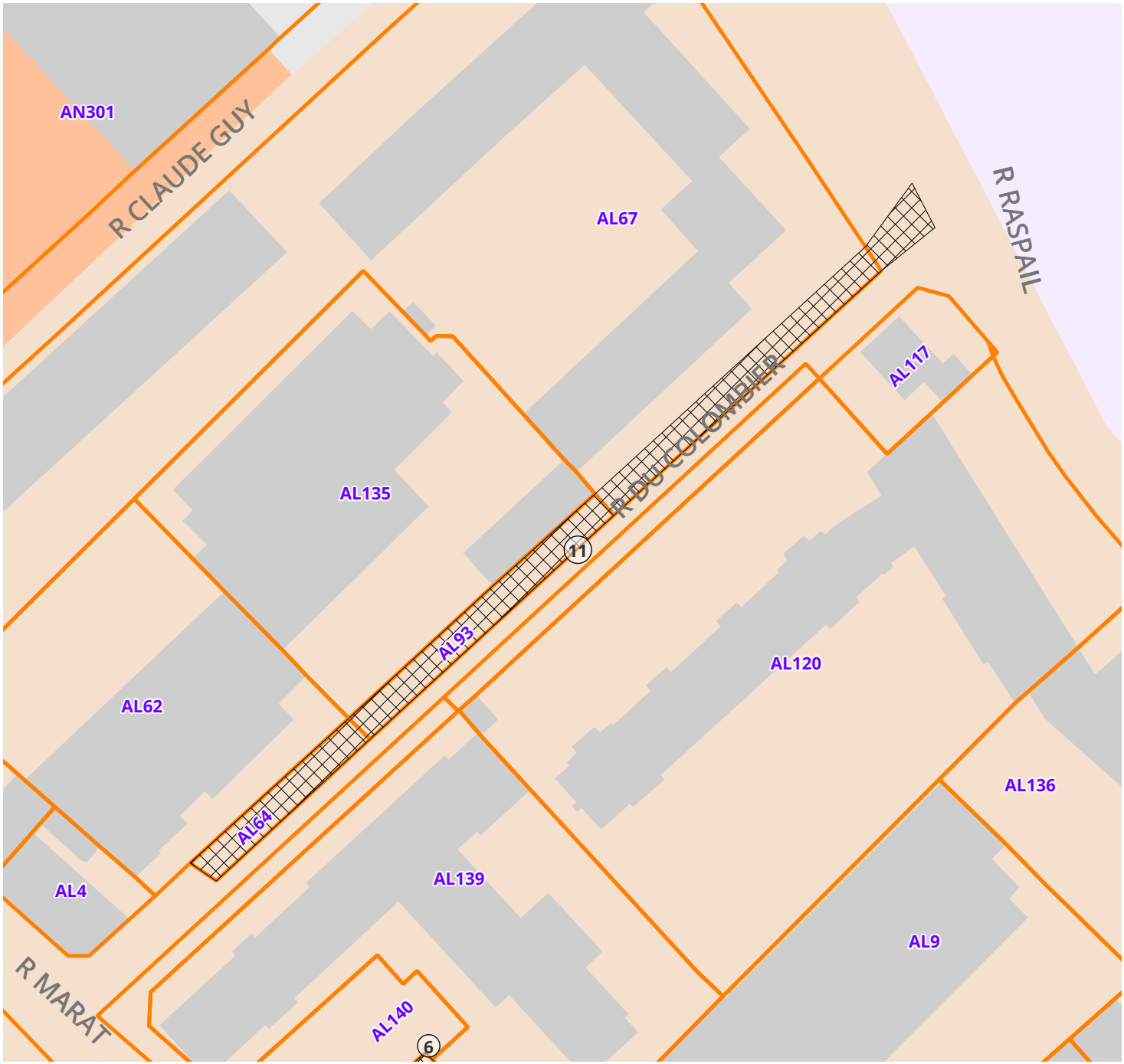
Dimensions : Largeur : 14 m



0 40 m

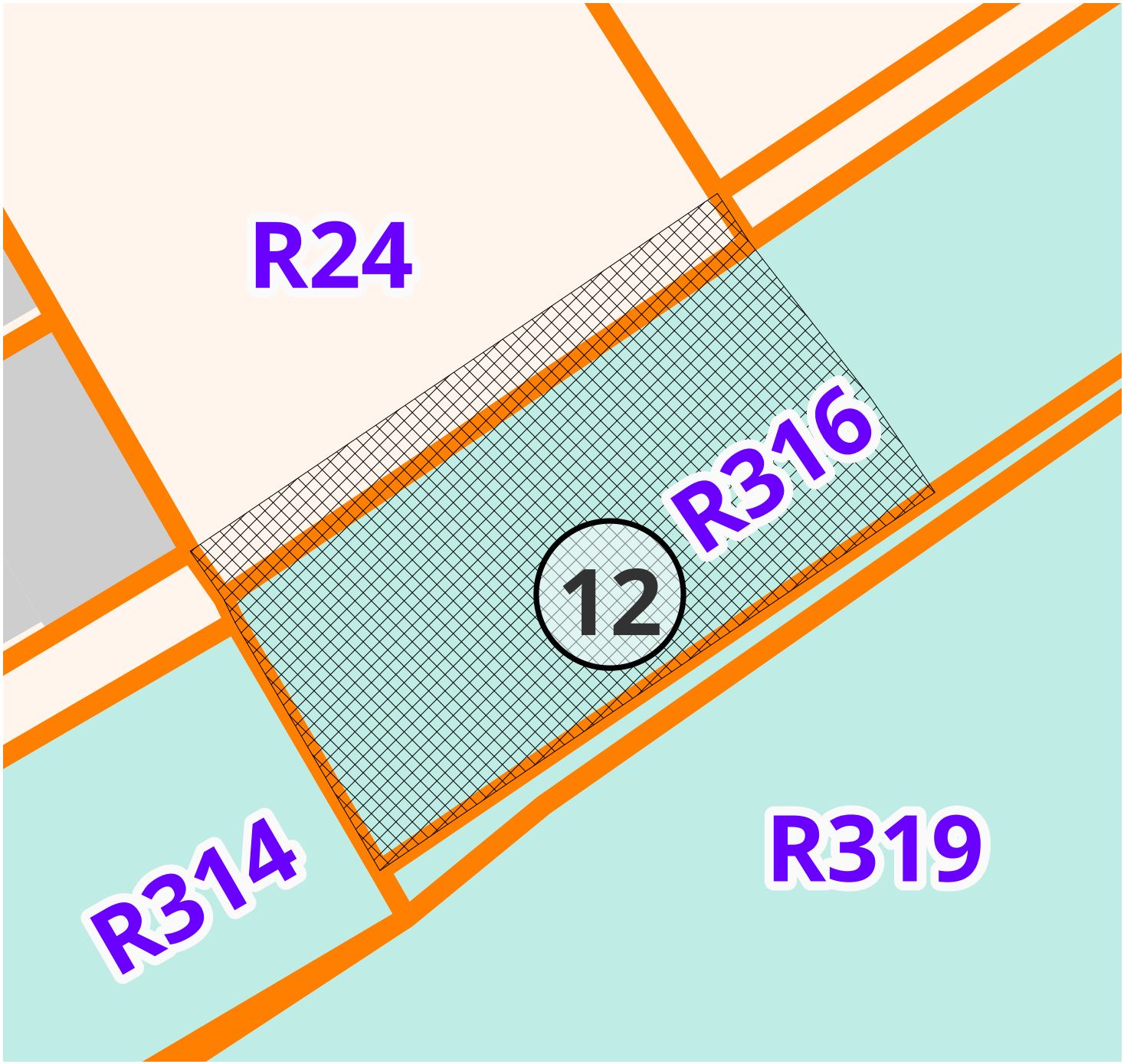
Ivry-sur-Seine - ER n°11

Dimensions : Largeur : 10 m



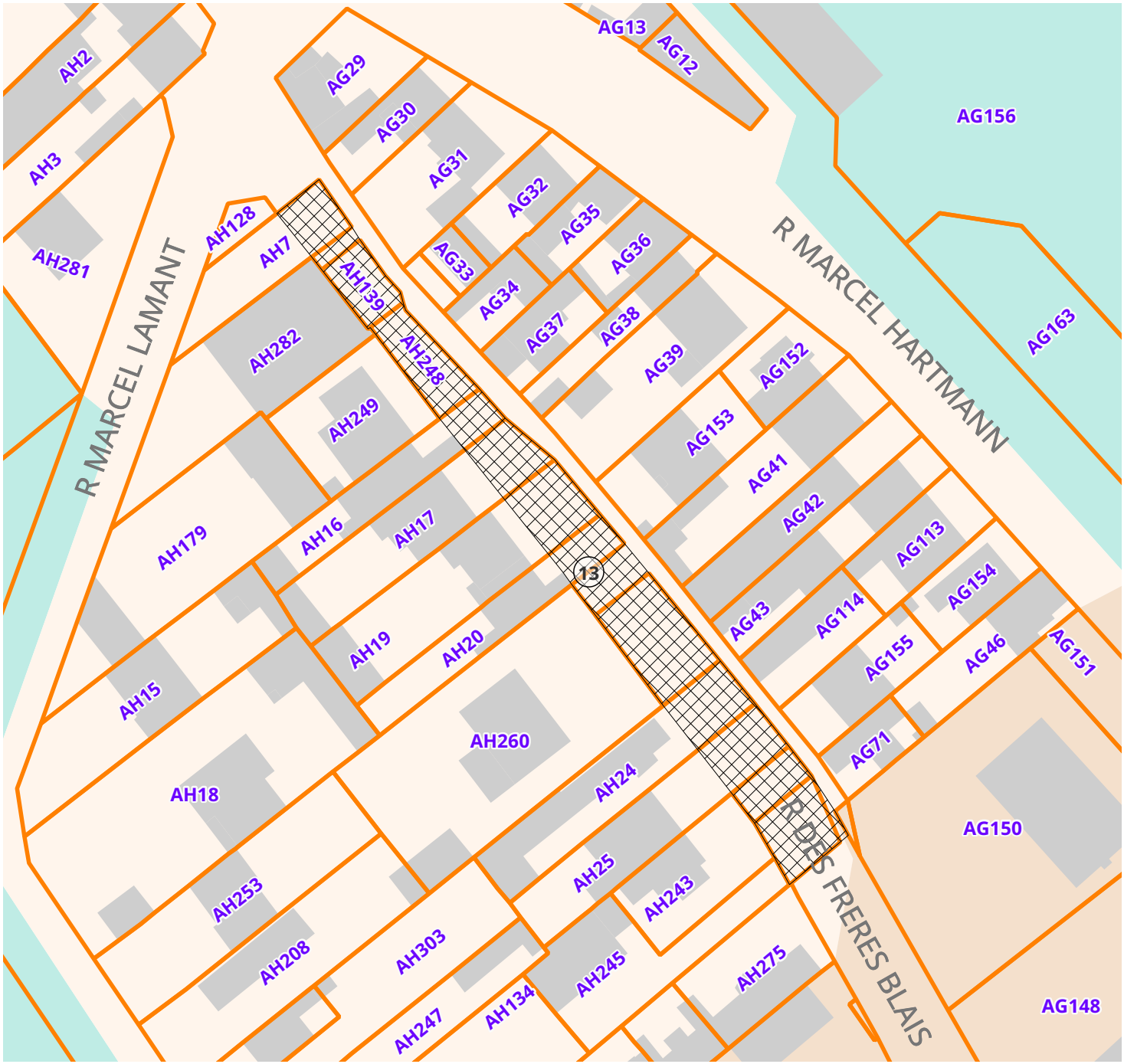
Ivry-sur-Seine - ER n°12

Dimensions : Largeur : 12 m



Ivry-sur-Seine - ER n°13

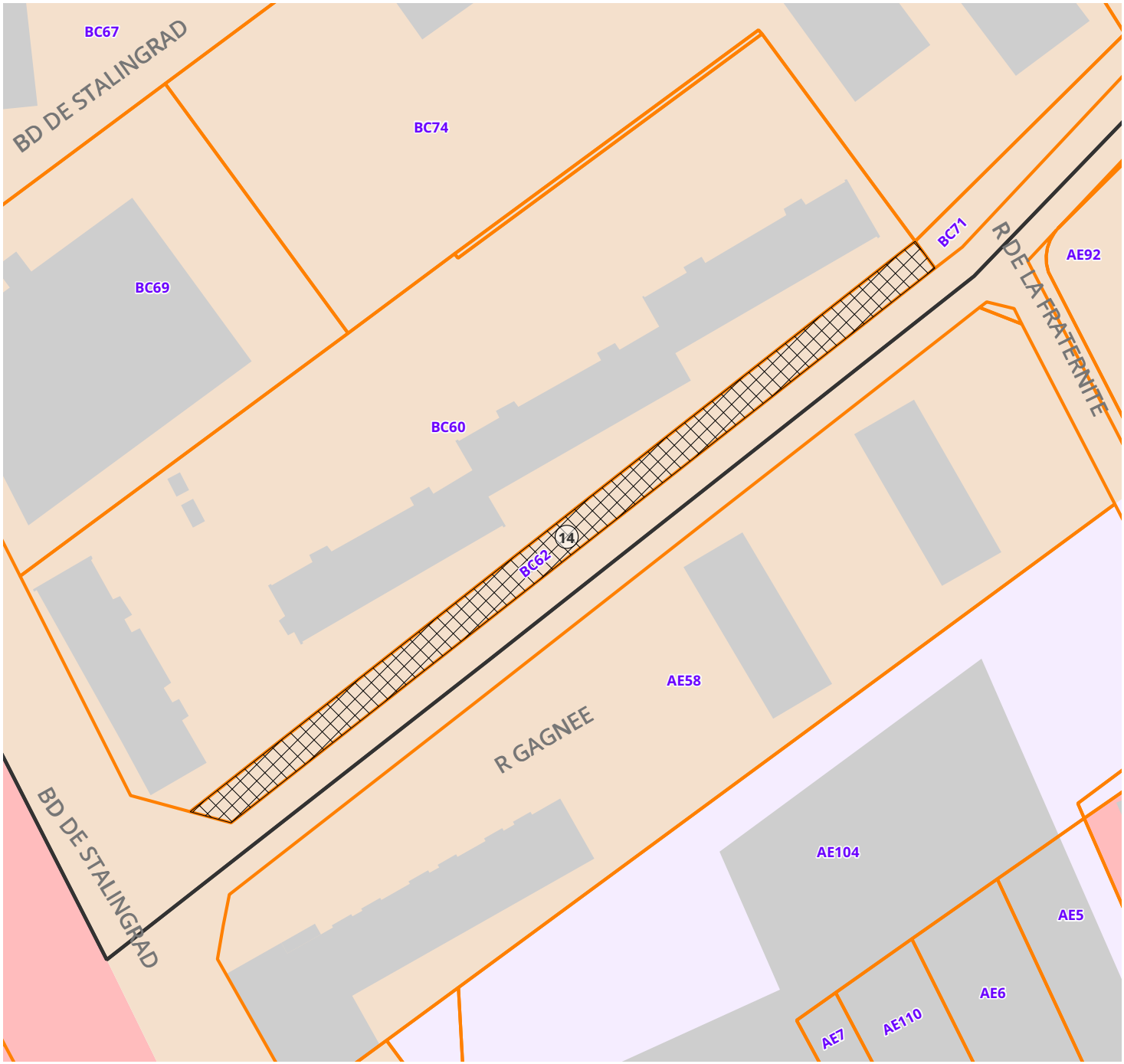
Dimensions : Largeur : 10 m



0 70 m

Ivry-sur-Seine - ER n°14

Dimensions : Largeur : 16 m

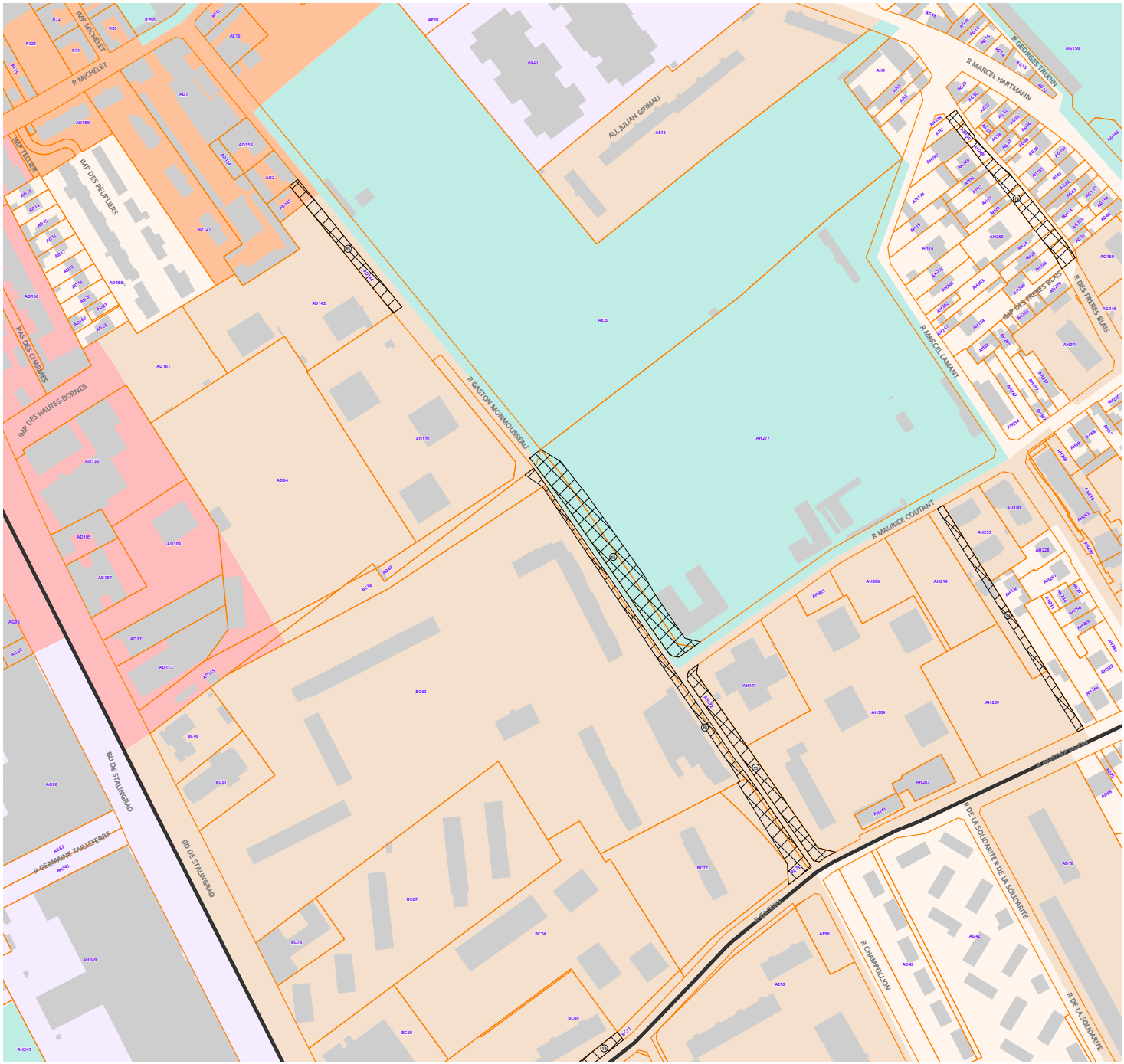


0

100 m

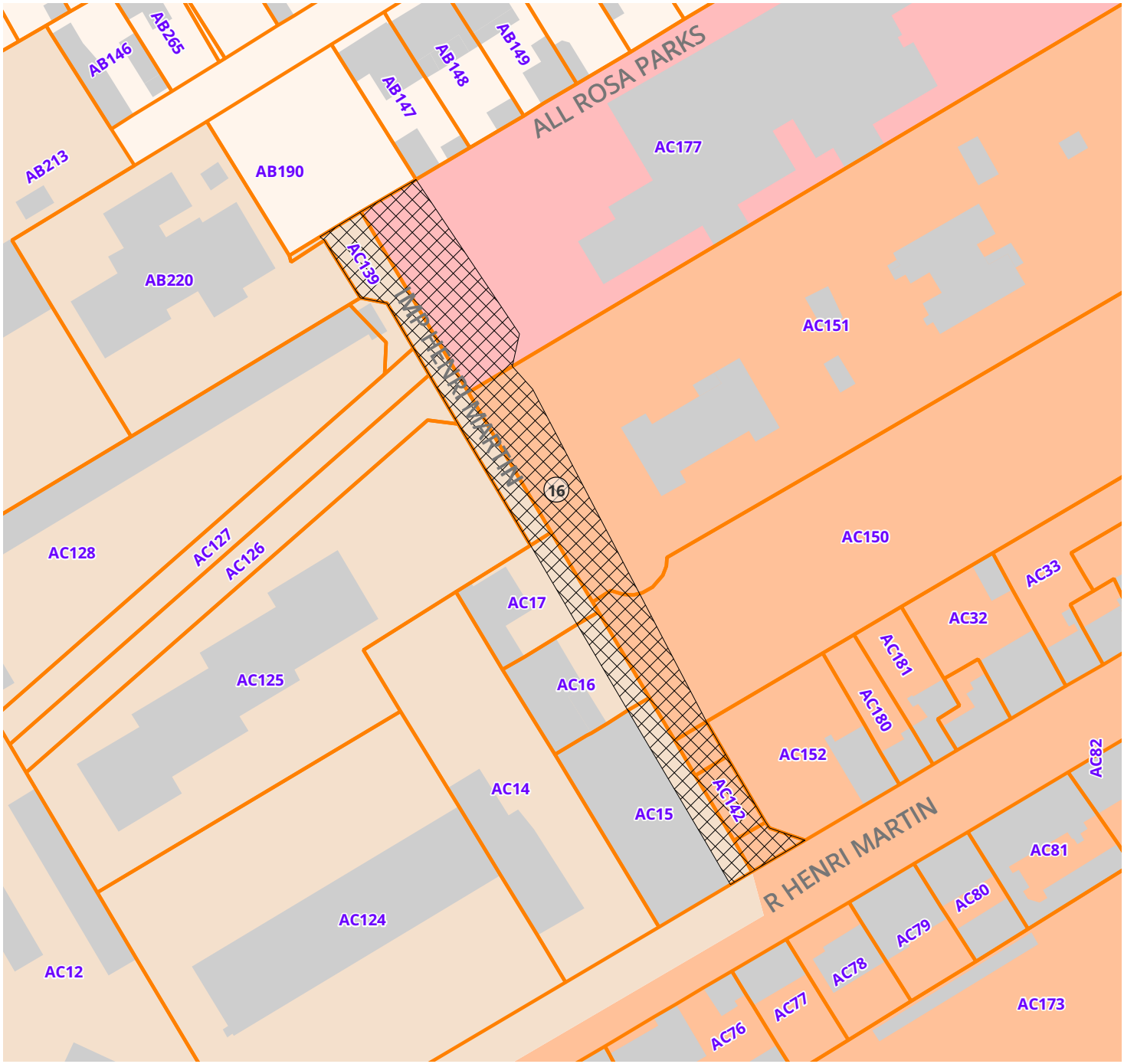
Ivry-sur-Seine - ER n°15

Dimensions : Largeur : 14 m



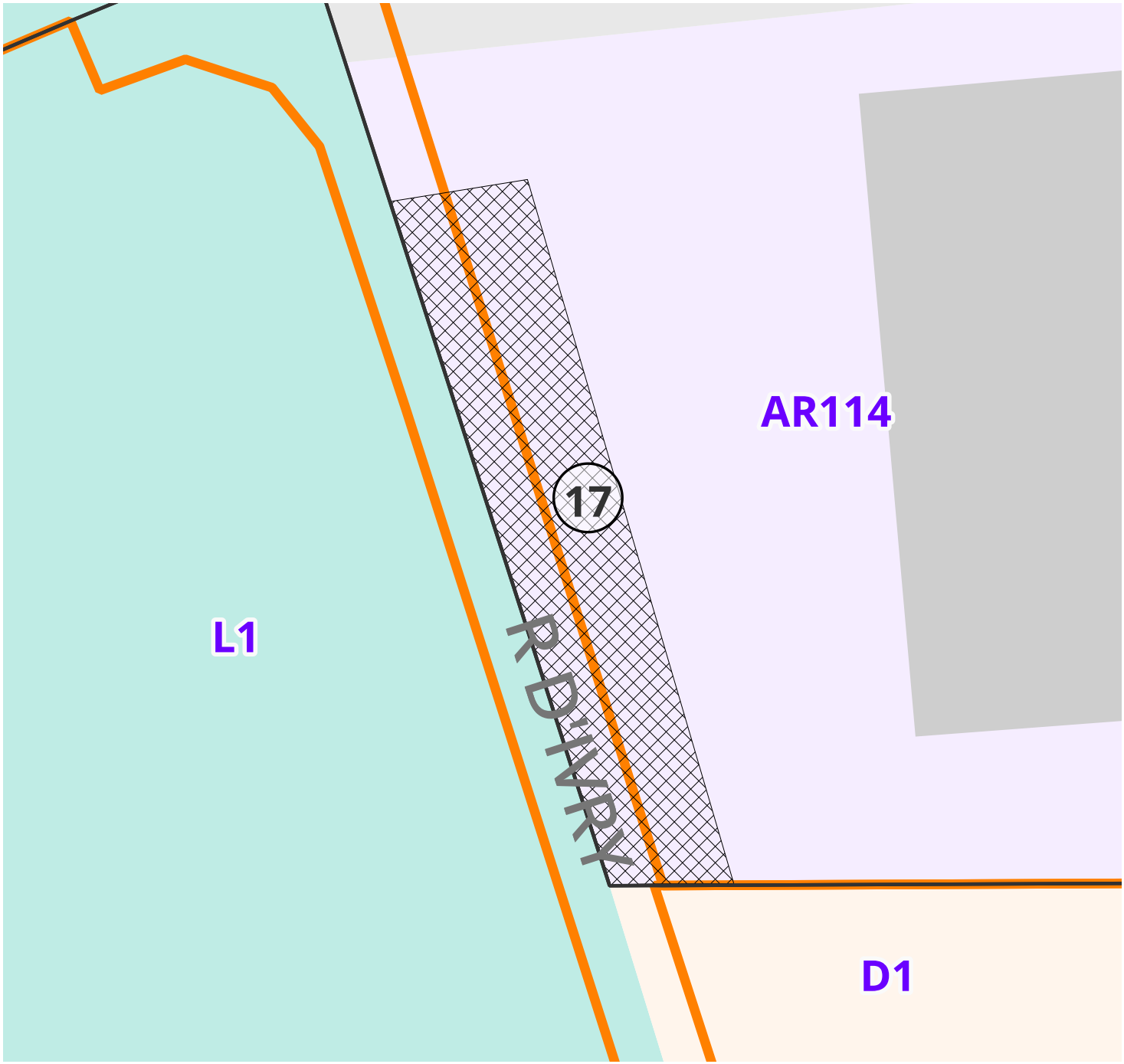
Ivry-sur-Seine - ER n°16

Dimensions : Largeur : 10 m



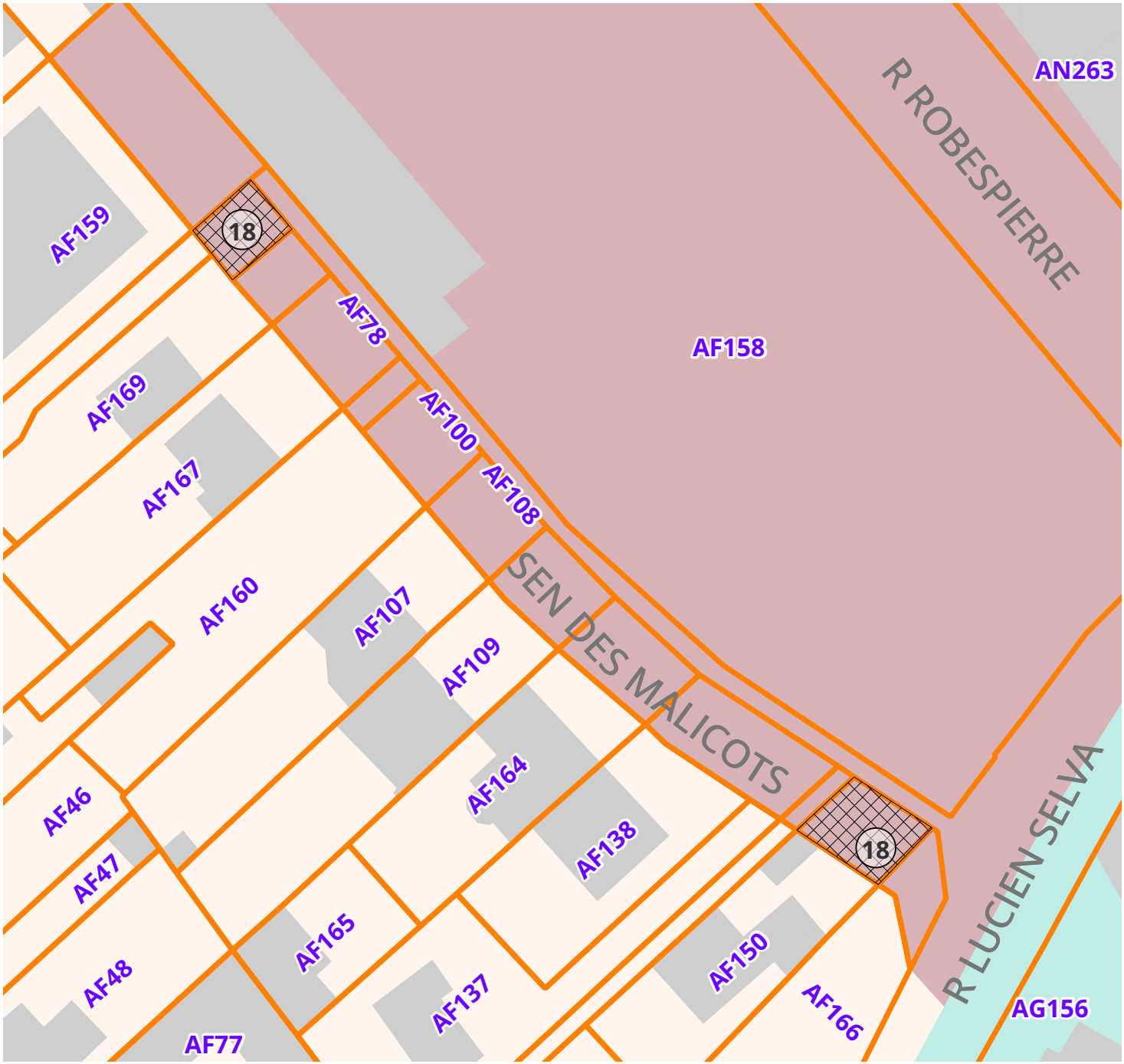
Ivry-sur-Seine - ER n°17

Dimensions : Largeur : 10 m



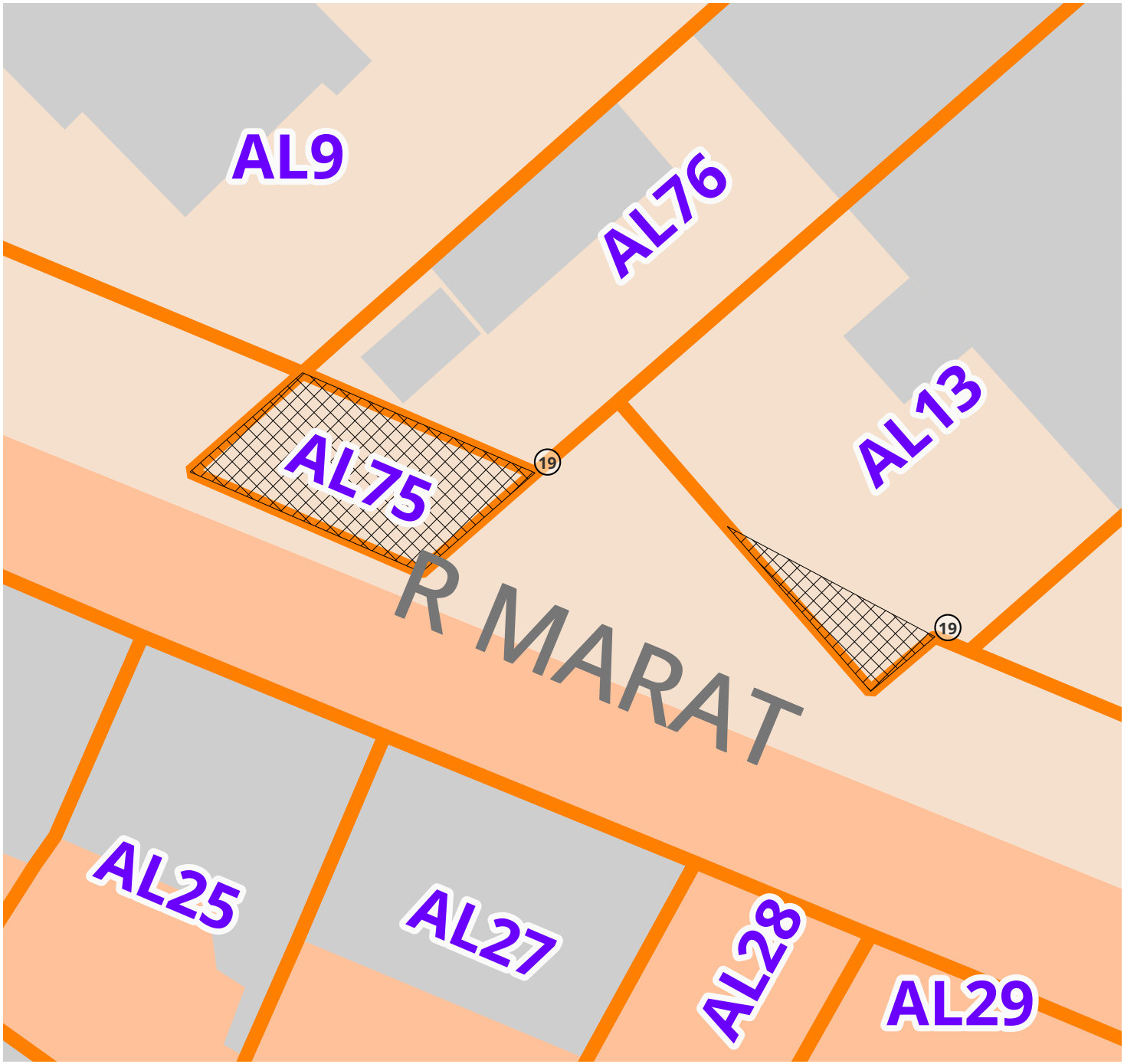
Ivry-sur-Seine - ER n°18

Dimensions : Largeur : 10 m



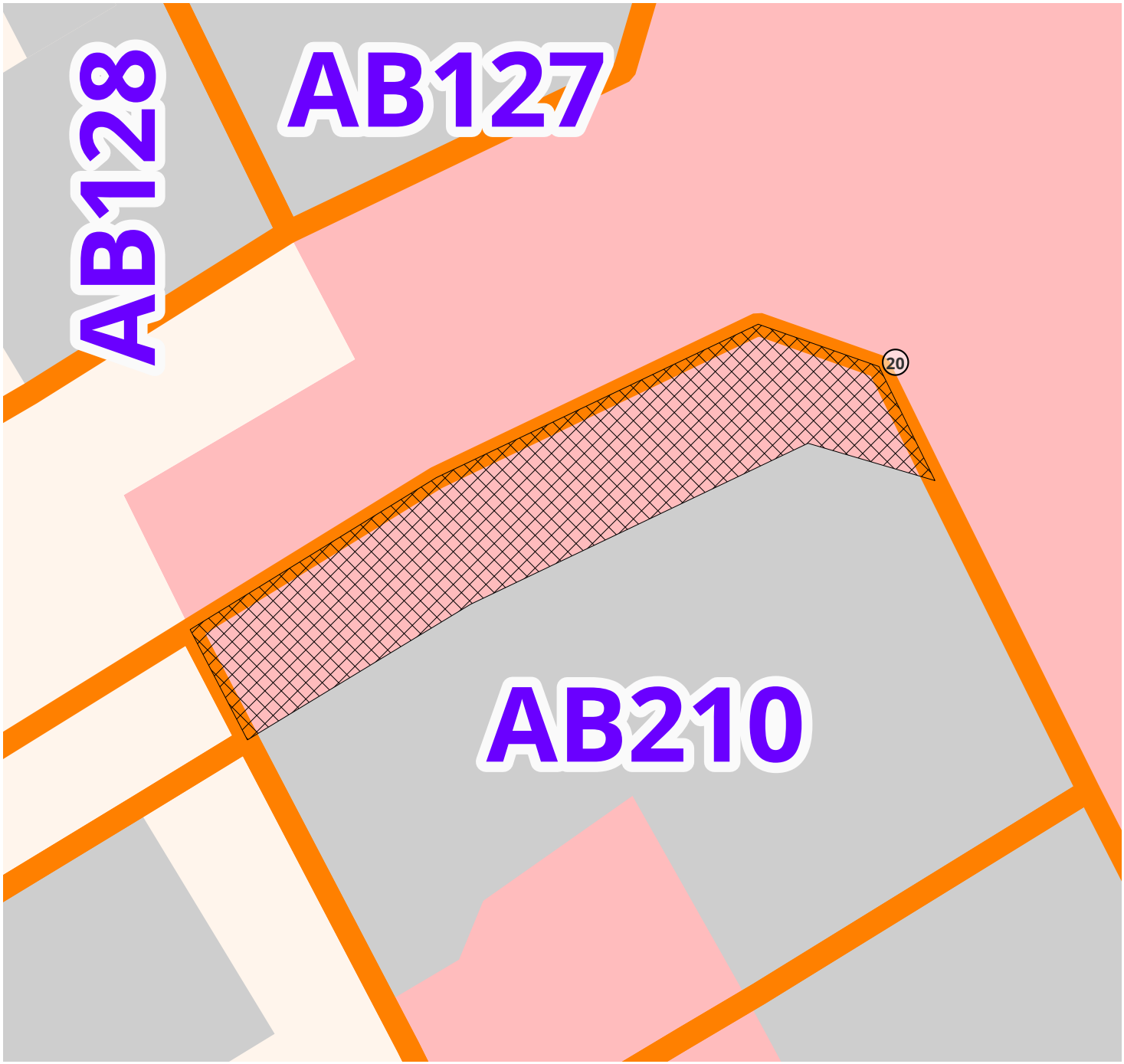
Ivry-sur-Seine - ER n°19

Dimensions : Largeur : 12 m



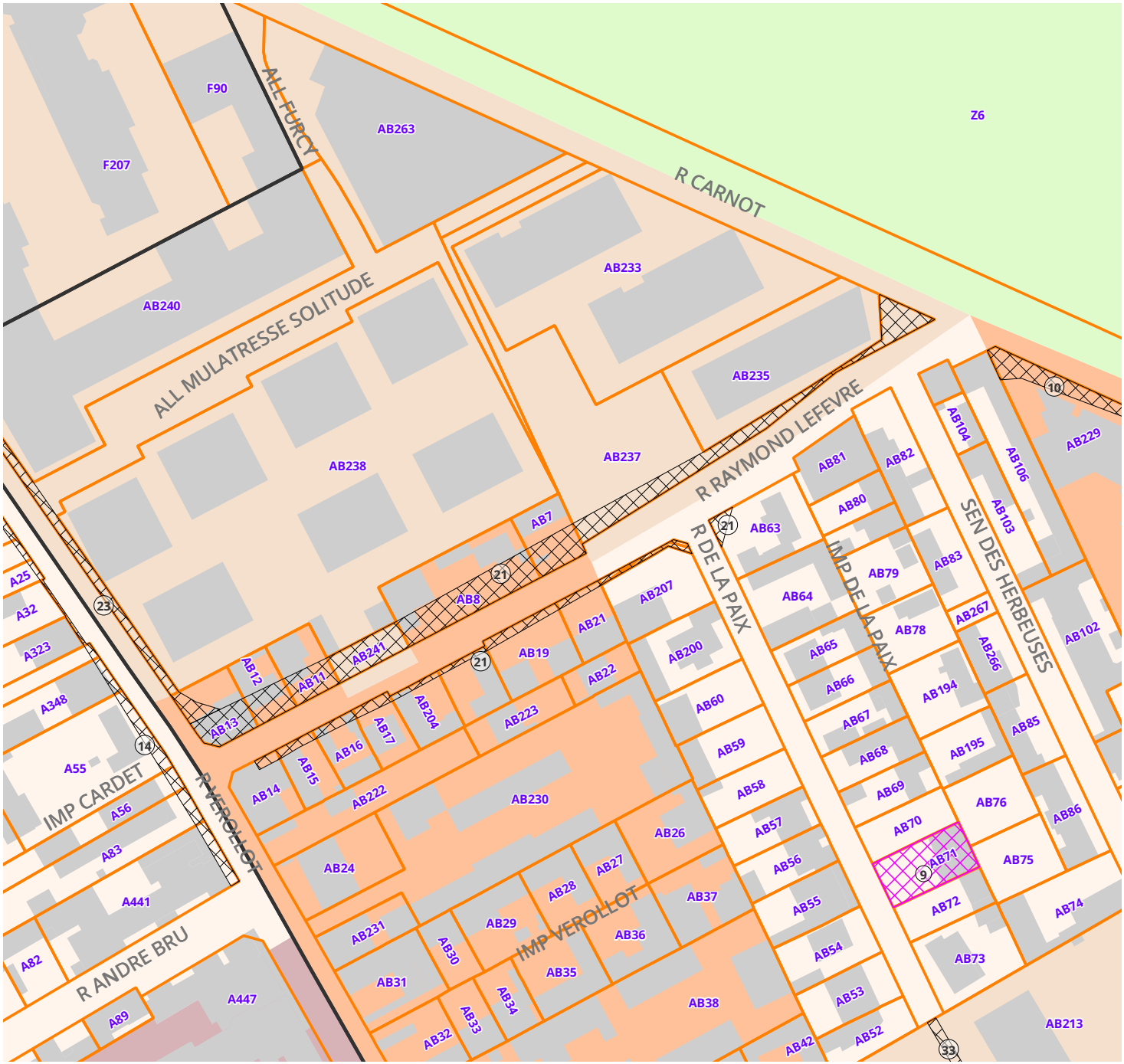
Ivry-sur-Seine - ER n°20

Dimensions : Largeur : 10 m + pan coupé



Ivry-sur-Seine - ER n°21

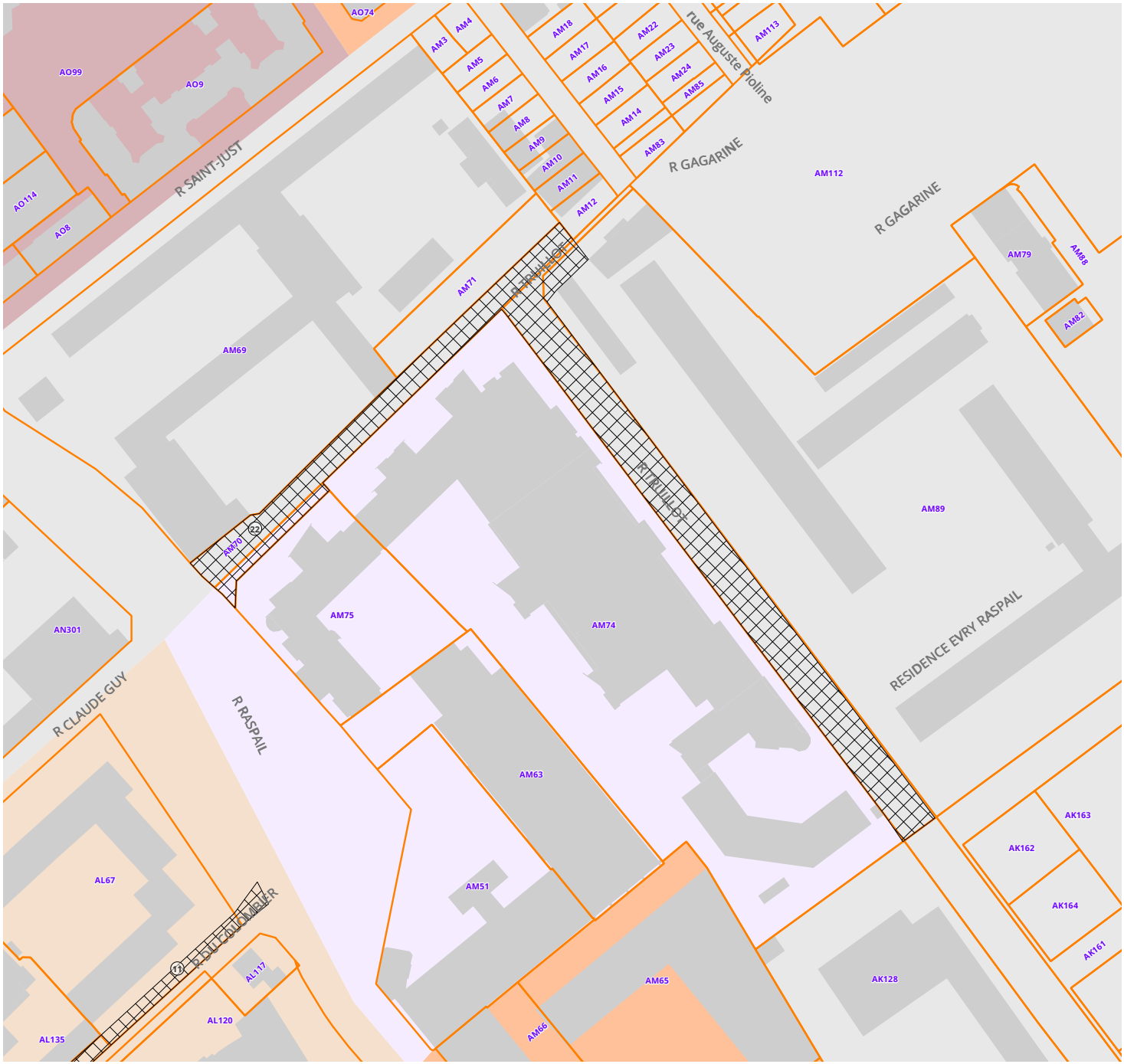
Dimensions : Largeur : 14 m, 12 m



0 100 m

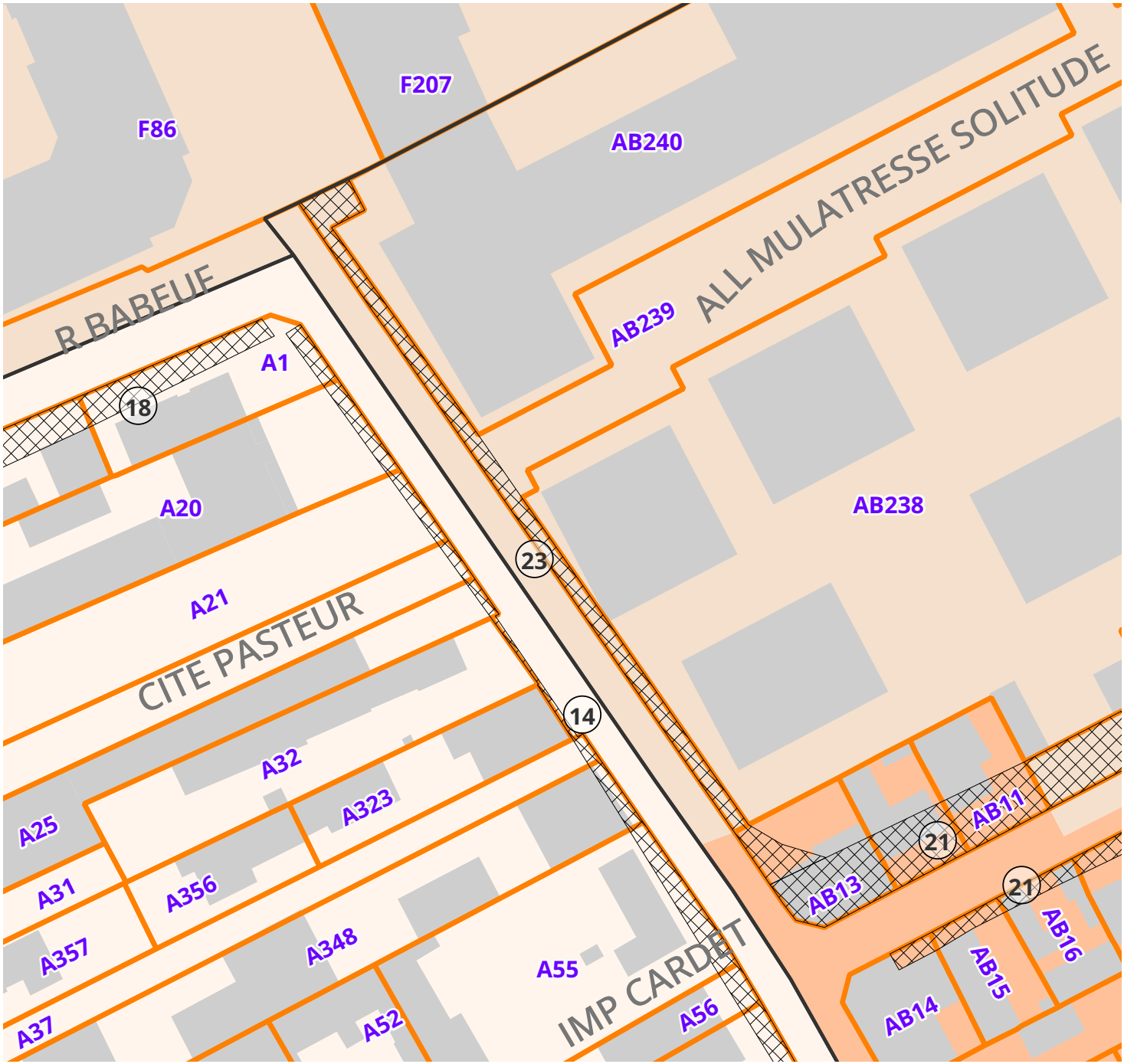
Ivry-sur-Seine - ER n°22

Dimensions : Largeur : 10 m, 12 m



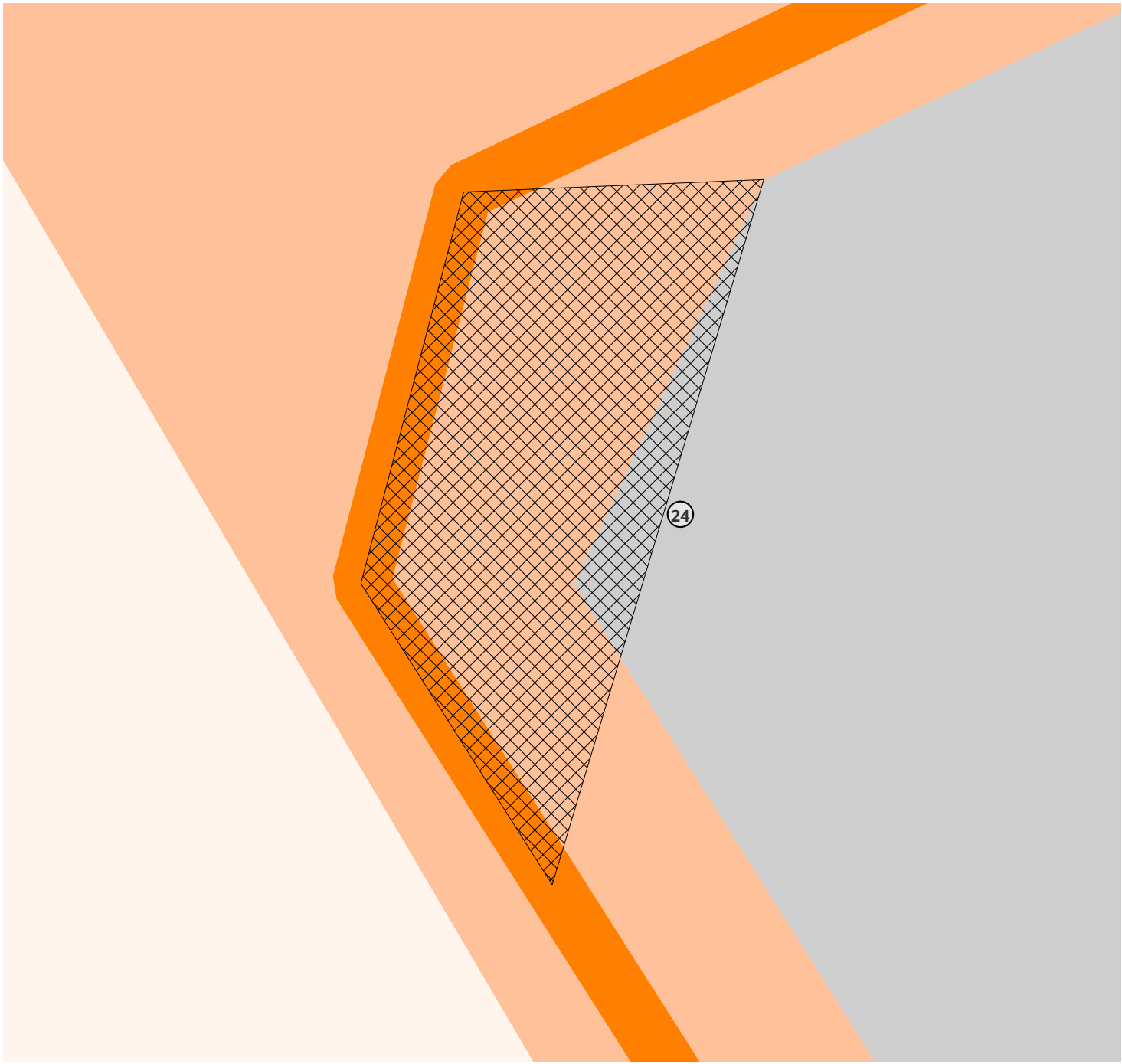
Ivry-sur-Seine - ER n°23

Dimensions : Largeur : 14 m



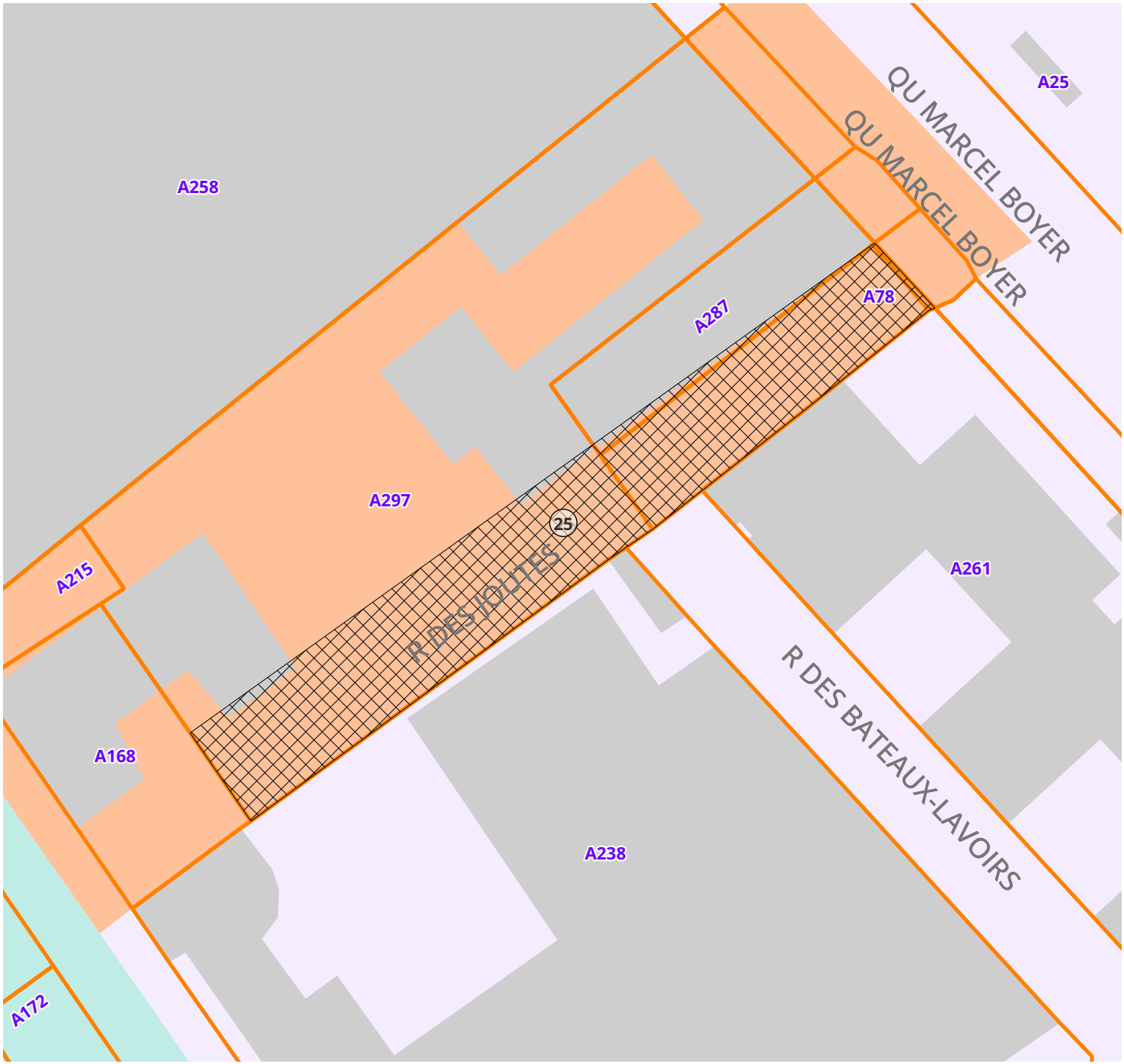
Ivry-sur-Seine - ER n°24

Dimensions : Largeur : pan coupé



Ivry-sur-Seine - ER n°25

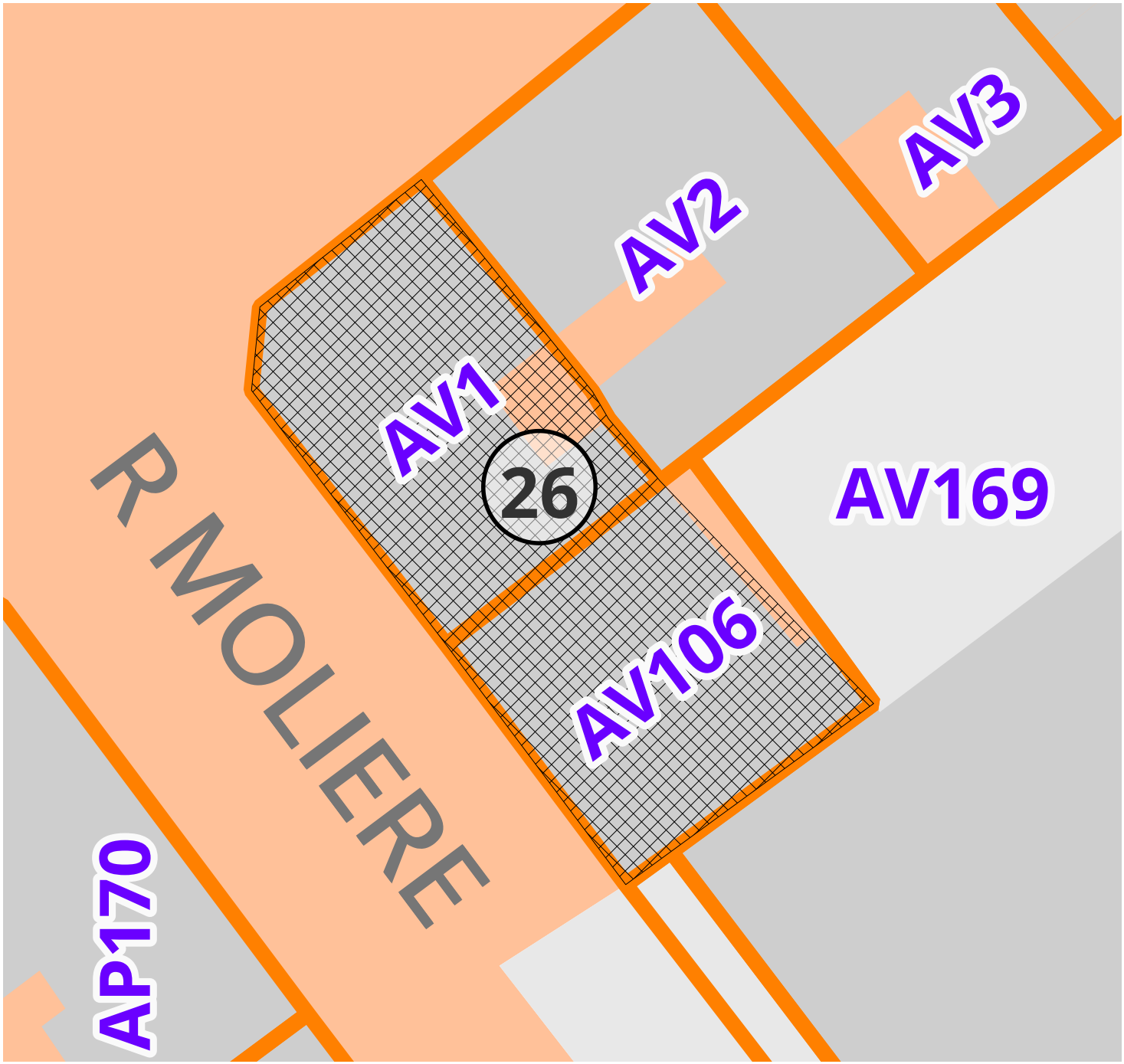
Dimensions : Largeur : 14 m



0 80 m

Ivry-sur-Seine - ER n°26

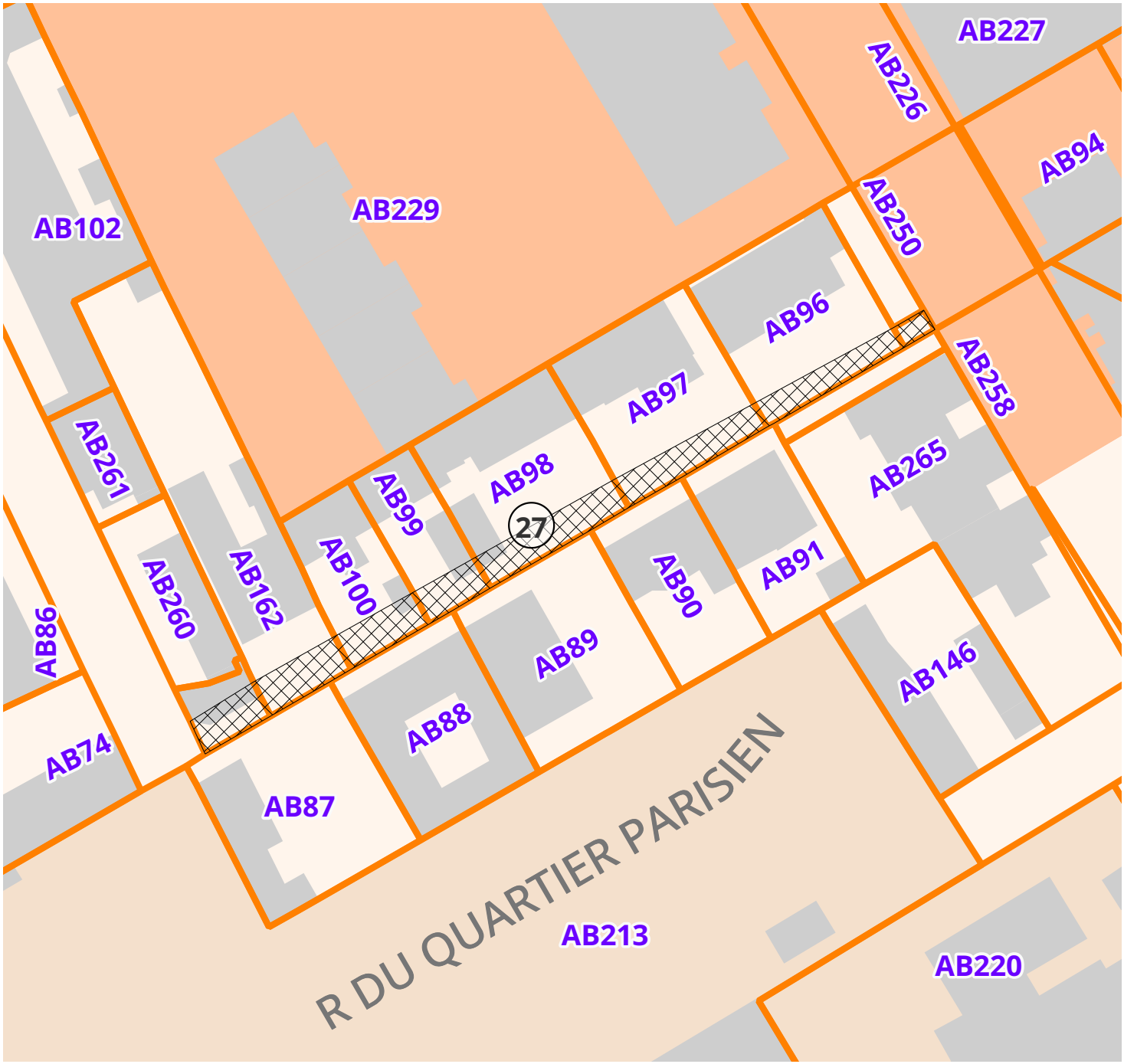
Dimensions : Largeur : Actuelle 12m, Future 14 m



0 20 m

Ivry-sur-Seine - ER n°27

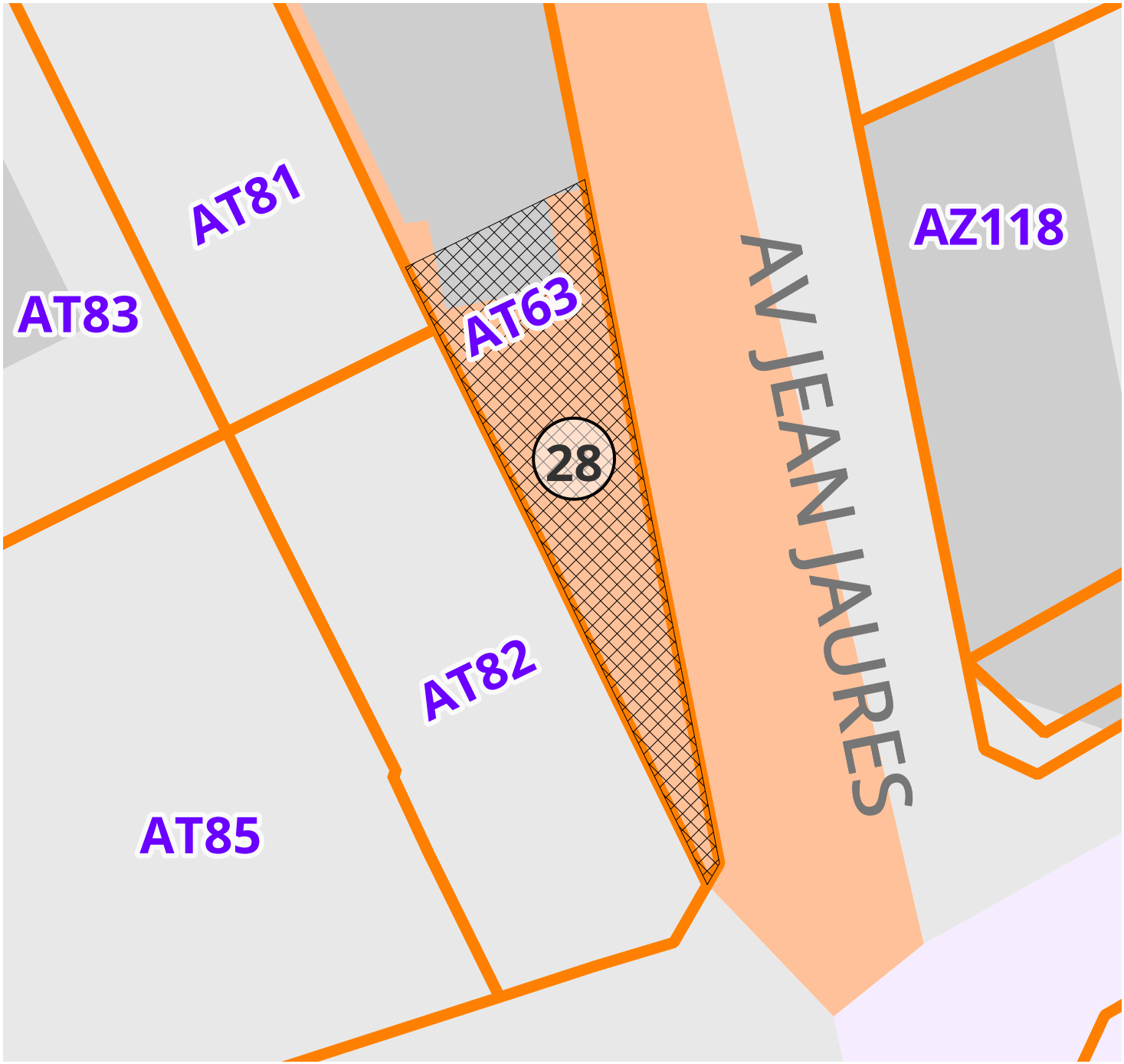
Dimensions : Largeur : 4 m



0 50 m

Ivry-sur-Seine - ER n°28

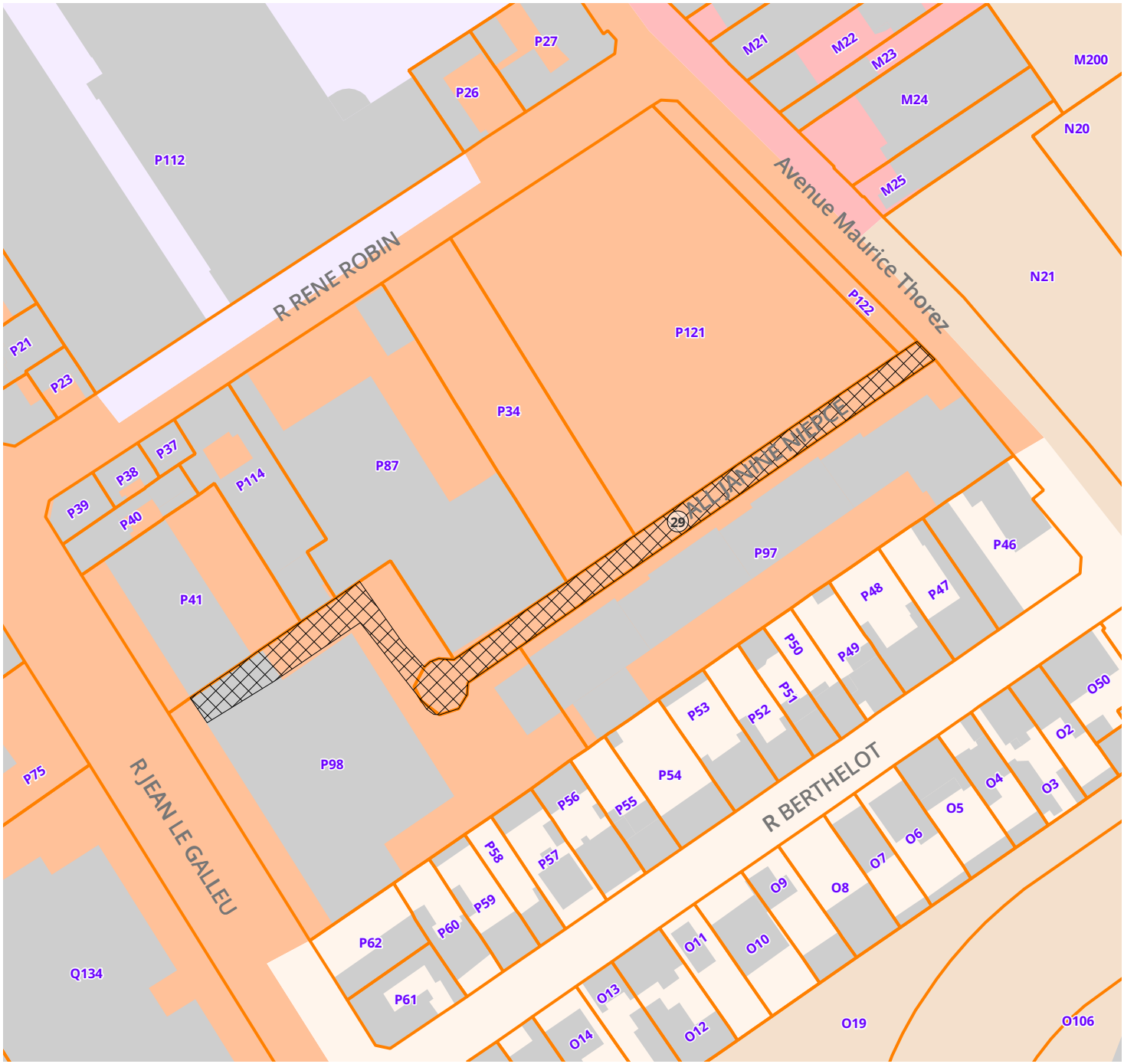
Dimensions : 182 m²



0 20 m

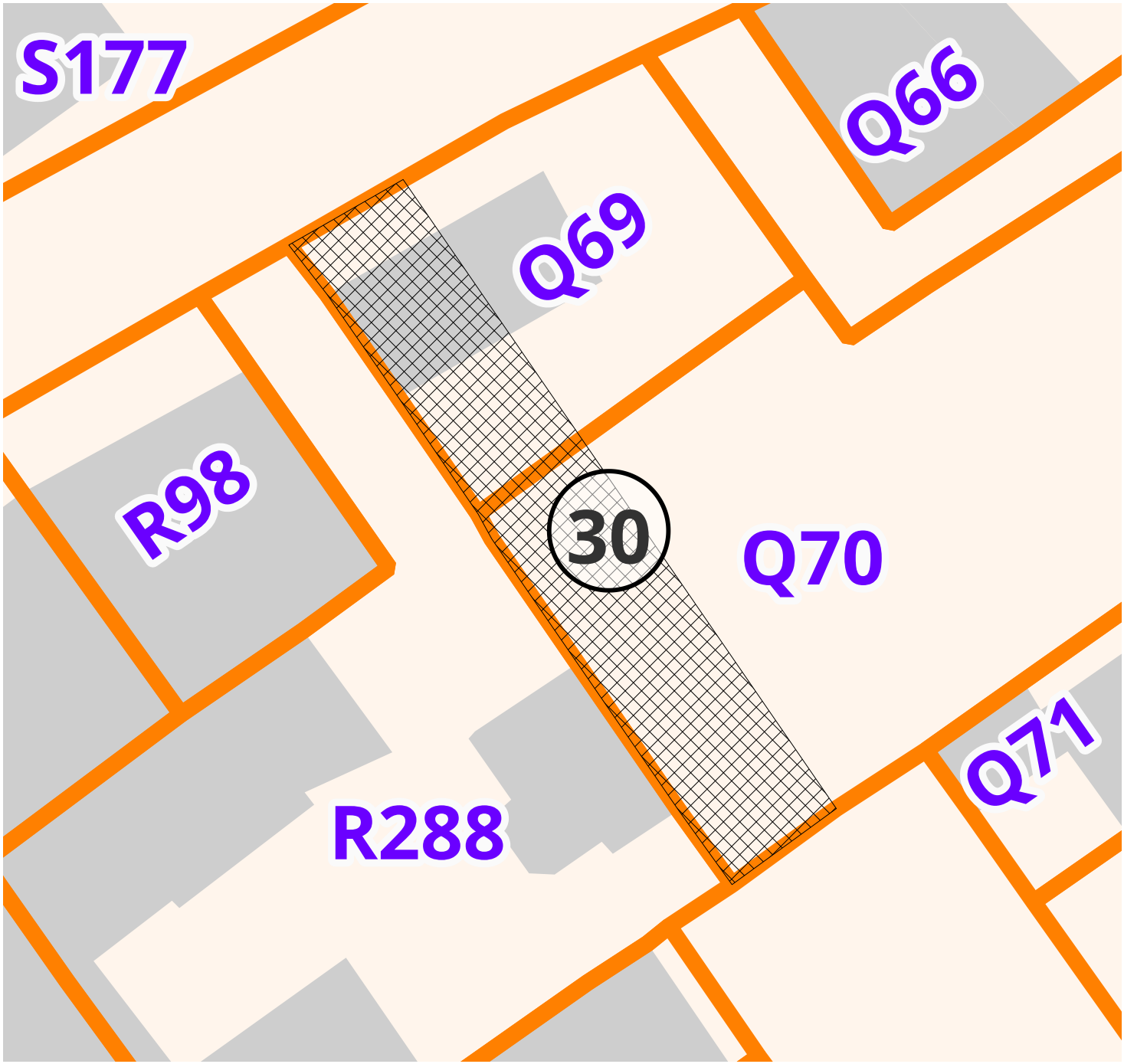
Ivry-sur-Seine - ER n°29

Dimensions : 4,7 m



Ivry-sur-Seine - ER n°30

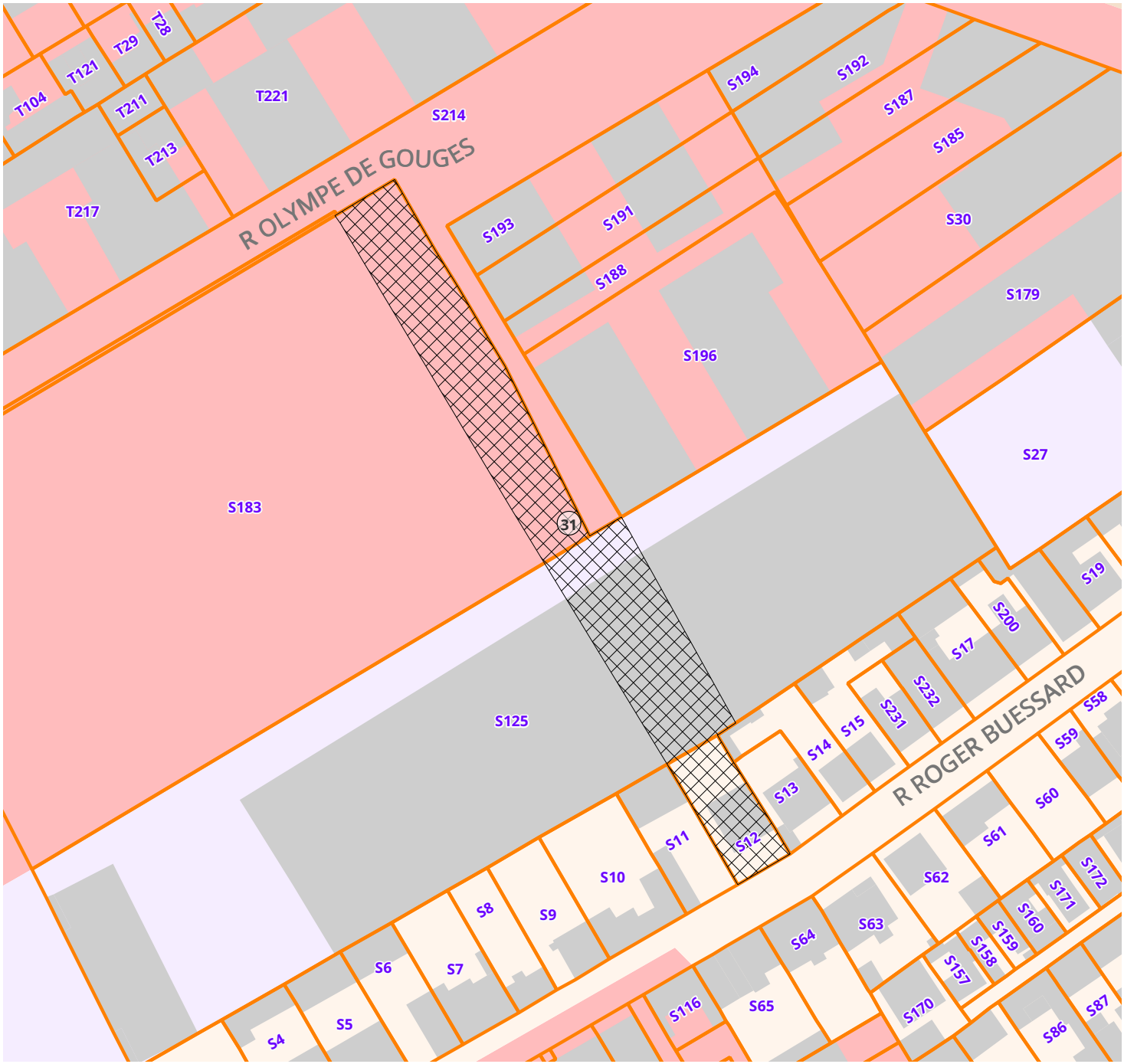
Dimensions : 4,5 m



0 10 m

Ivry-sur-Seine - ER n°31

Dimensions : 15 m

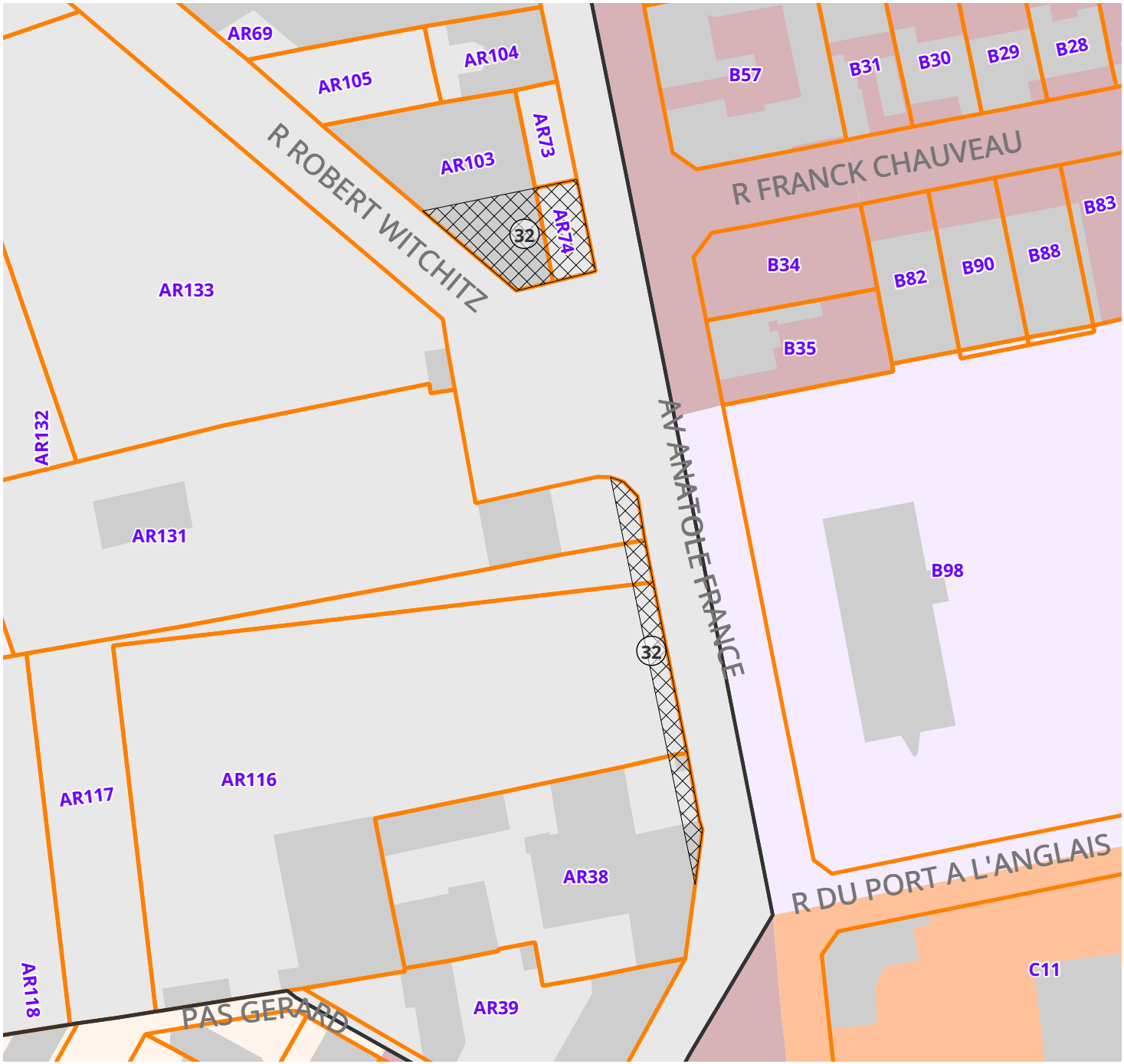


0 90 m

125

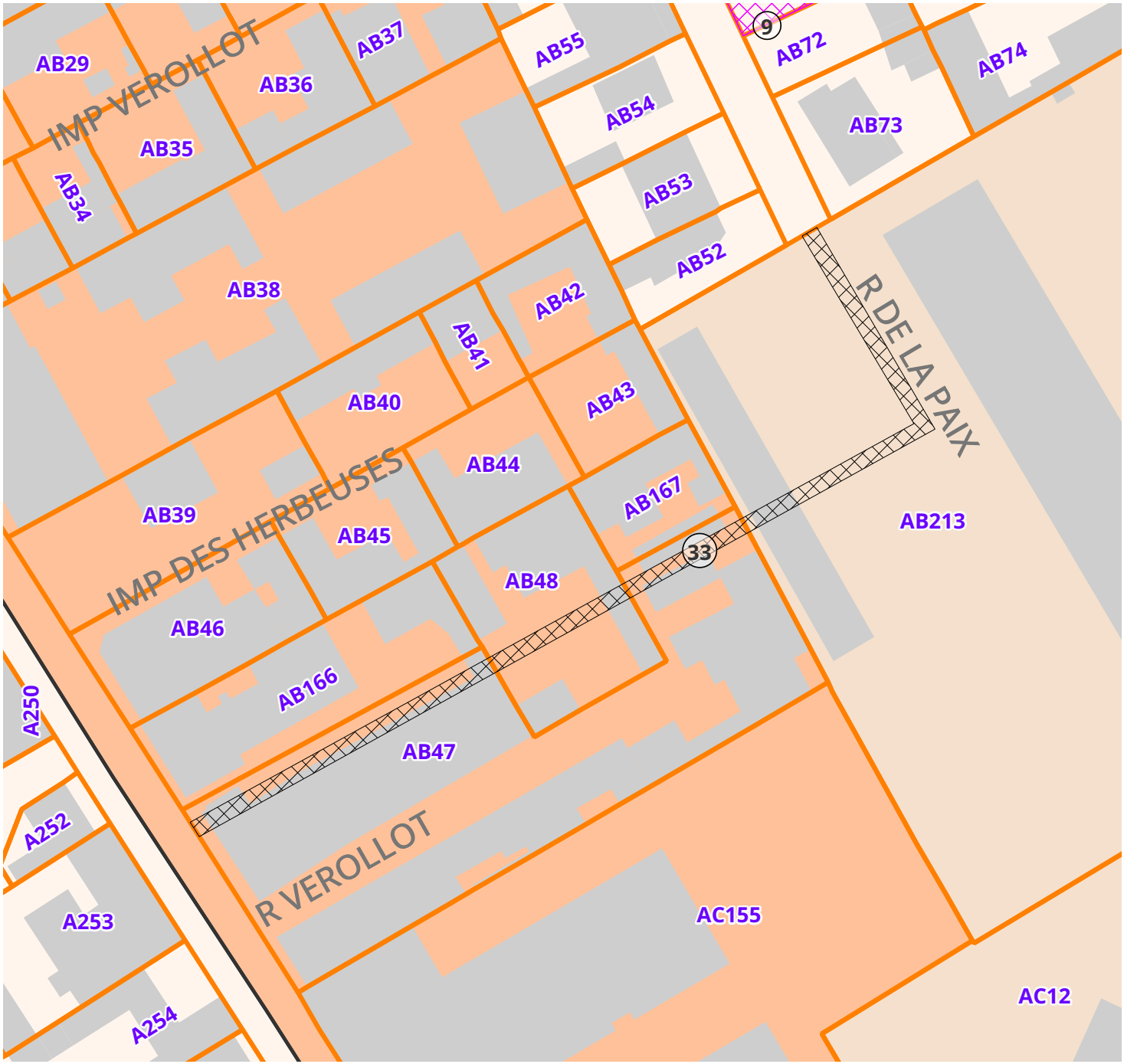
Ivry-sur-Seine - ER n°32

Dimensions : 3 m / 219 m²



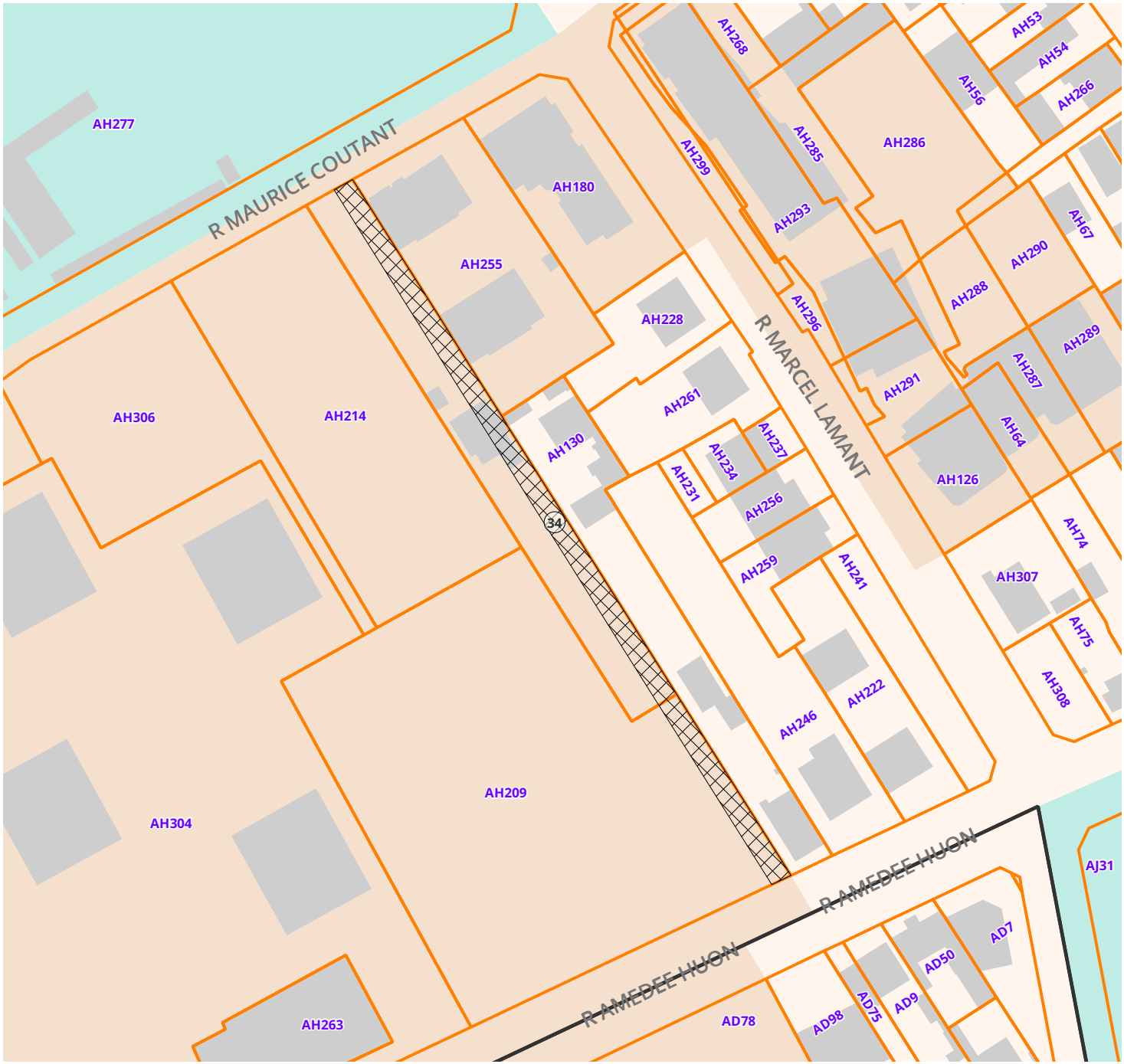
Ivry-sur-Seine - ER n°33

Dimensions : Largeur : 6 m



Ivry-sur-Seine - ER n°34

Dimensions : Largeur : 2 m



0 100 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

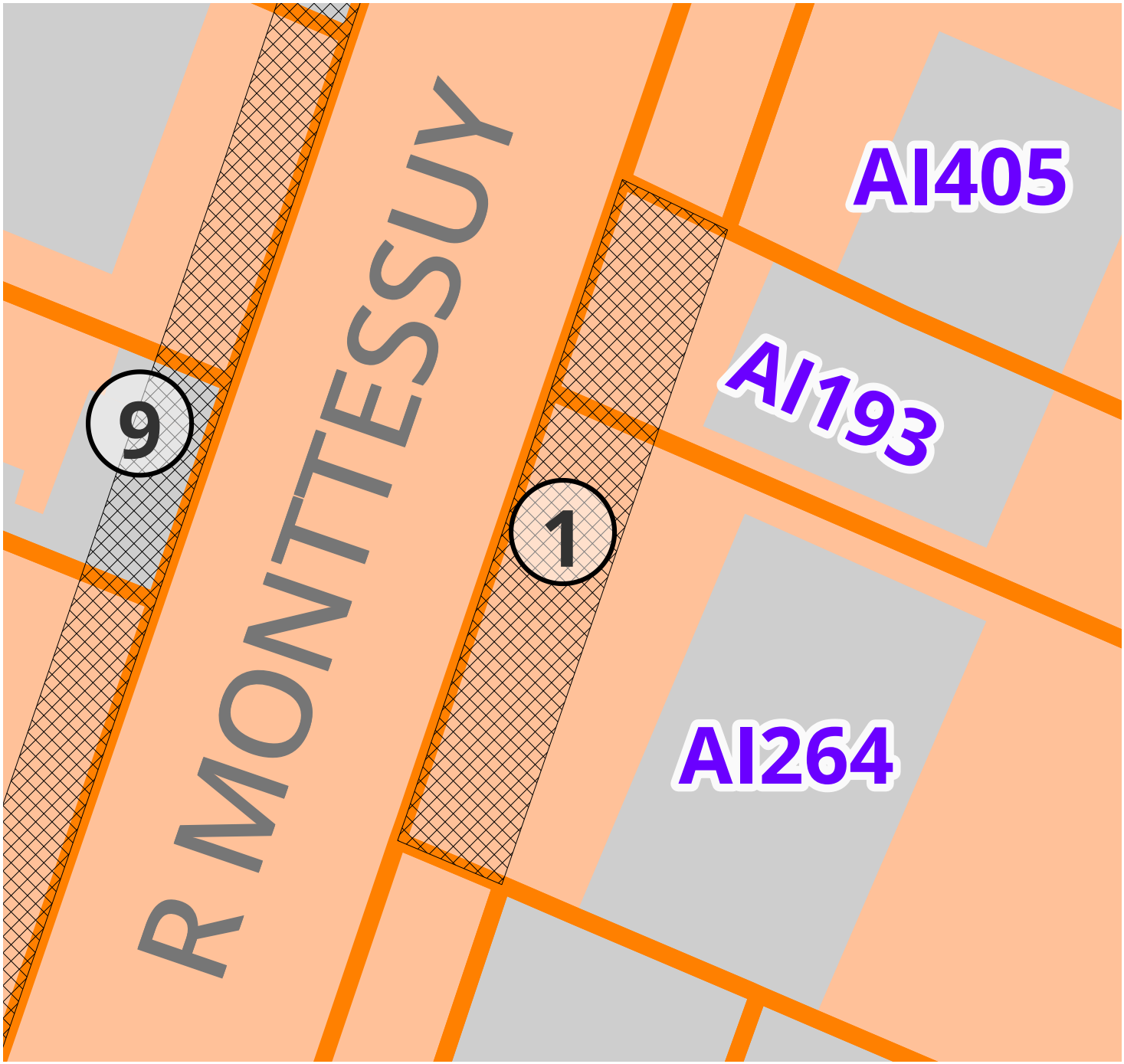
Juvisy-sur-Orge

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Juvisy-sur-Orge - ER n°1

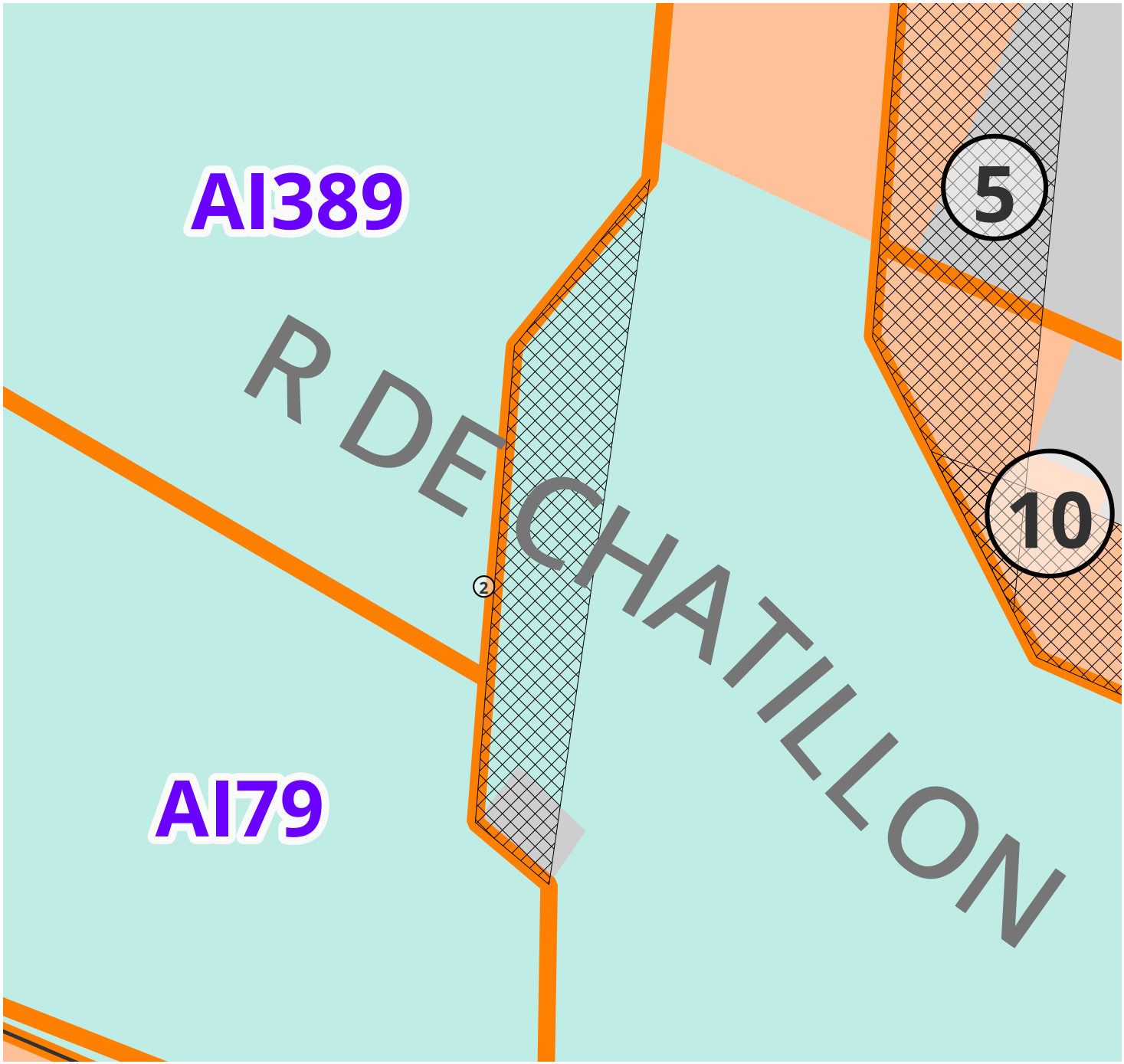
Dimensions : environ 80 m²



0 10 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°2

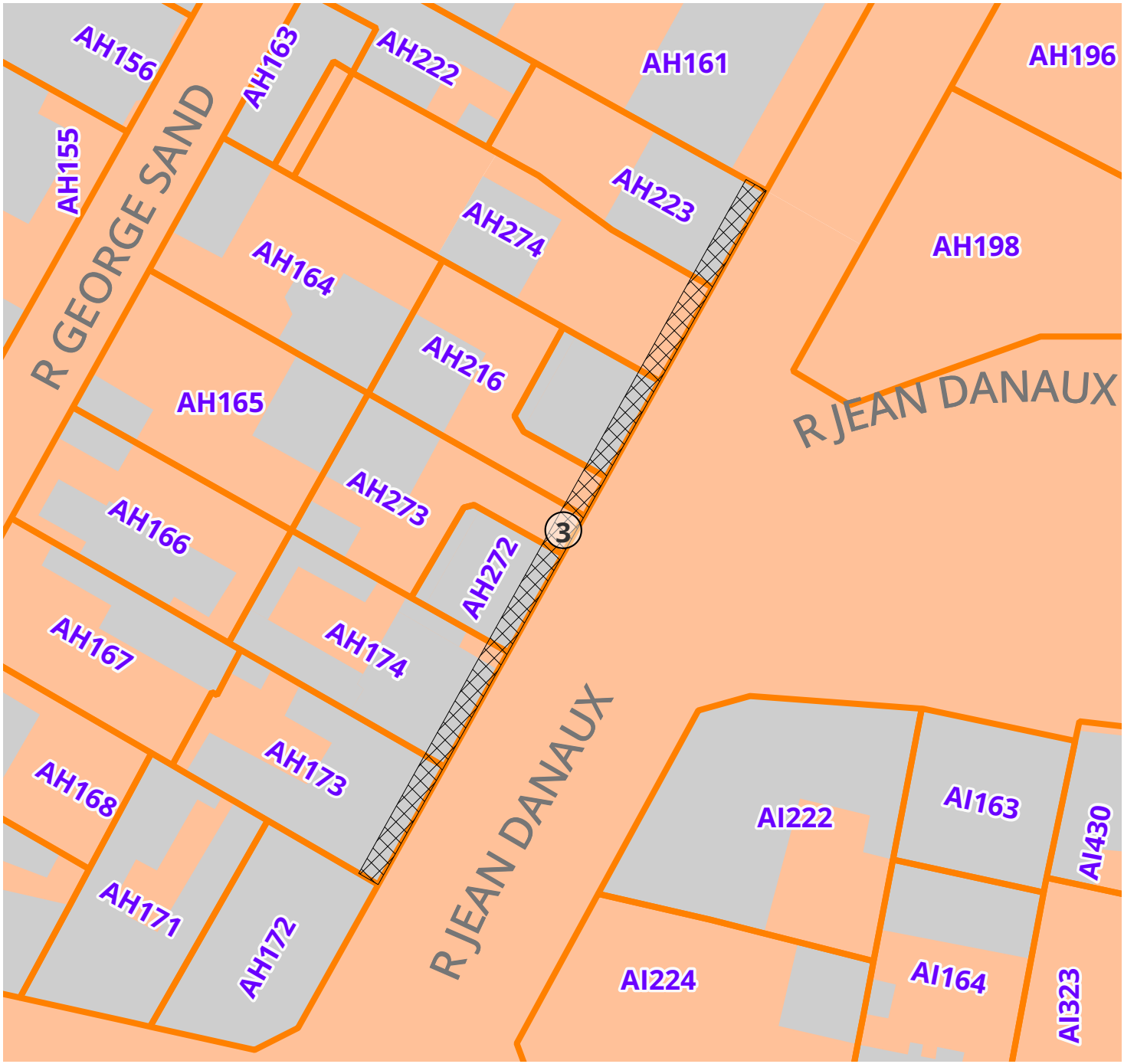
Dimensions : environ 50 m²



0 10 m

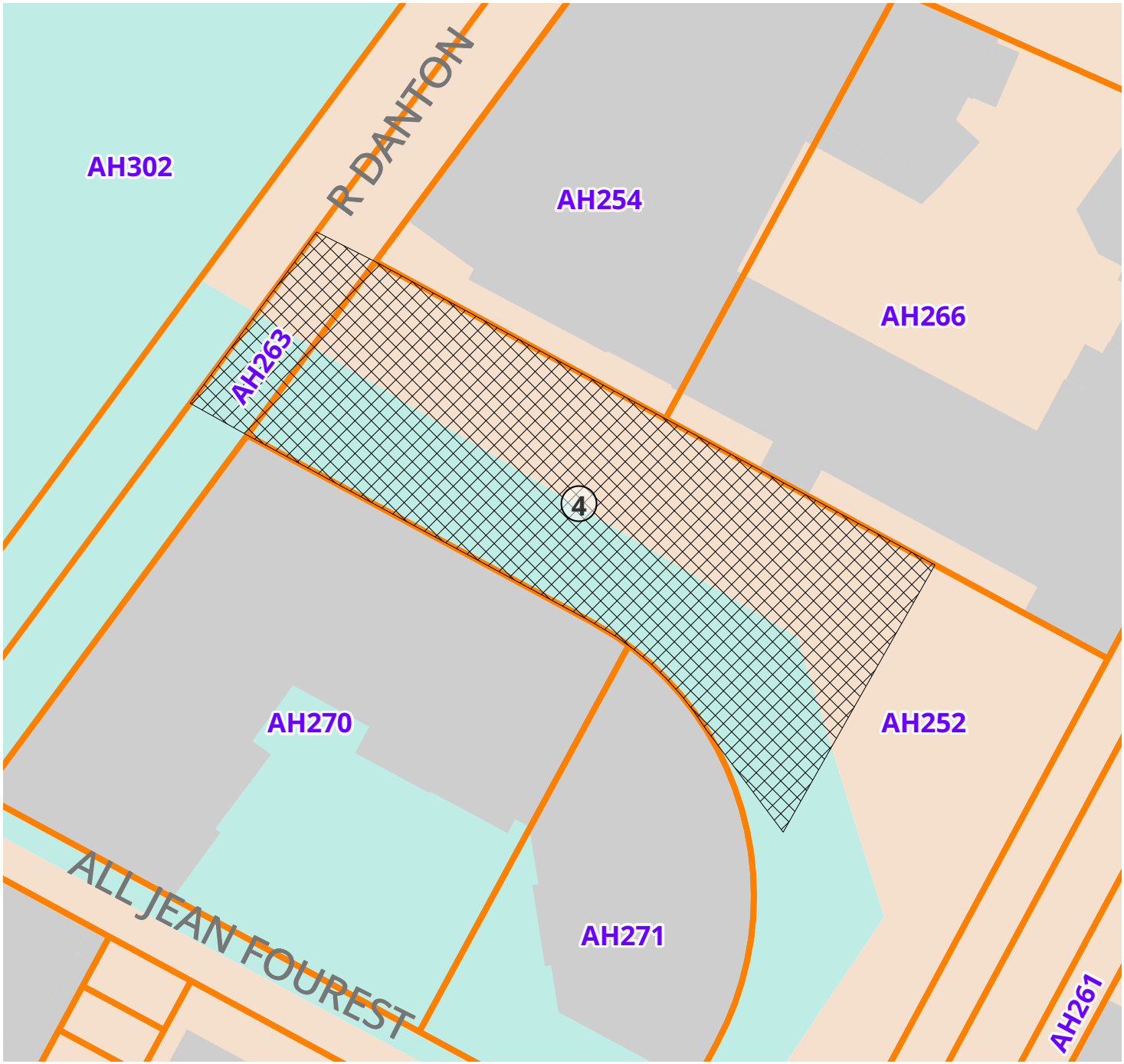
Juvisy-sur-Orge - ER n°3

Dimensions : 151 m²



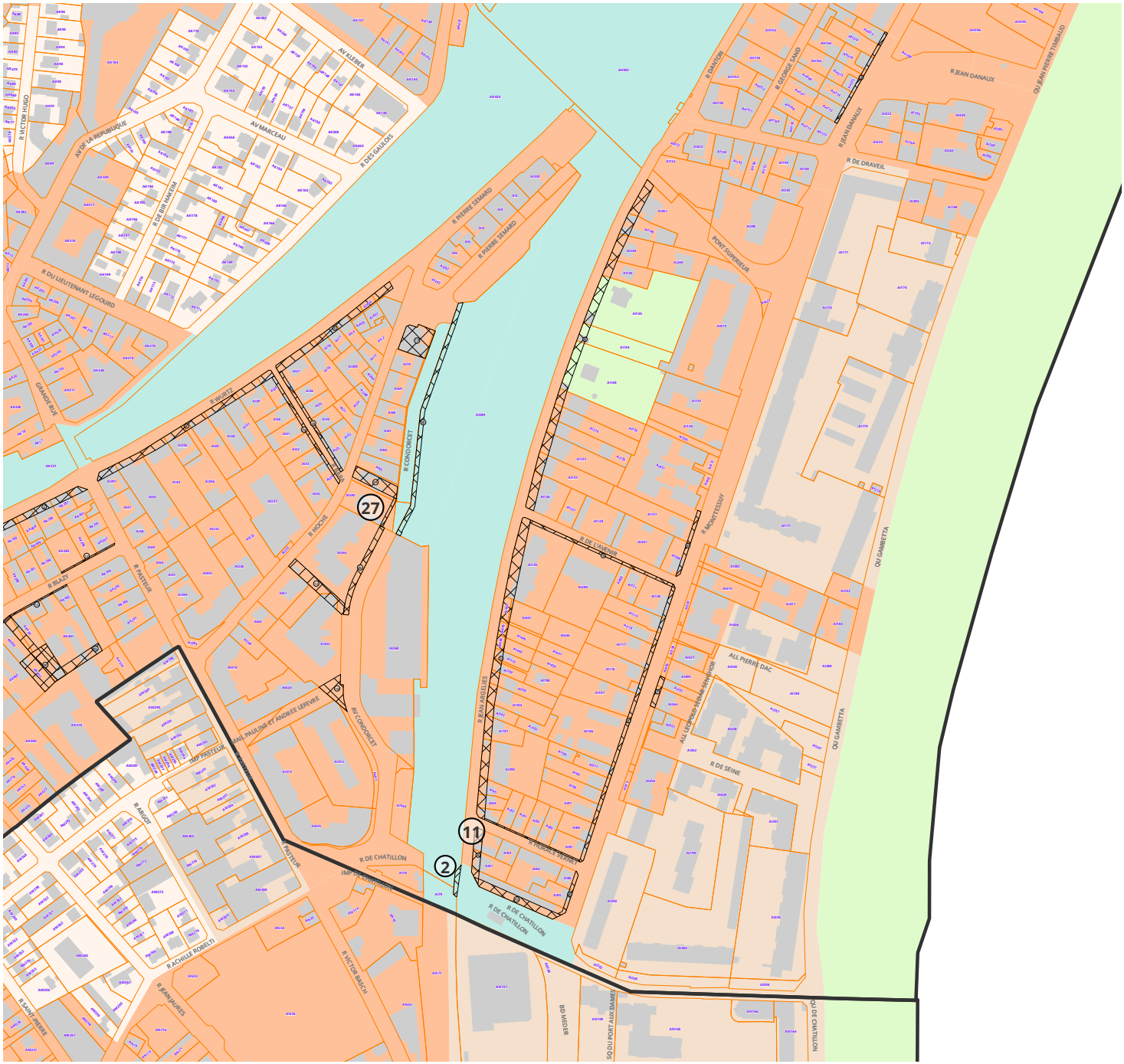
Juvisy-sur-Orge - ER n°4

Dimensions : environ 1450 m²



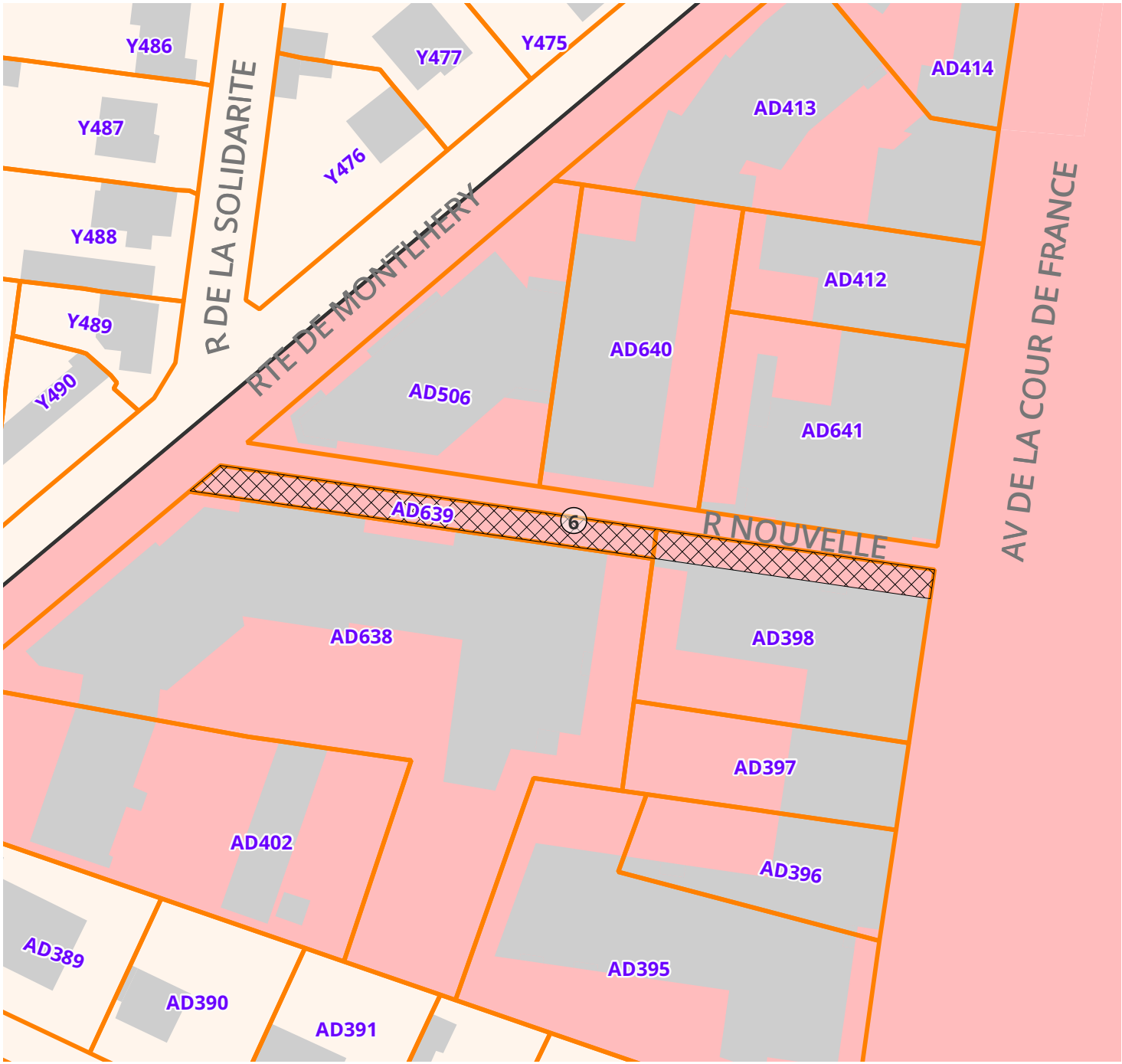
Juvisy-sur-Orge - ER n°5

Dimensions : environ 2830 m²



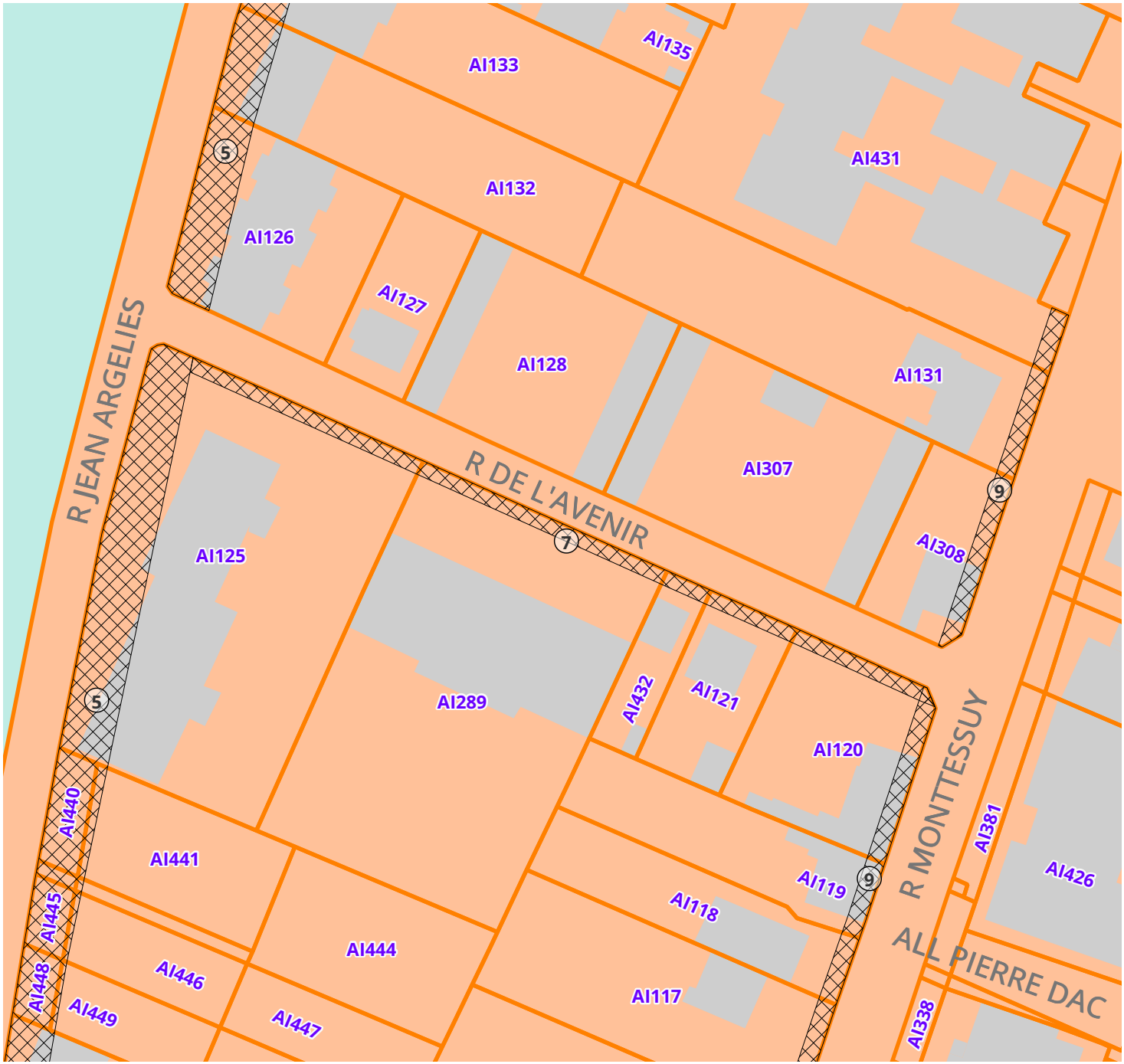
Juvisy-sur-Orge - ER n°6

Dimensions : environ 370 m²



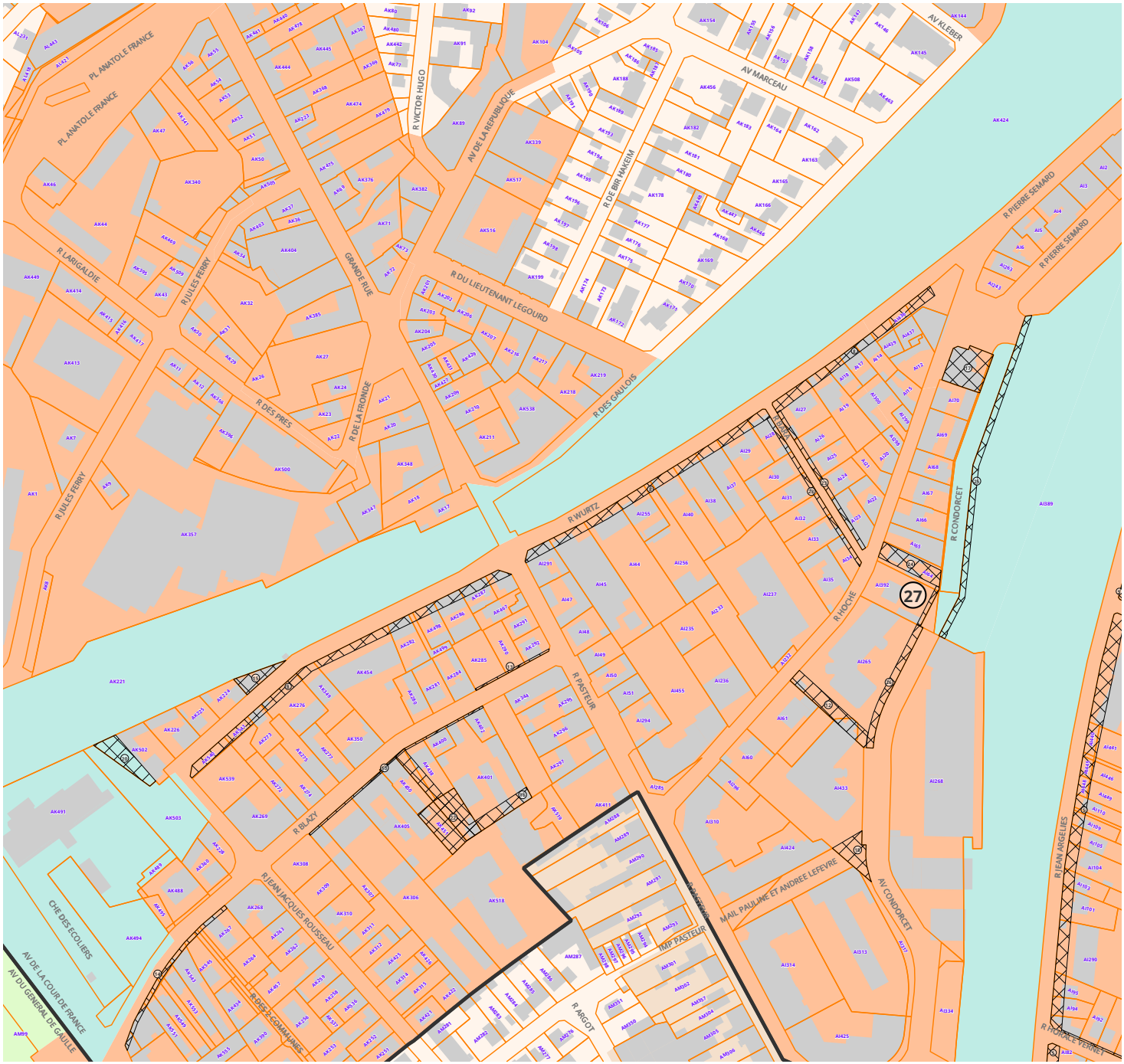
Juvisy-sur-Orge - ER n°7

Dimensions : environ 190 m²



Juvisy-sur-Orge - ER n°8

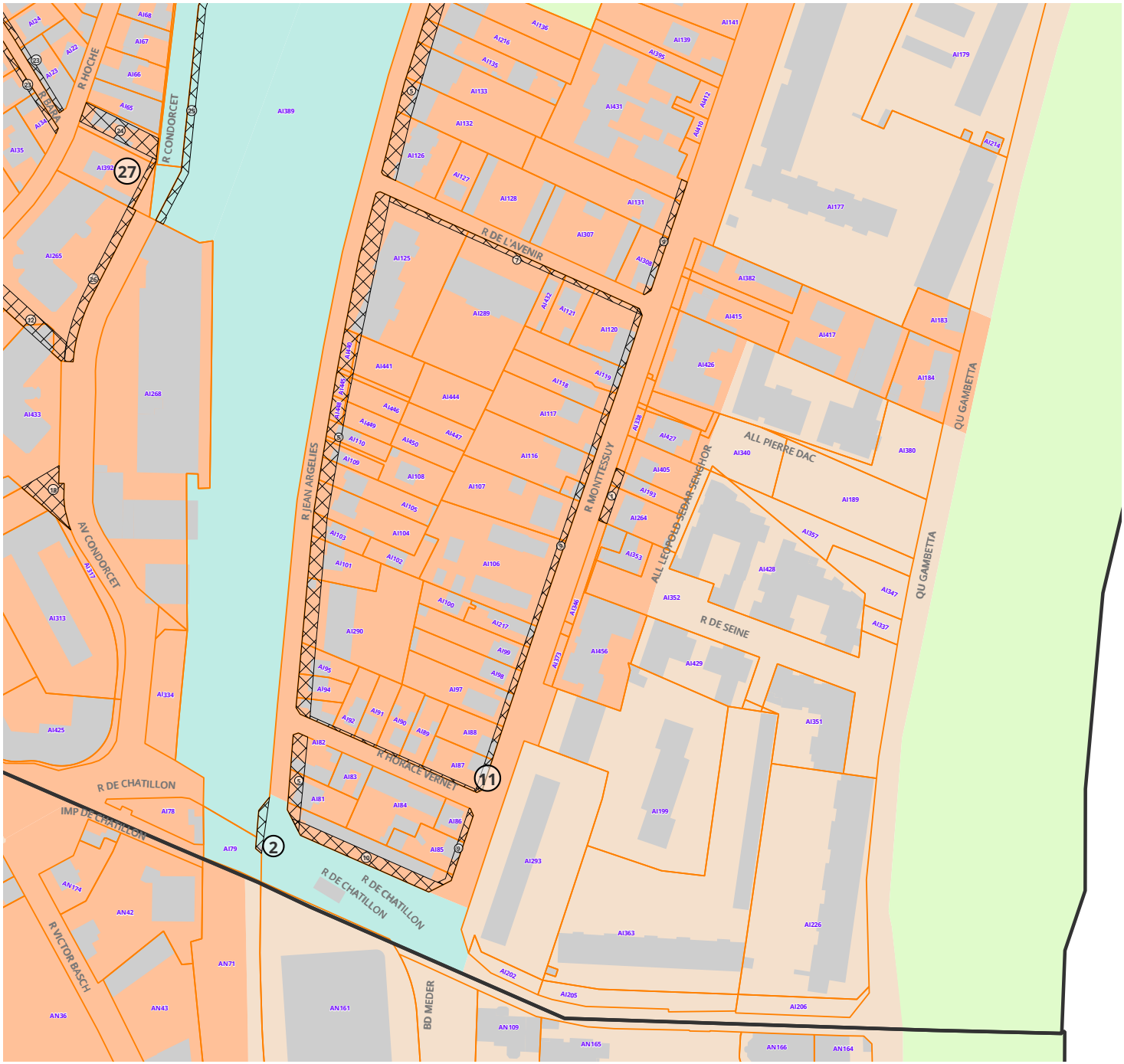
Dimensions : environ 2190 m²



0 200 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°9

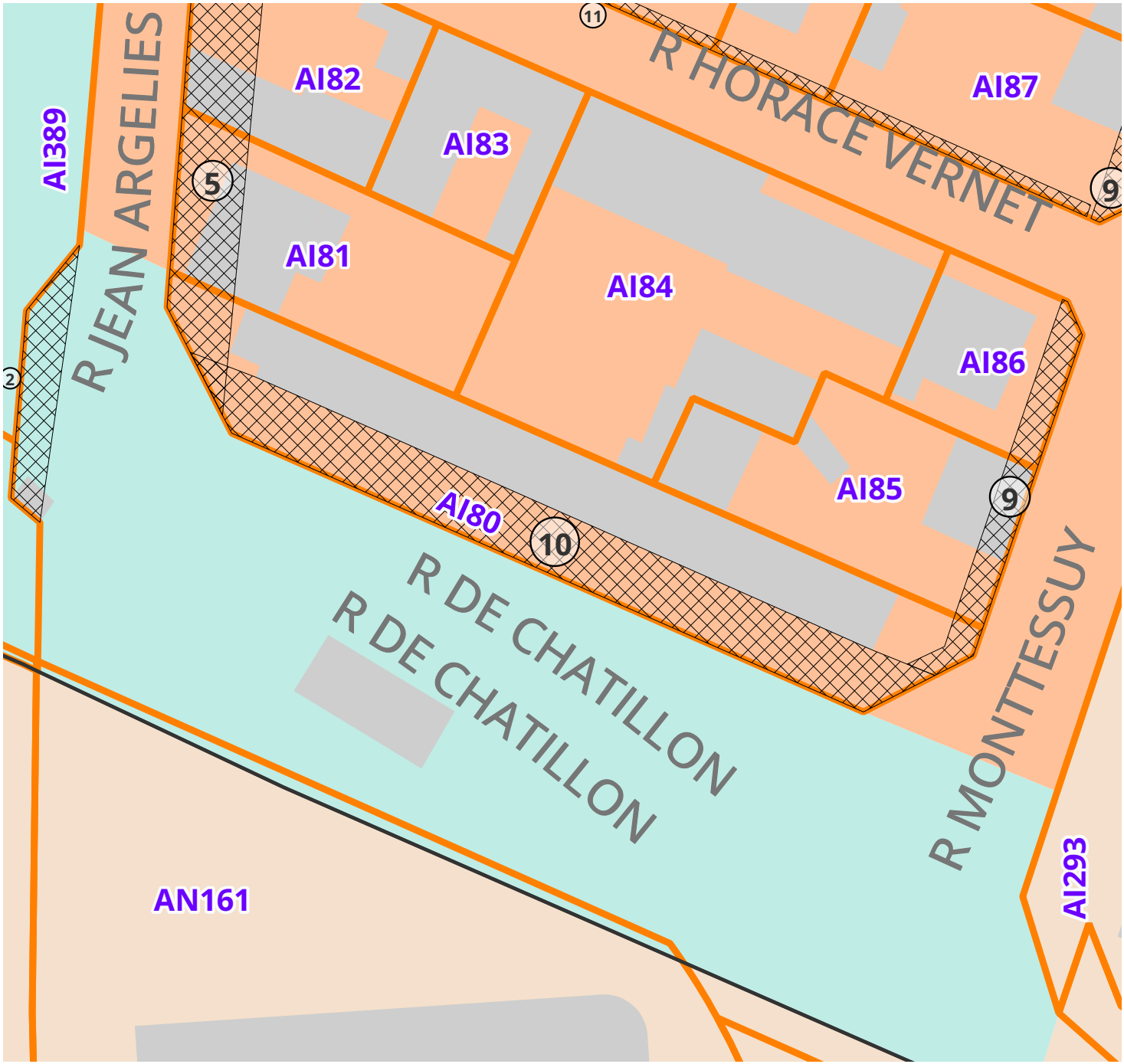
Dimensions : 702,2 m²



0 200 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°10

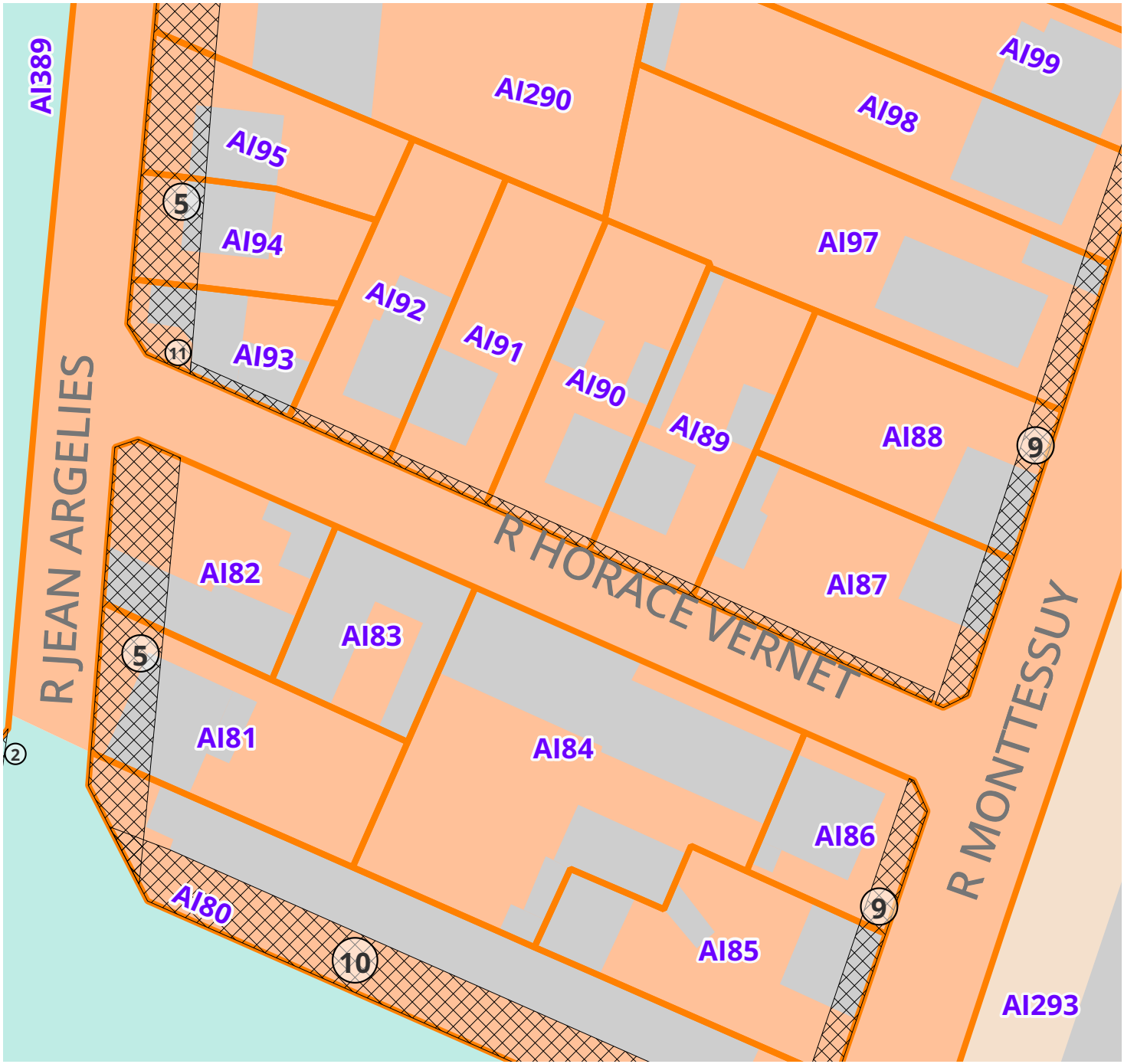
Dimensions : 305 m²



0 40 m

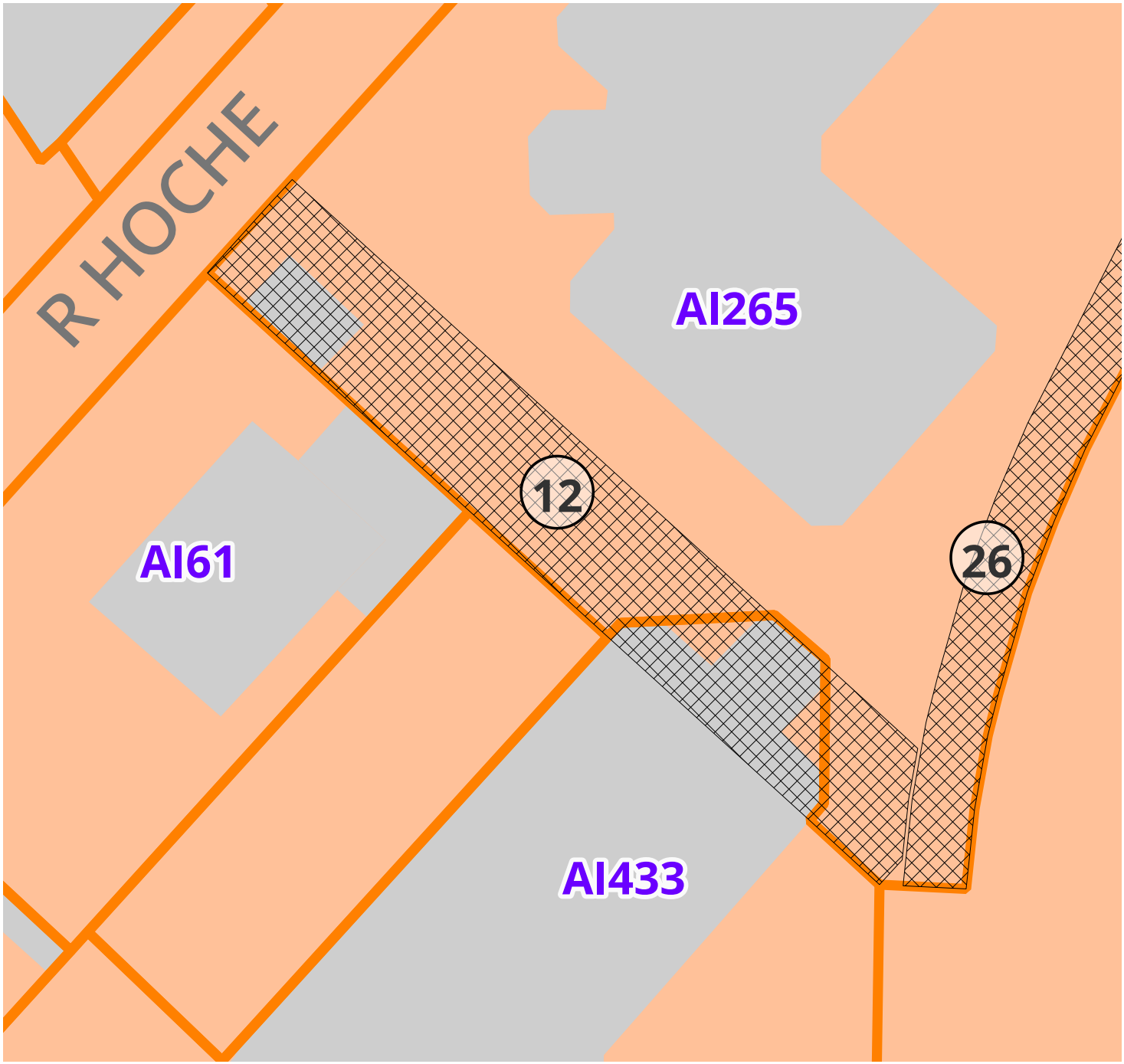
Juvisy-sur-Orge - ER n°11

Dimensions : 72,5 m²



Juvisy-sur-Orge - ER n°12

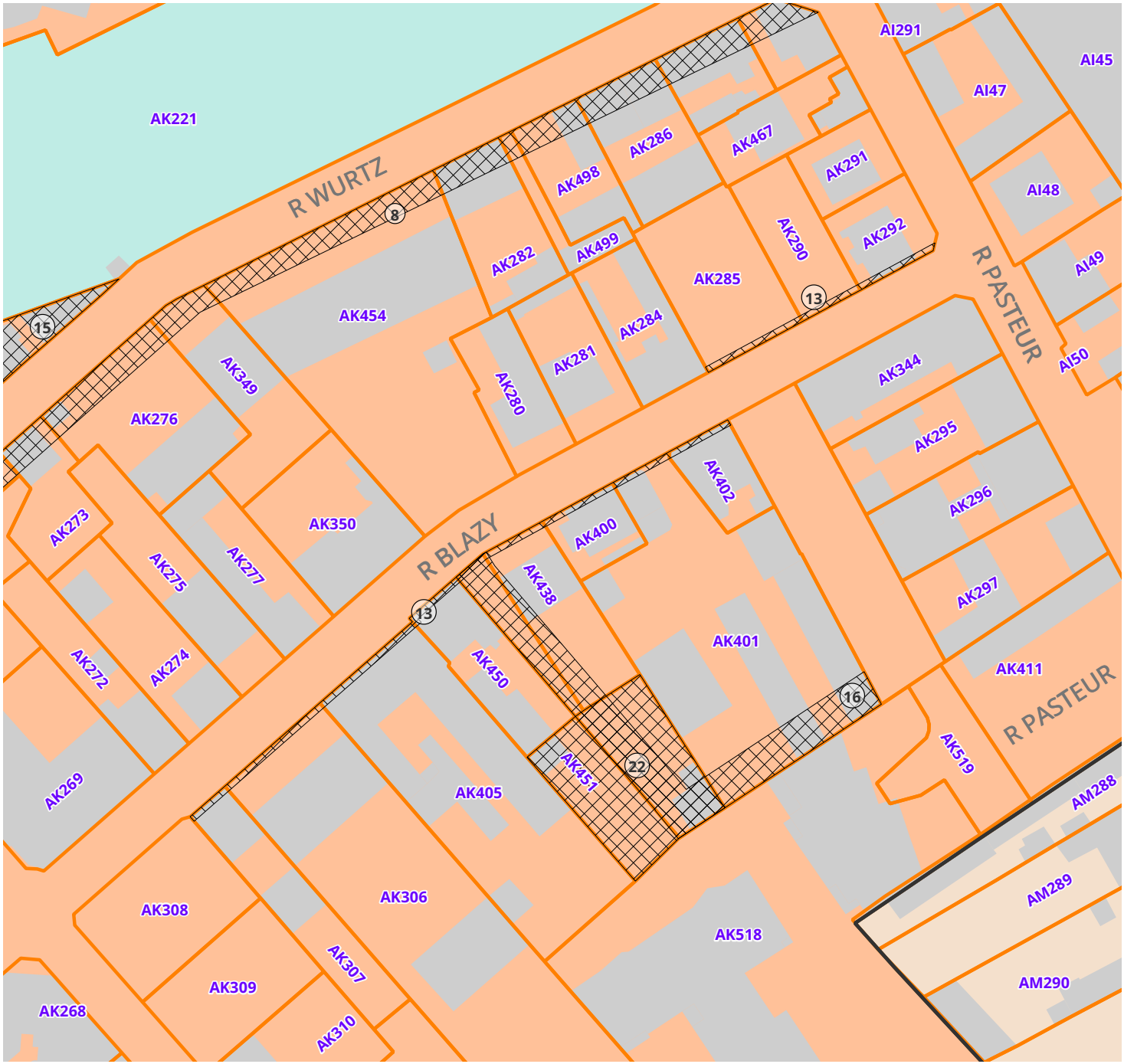
Dimensions : 343,9 m²



0 30 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°13

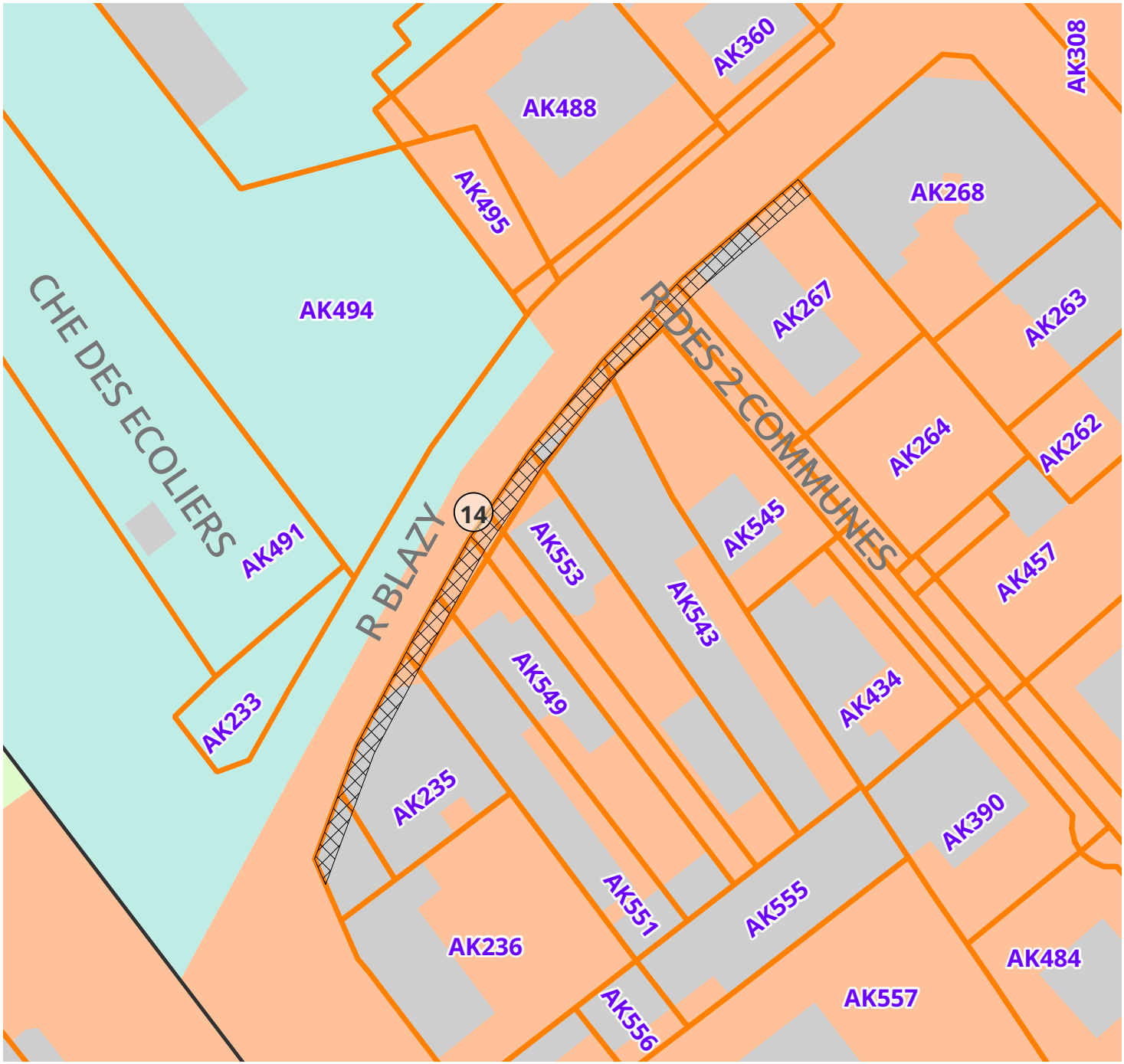
Dimensions : 152,8 m²



0 90 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°14

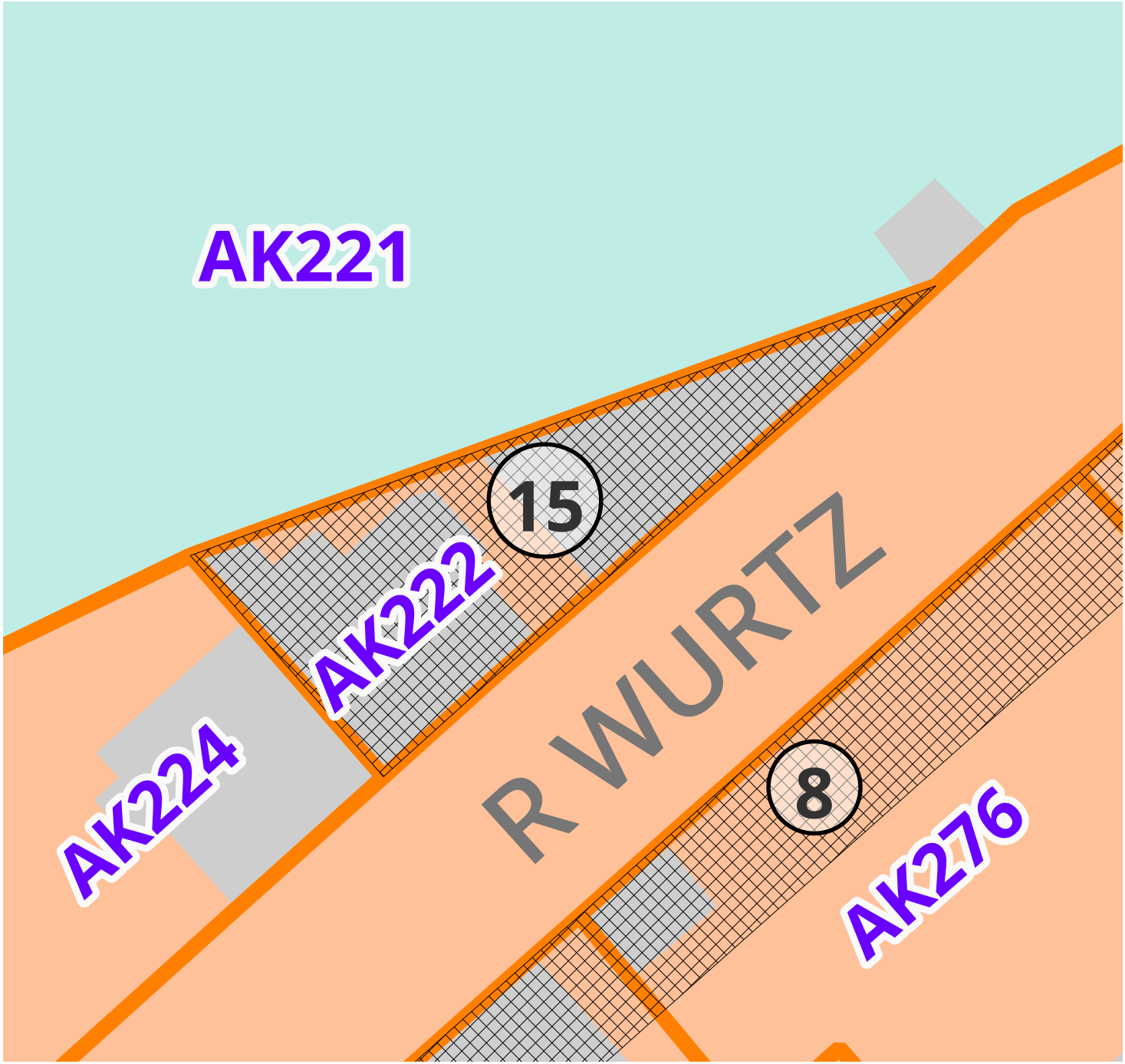
Dimensions : 177,5 m²



0 60 m

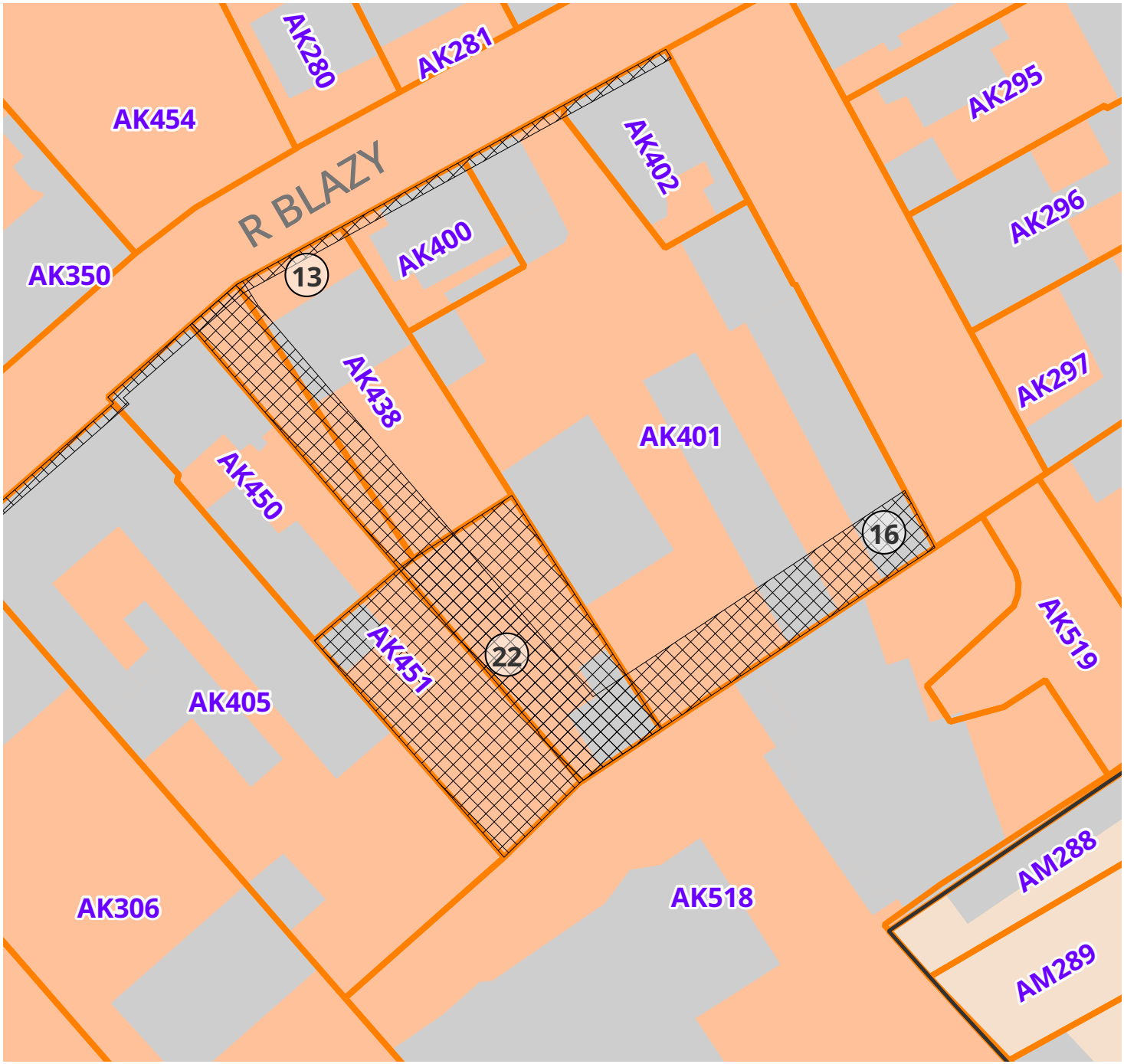
Juvisy-sur-Orge - ER n°15

Dimensions : 138,4 m²



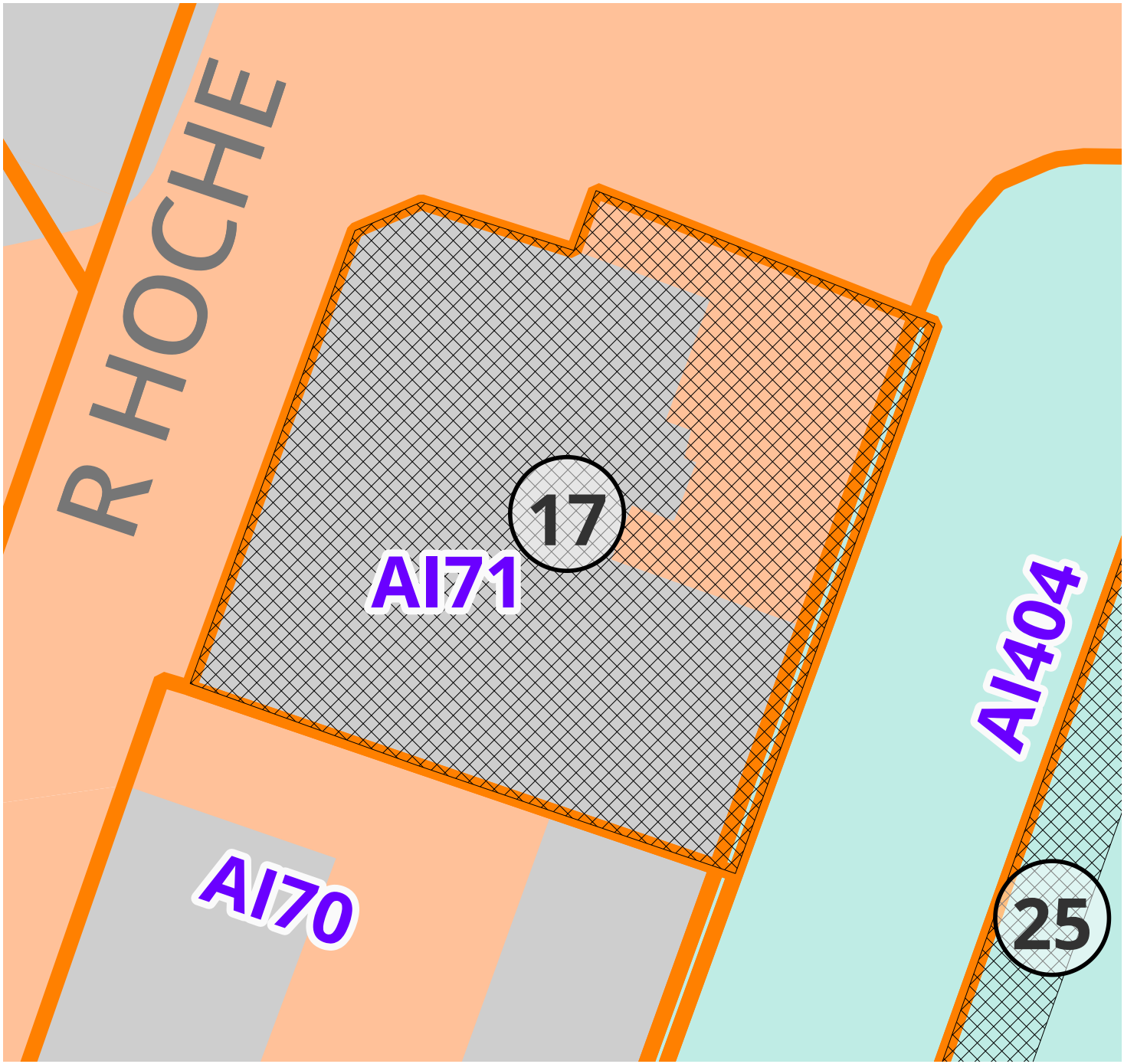
Juvisy-sur-Orge - ER n°16

Dimensions : 715,5 m²



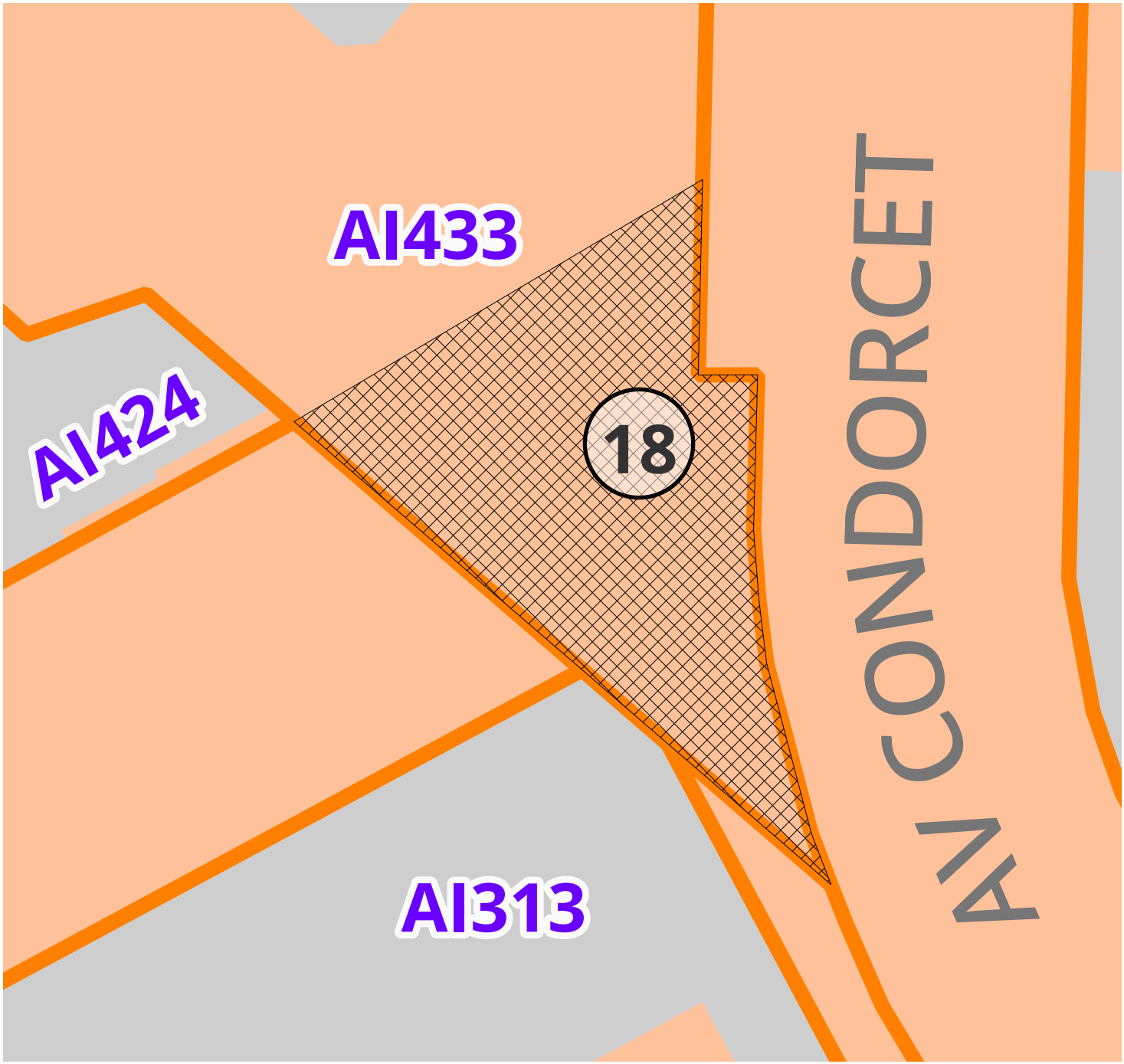
Juvisy-sur-Orge - ER n°17

Dimensions : 405,5 m²



Juvisy-sur-Orge - ER n°18

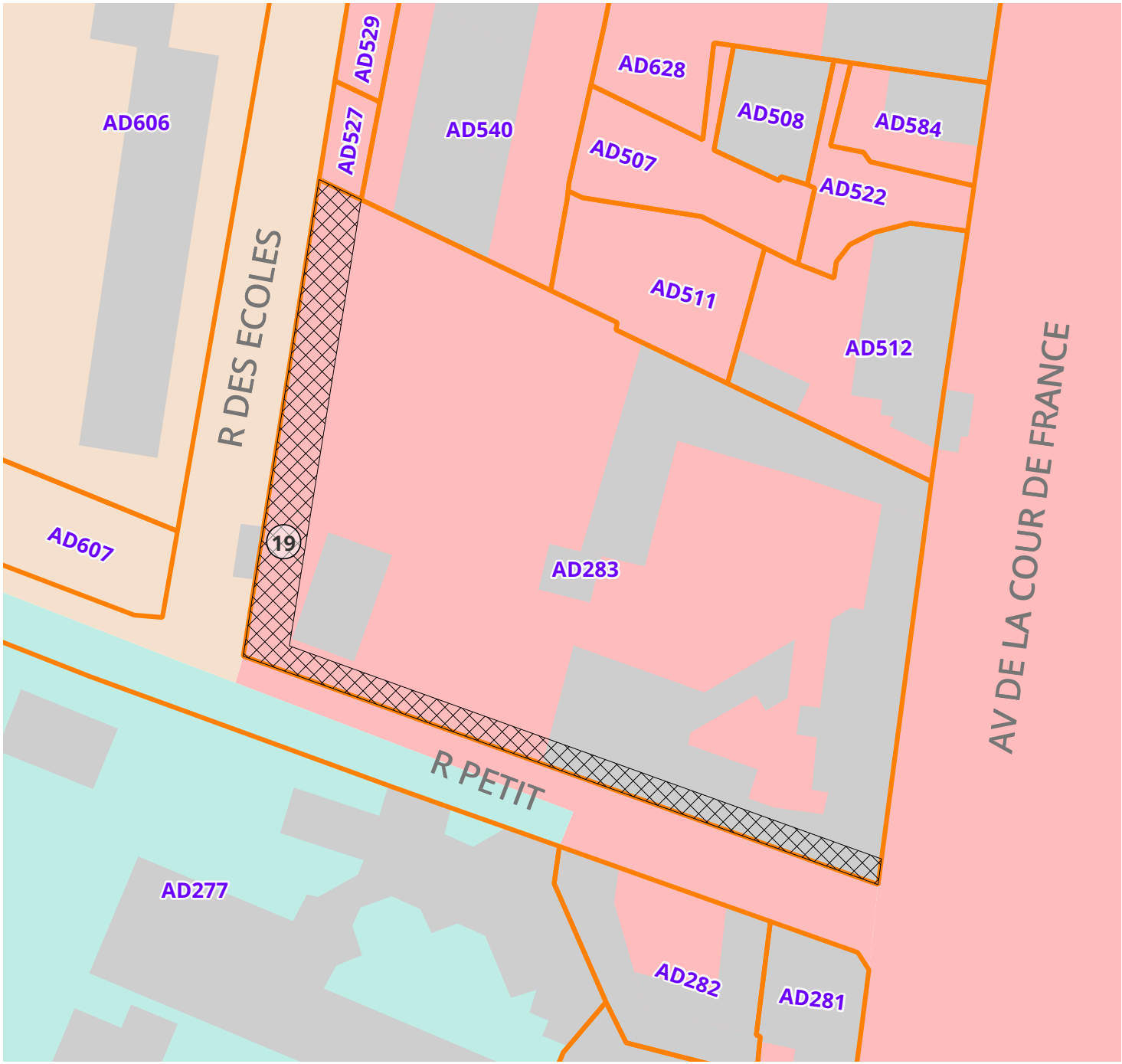
Dimensions : 204,4 m²



0 20 m

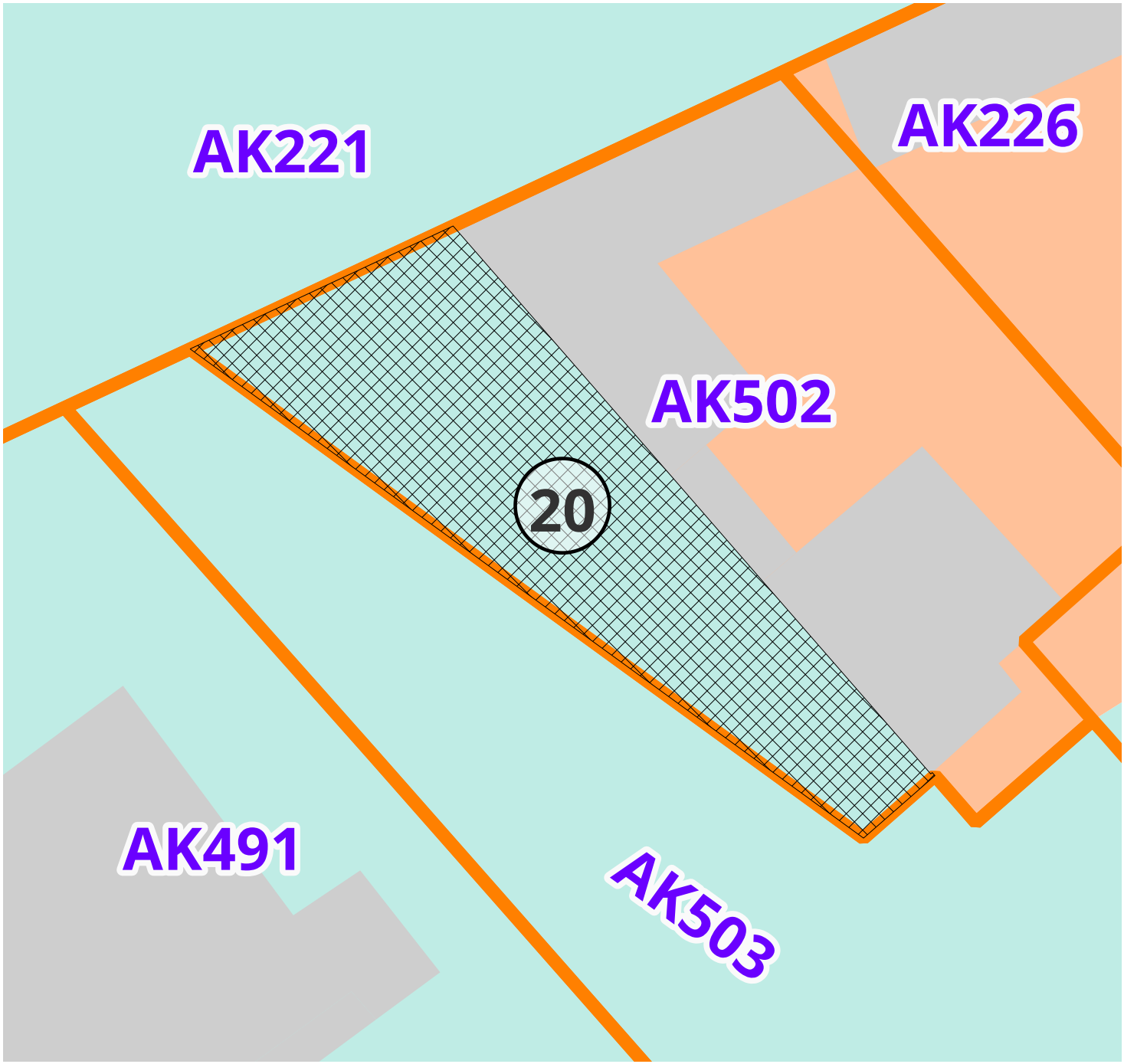
Juvisy-sur-Orge - ER n°19

Dimensions : 522,7 m²



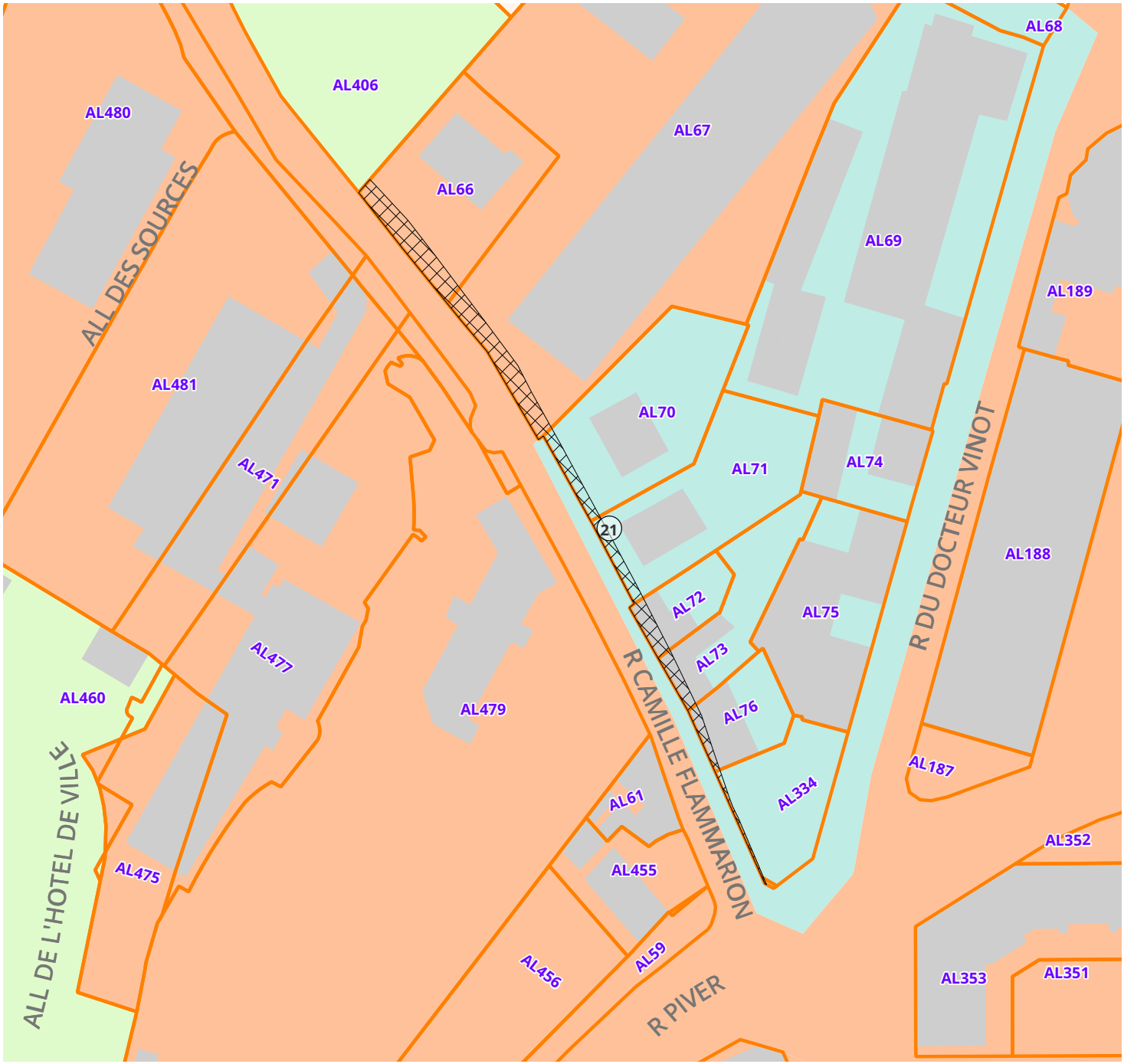
Juvisy-sur-Orge - ER n°20

Dimensions : 251 m²



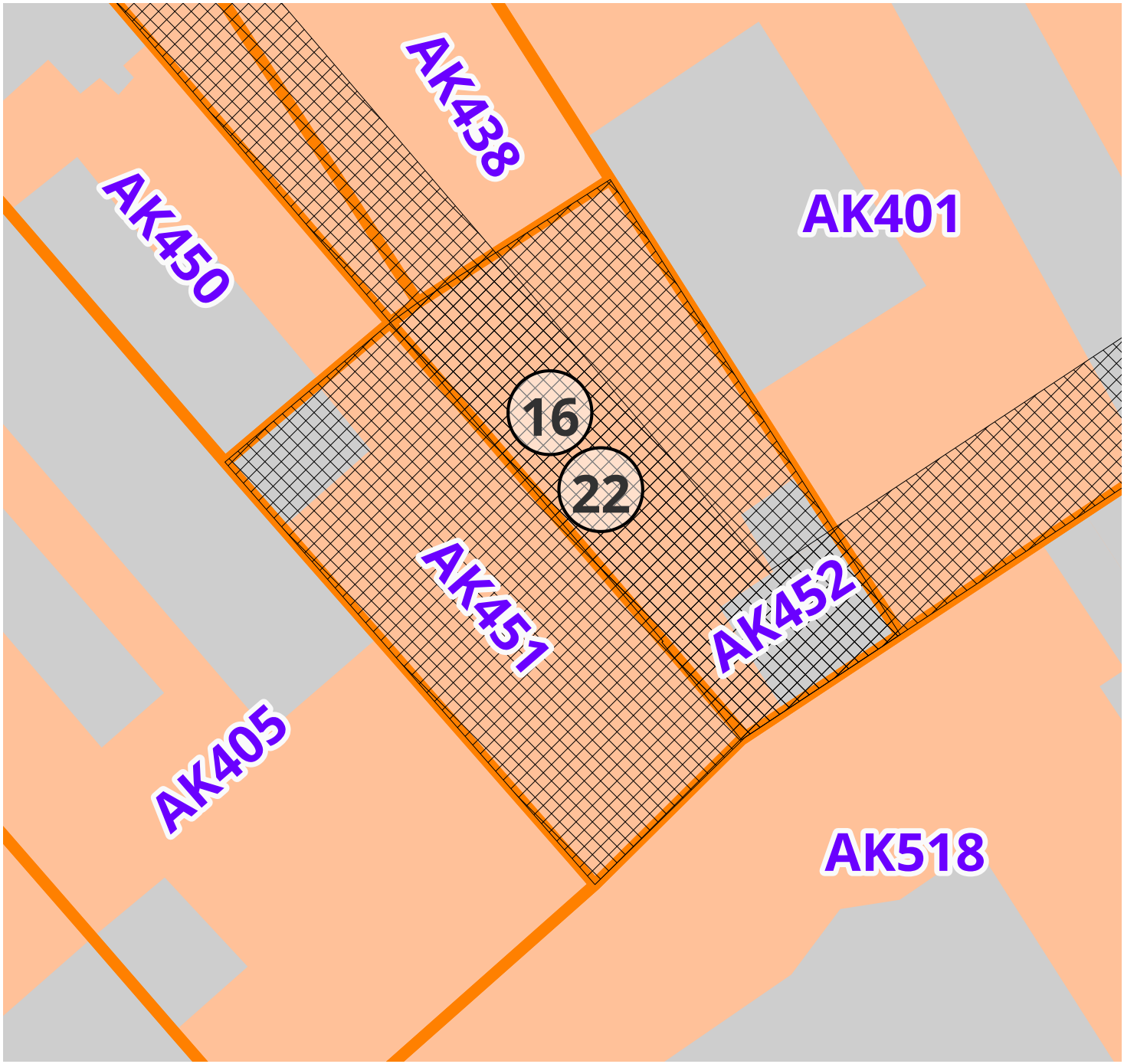
Juvisy-sur-Orge - ER n°21

Dimensions : 573,3 m²



Juvisy-sur-Orge - ER n°22

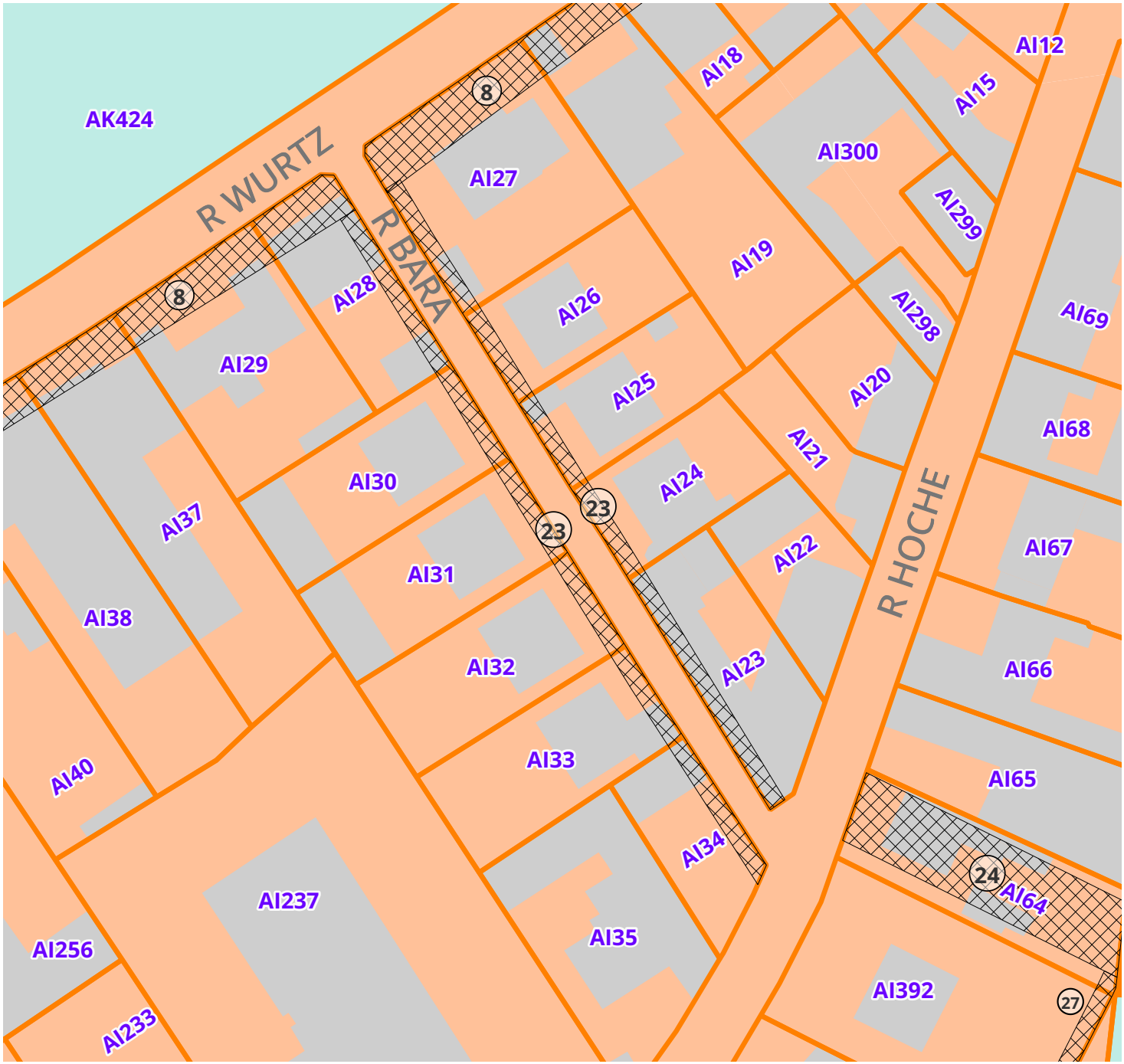
Dimensions : 549 m²



0 20 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°23

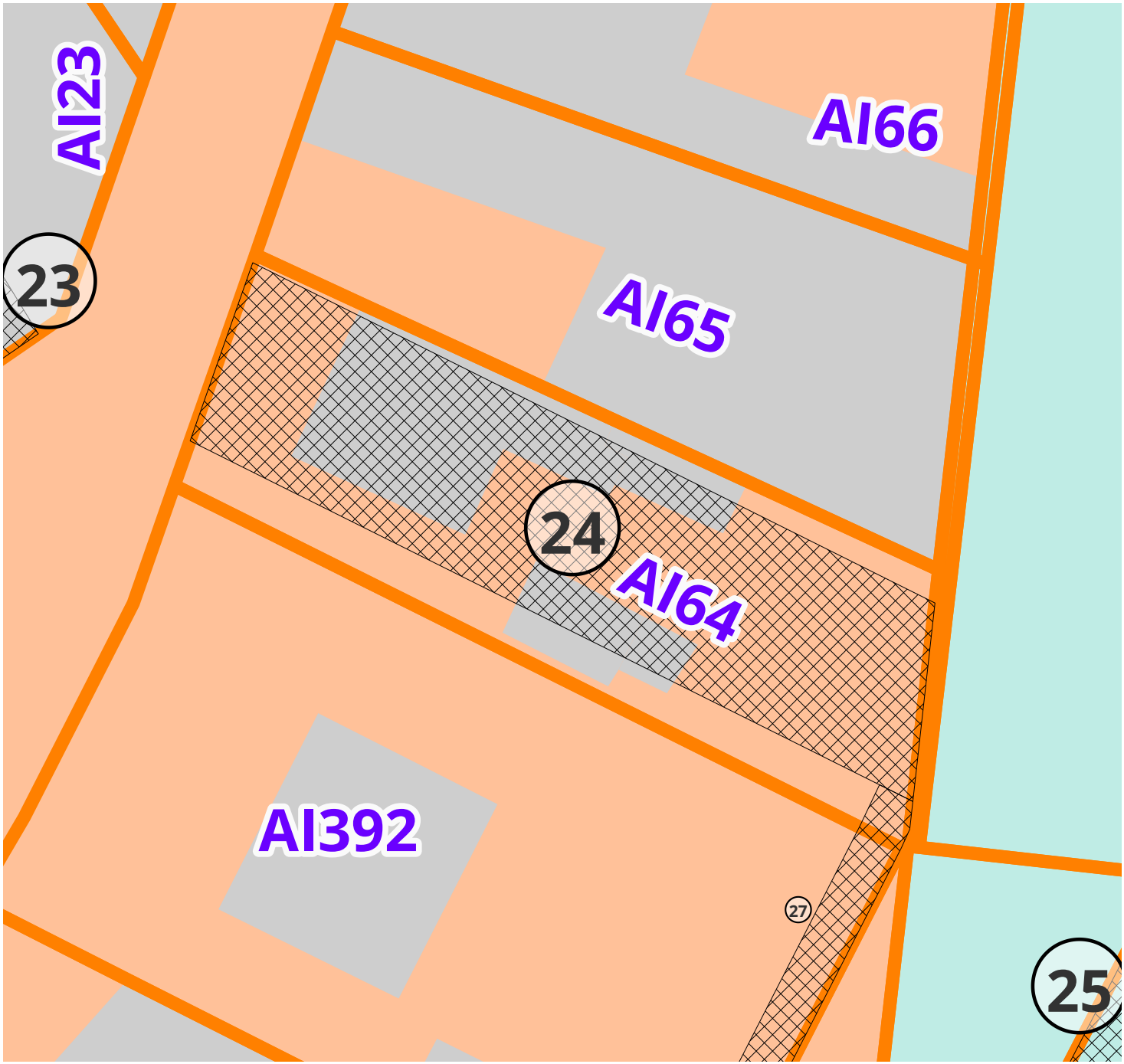
Dimensions : 339 m²



0 60 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°24

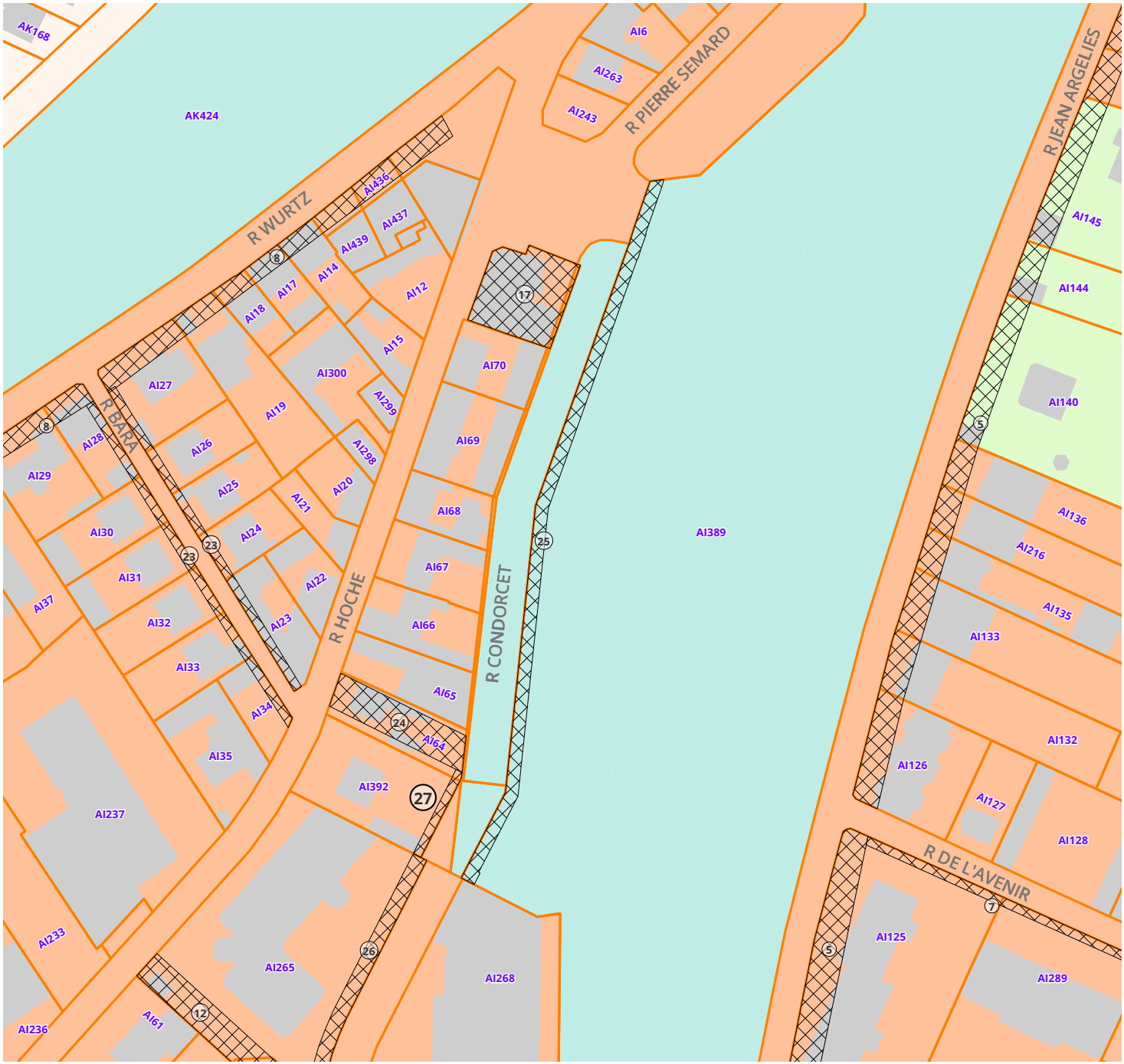
Dimensions : 268 m²



0 20 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°25

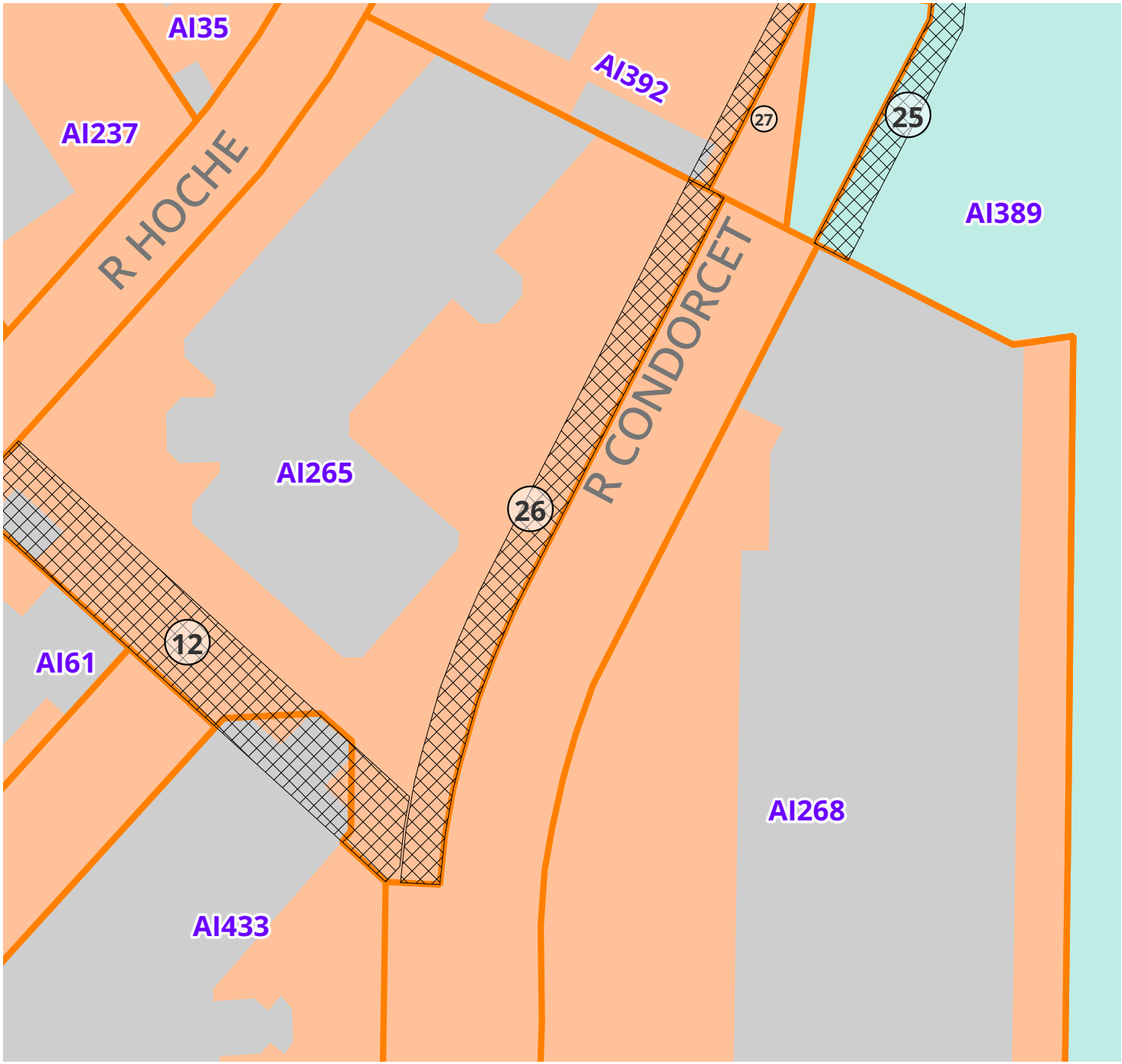
Dimensions : 512 m²



0 100 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°26

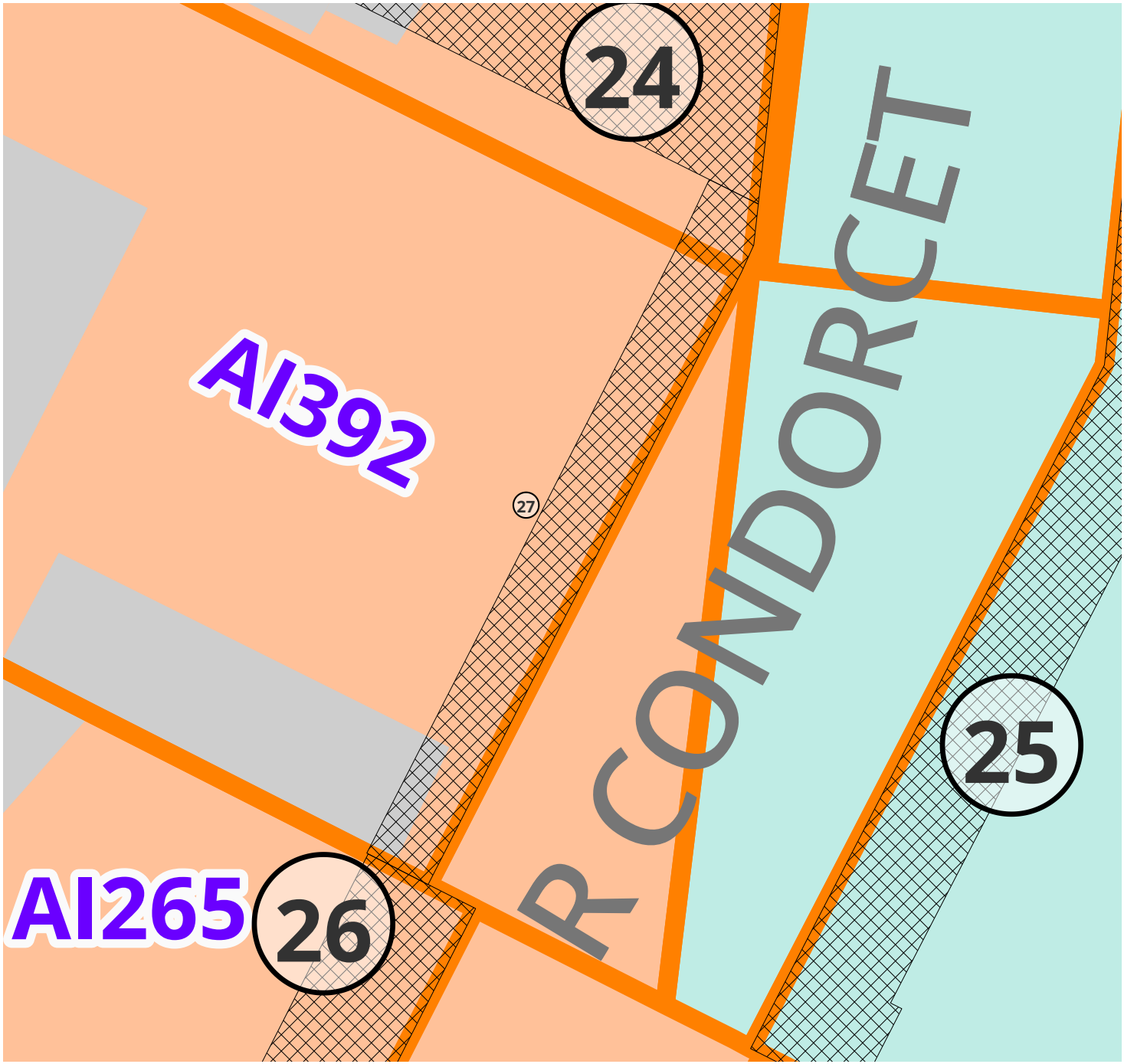
Dimensions : 235 m²



0 50 m

Juvisy-sur-Orge - ER n°27

Dimensions : 44 m²



0 10 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

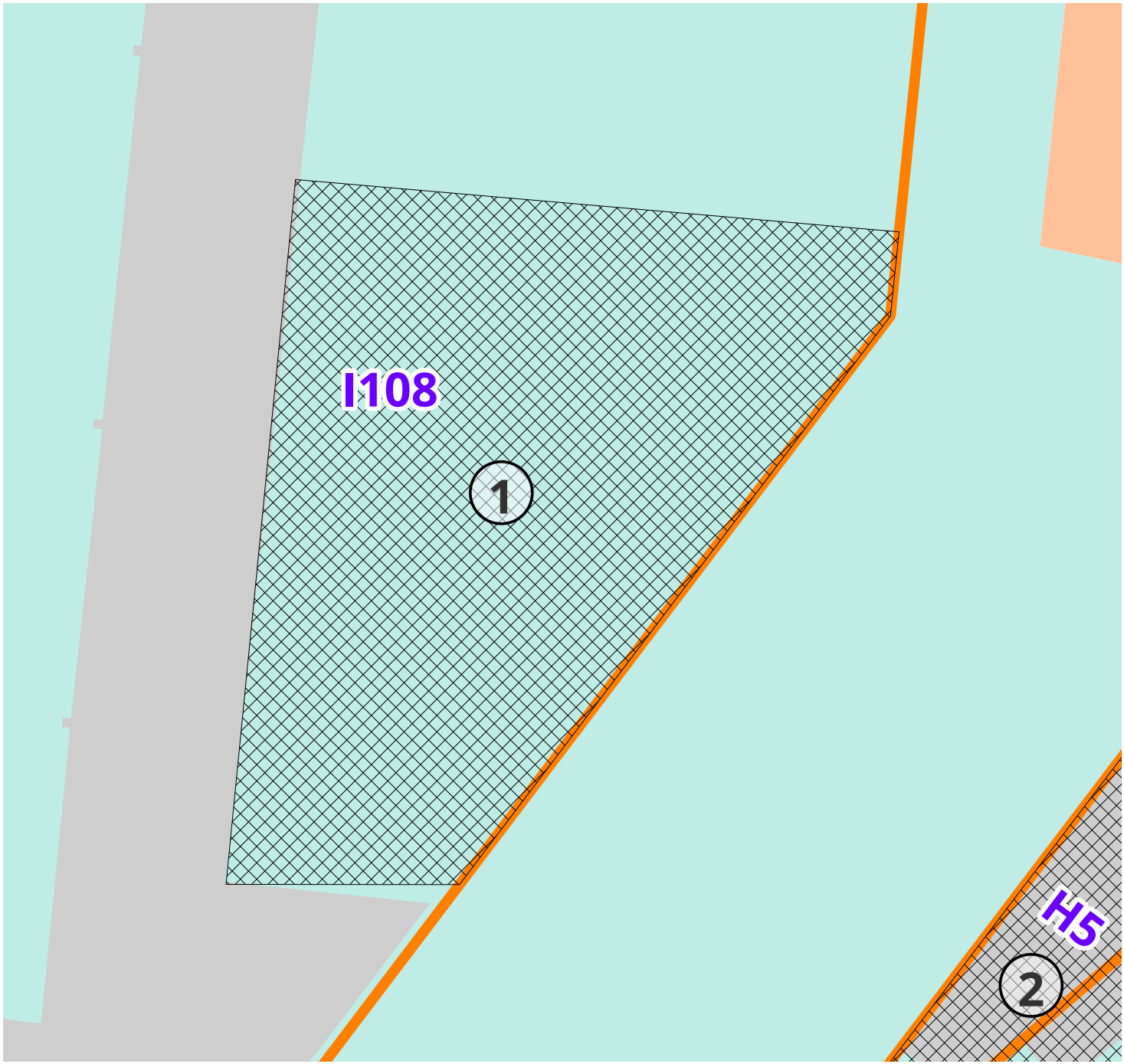
Le Kremlin-Bicêtre

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Le Kremlin-Bicêtre - ER n°1

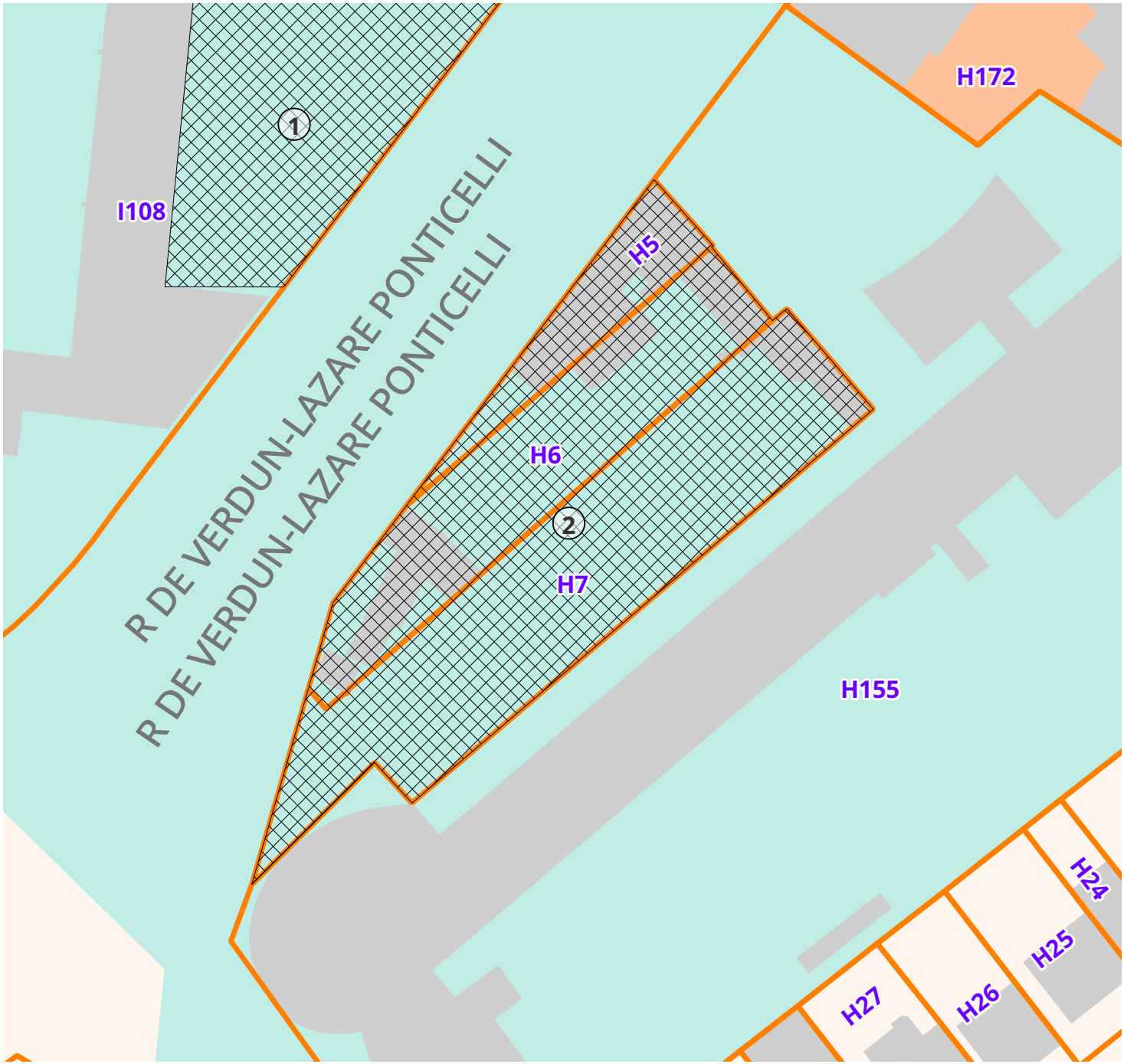
Dimensions : 897 m²



0 30 m

Le Kremlin-Bicêtre - ER n°2

Dimensions : 1770 m²

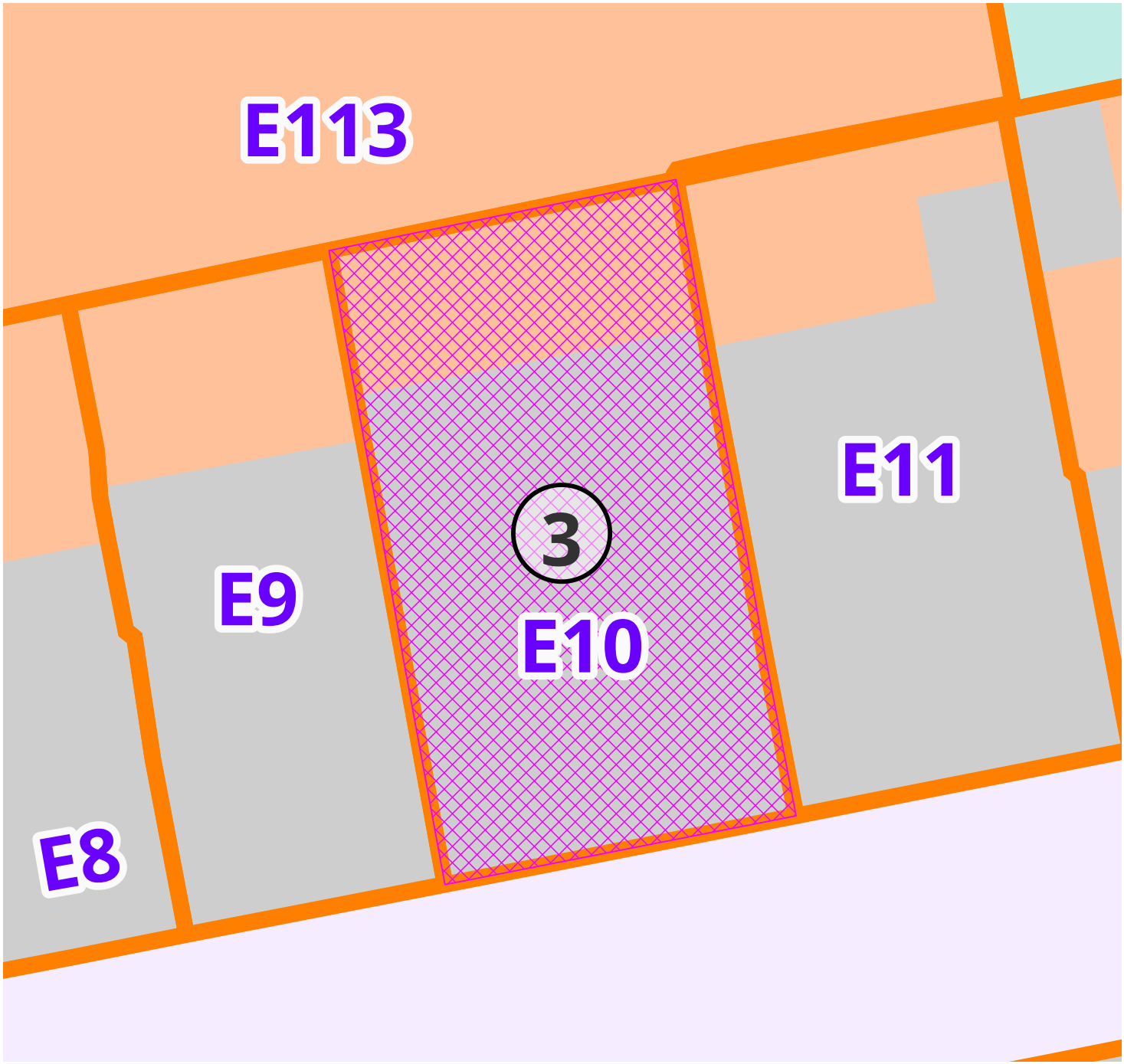


0

60 m

Le Kremlin-Bicêtre - ER n°3

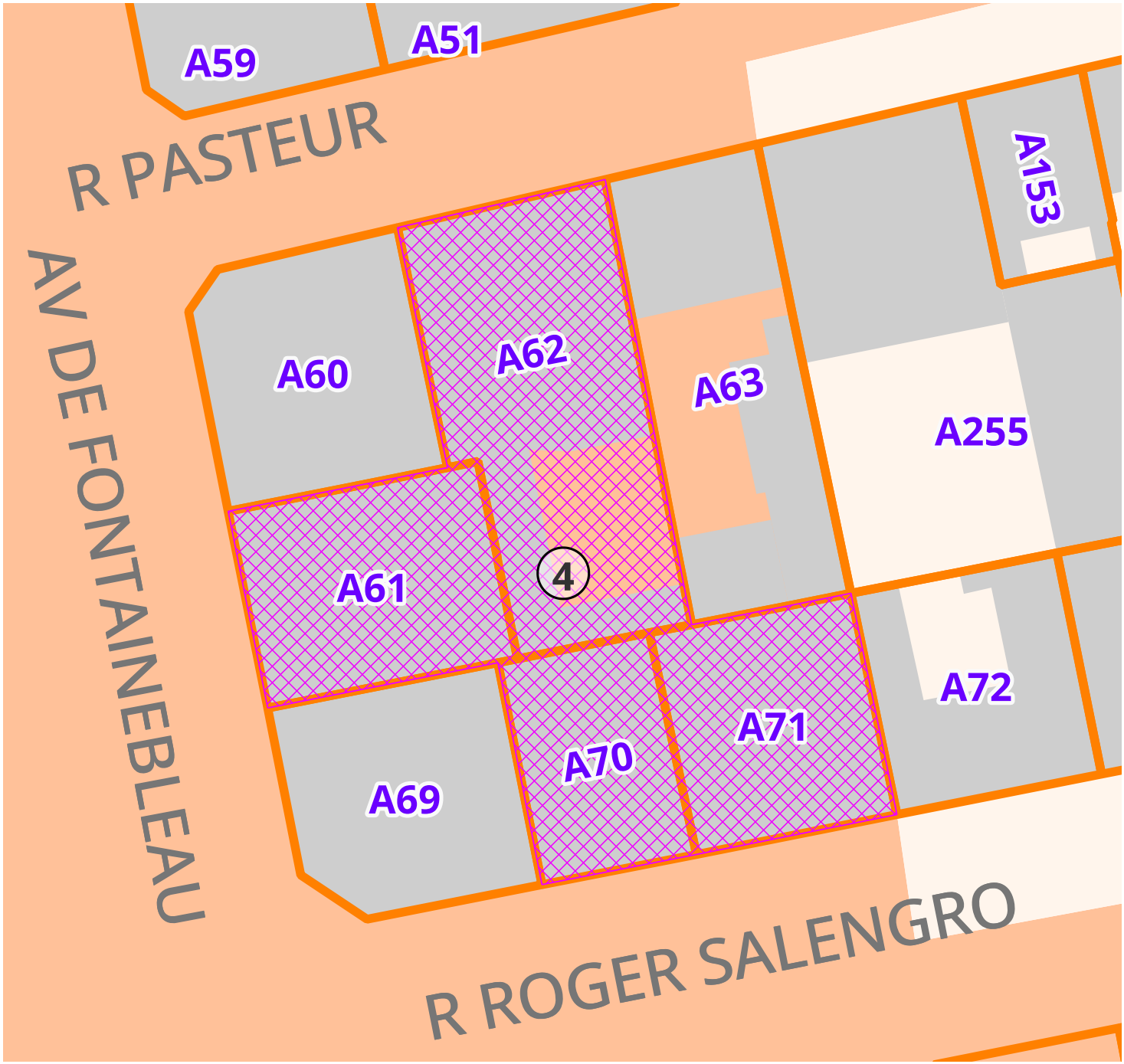
Dimensions : 260 m²



0 10 m

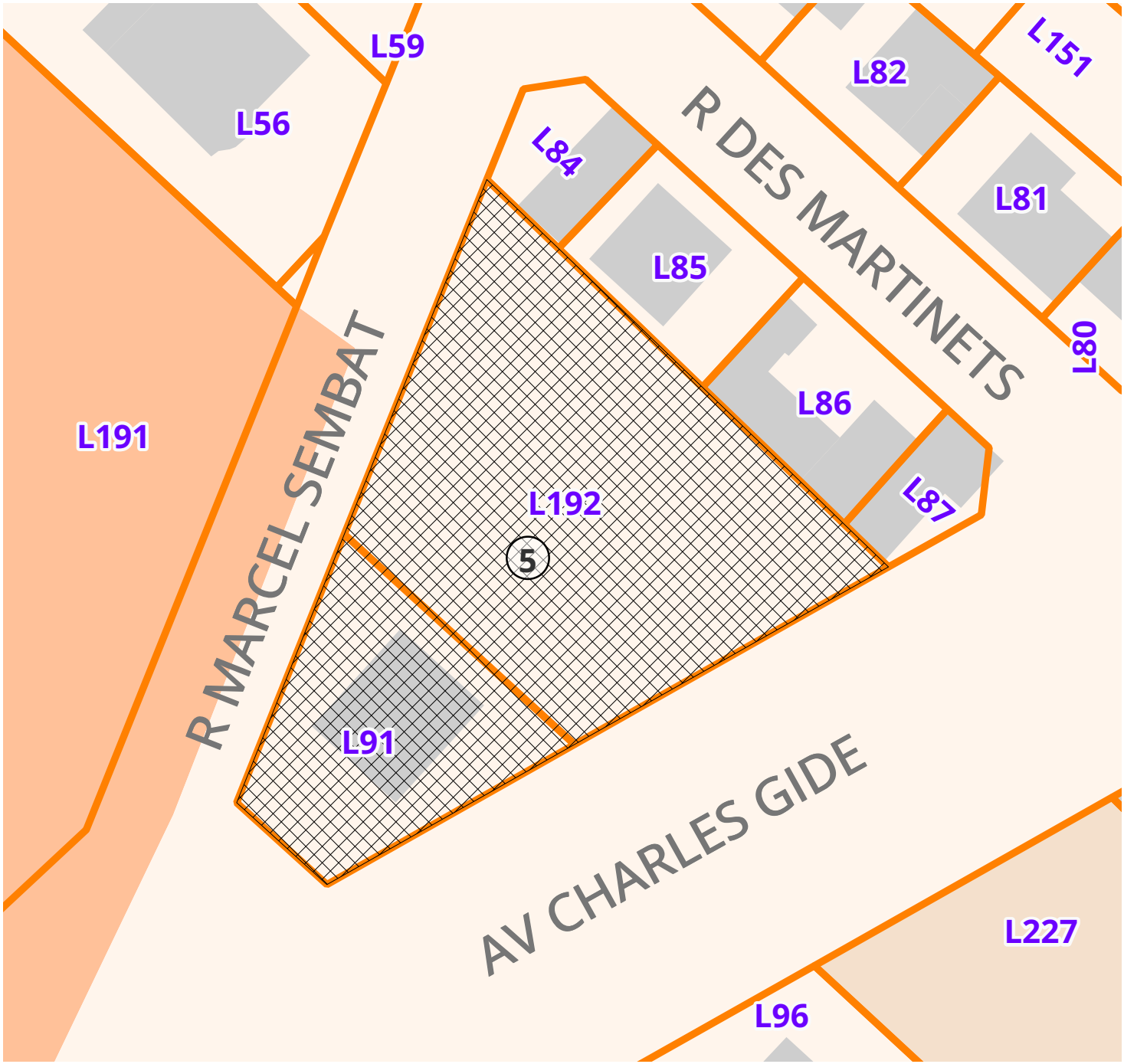
Le Kremlin-Bicêtre - ER n°4

Dimensions : 895 m²



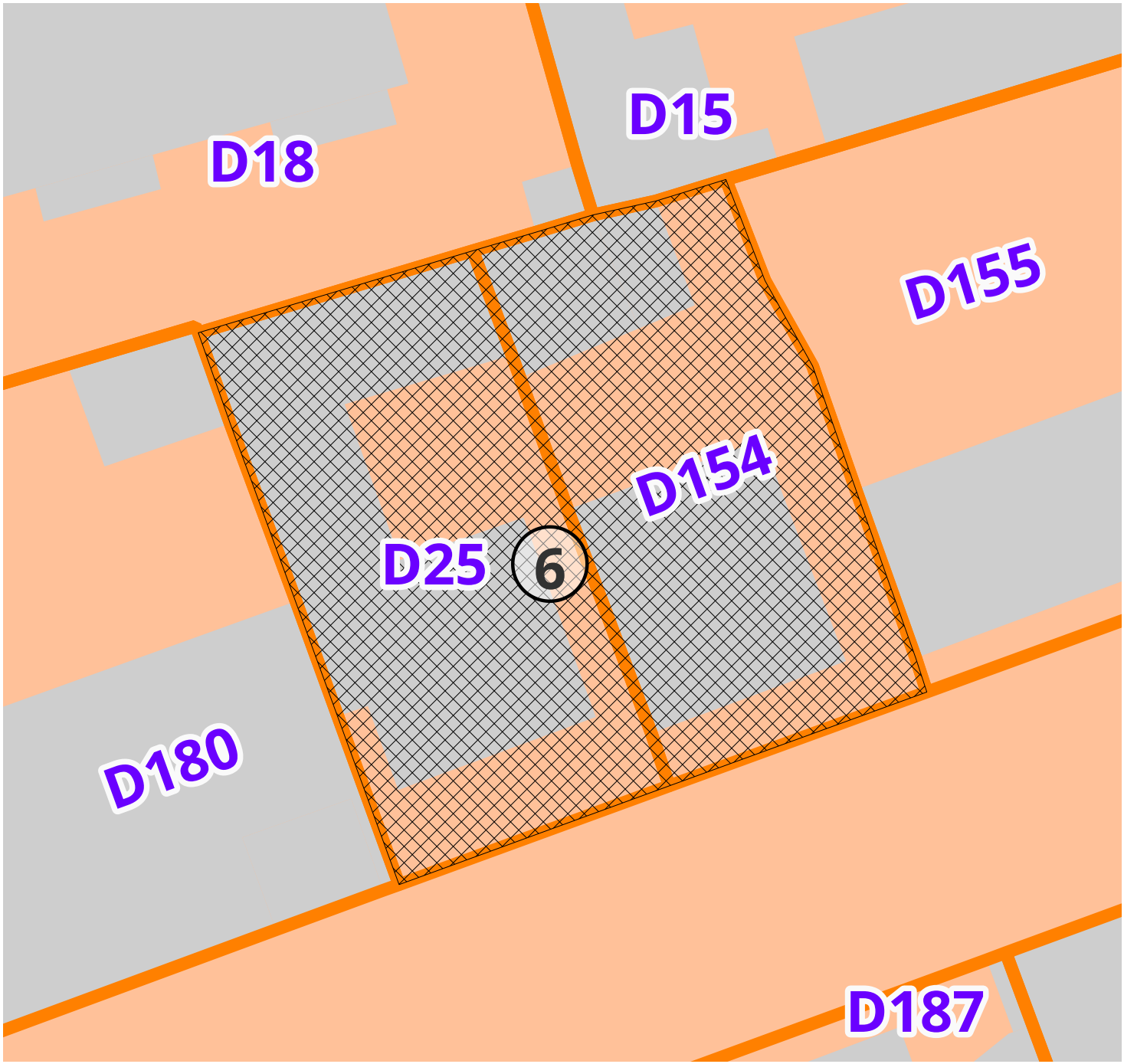
Le Kremlin-Bicêtre - ER n°5

Dimensions : 1252 m²



Le Kremlin-Bicêtre - ER n°6

Dimensions : 613 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

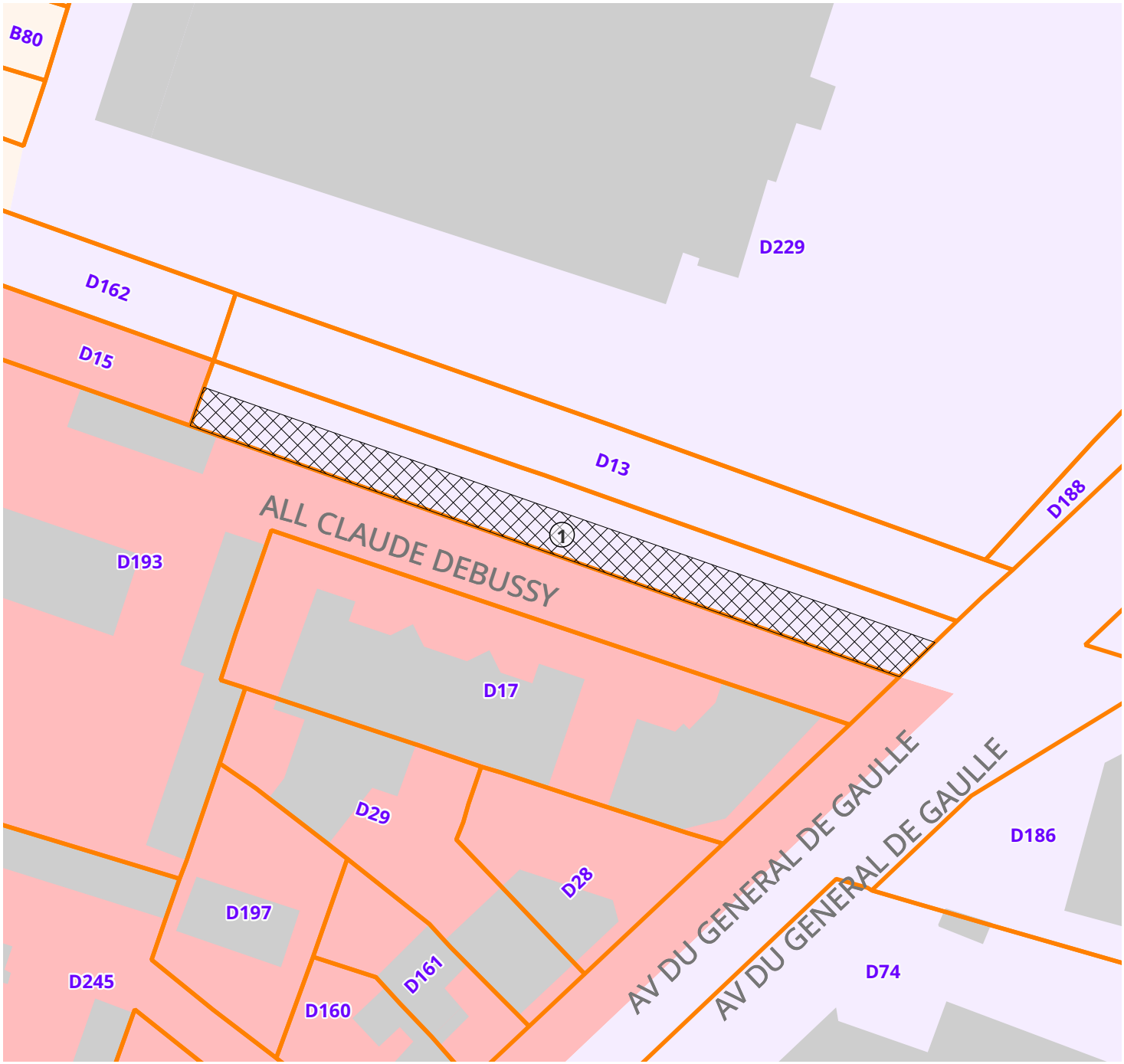
L'Haÿ-les-Roses

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

L'Haÿ-les-Roses - ER n°1

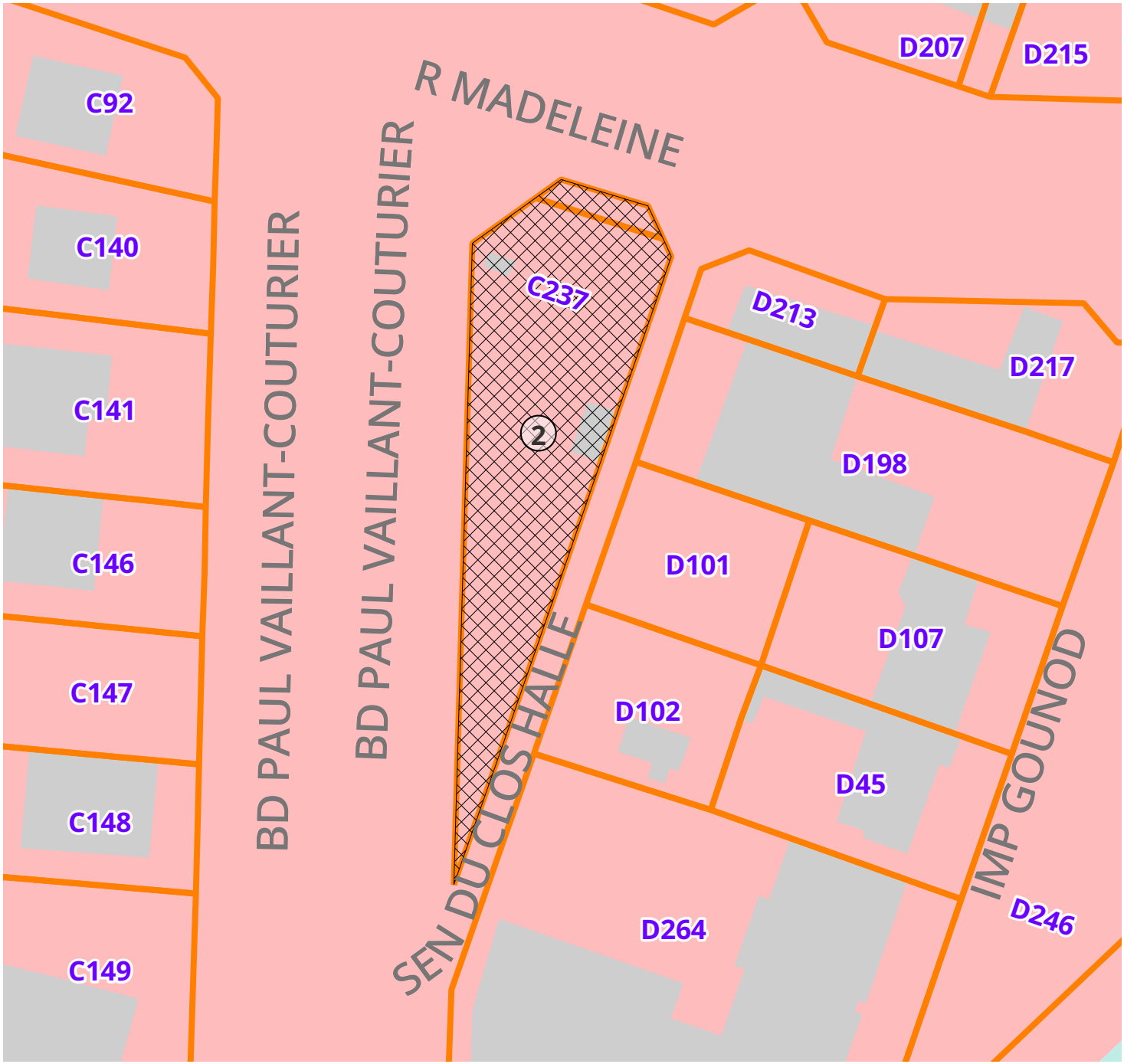
Dimensions : 505 m²



0 70 m

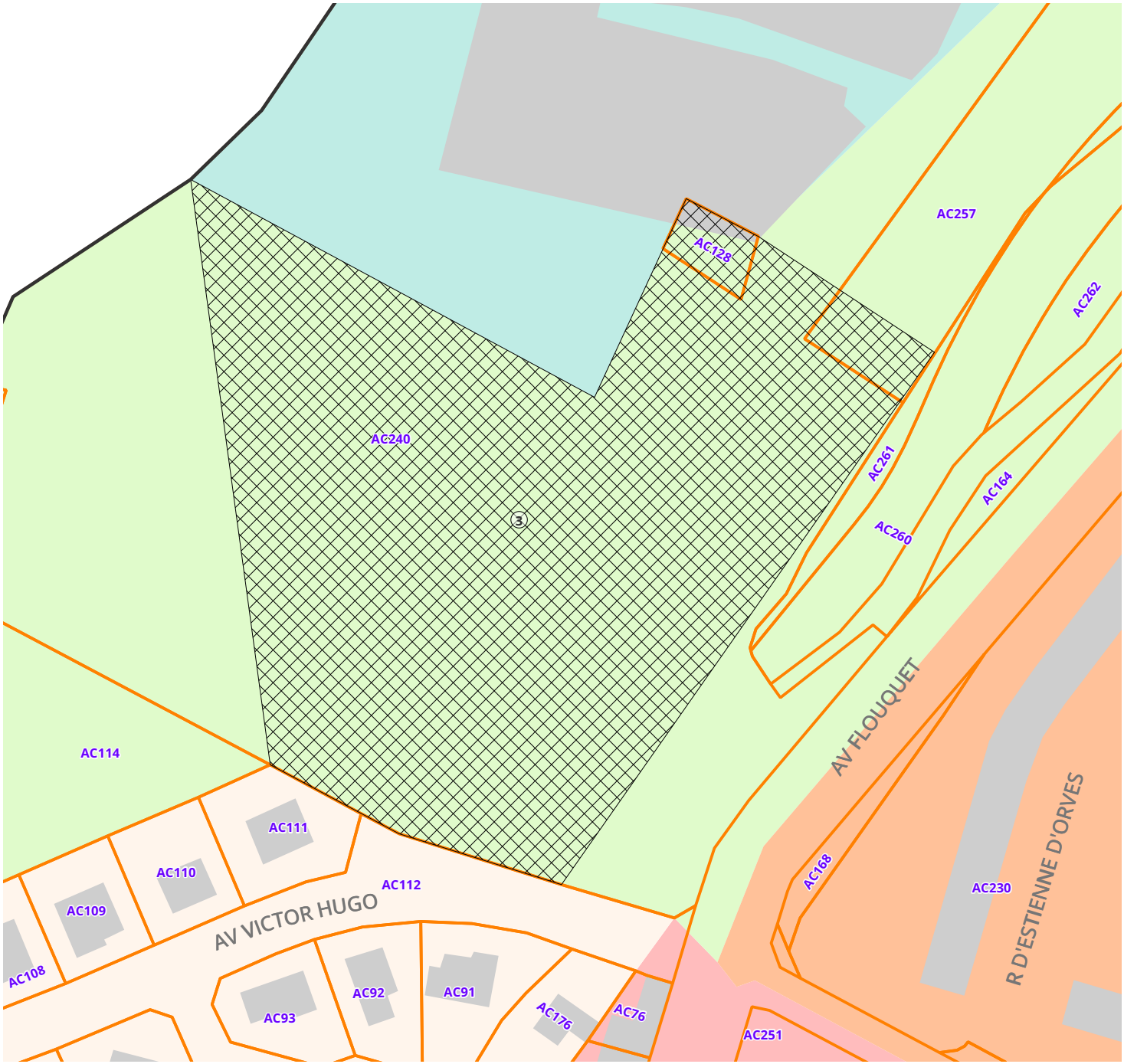
L'Haÿ-les-Roses - ER n°2

Dimensions : 630 m²



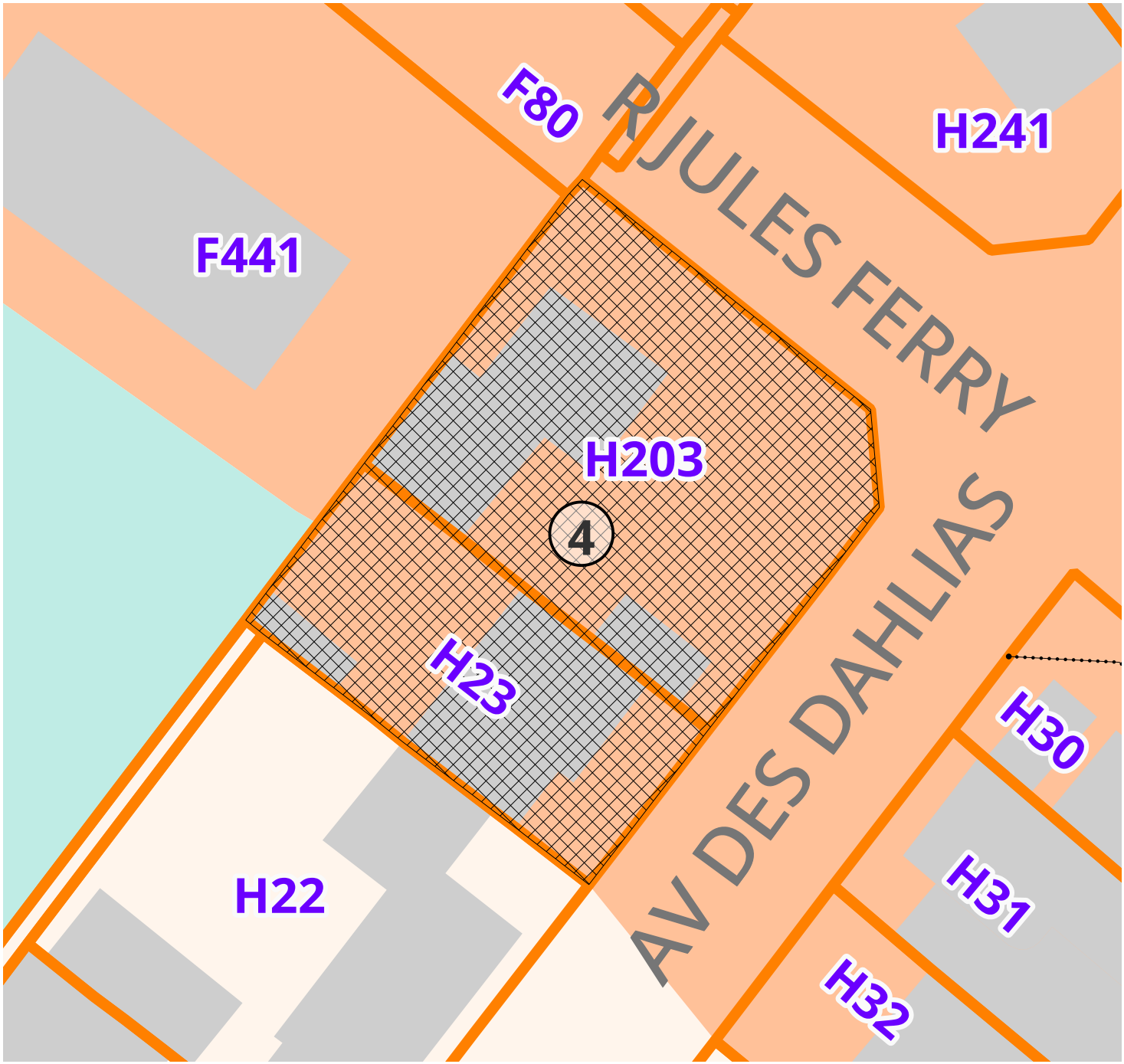
L'Haÿ-les-Roses - ER n°3

Dimensions : 11272 m²



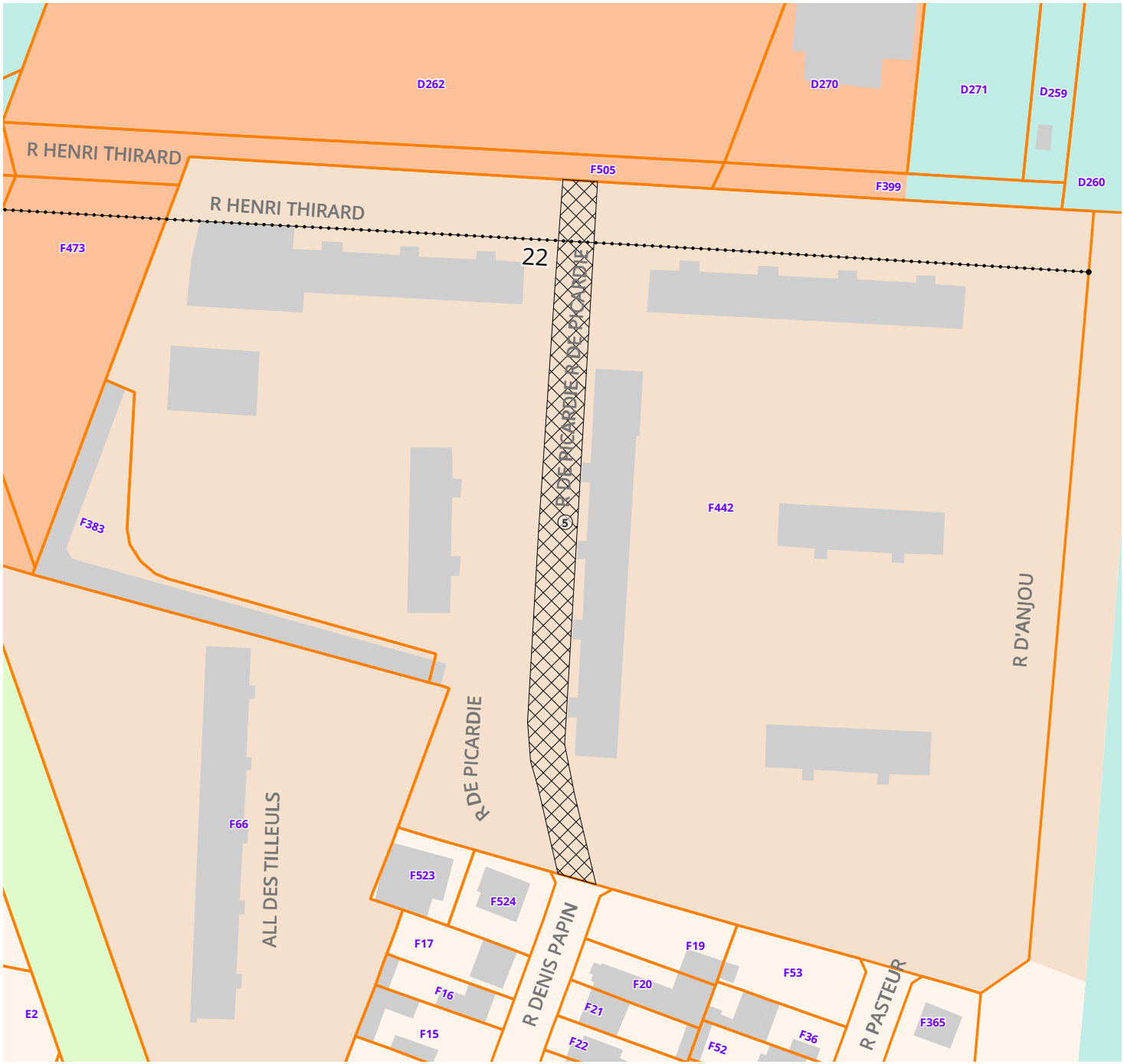
L'Haÿ-les-Roses - ER n°4

Dimensions : 629 m²



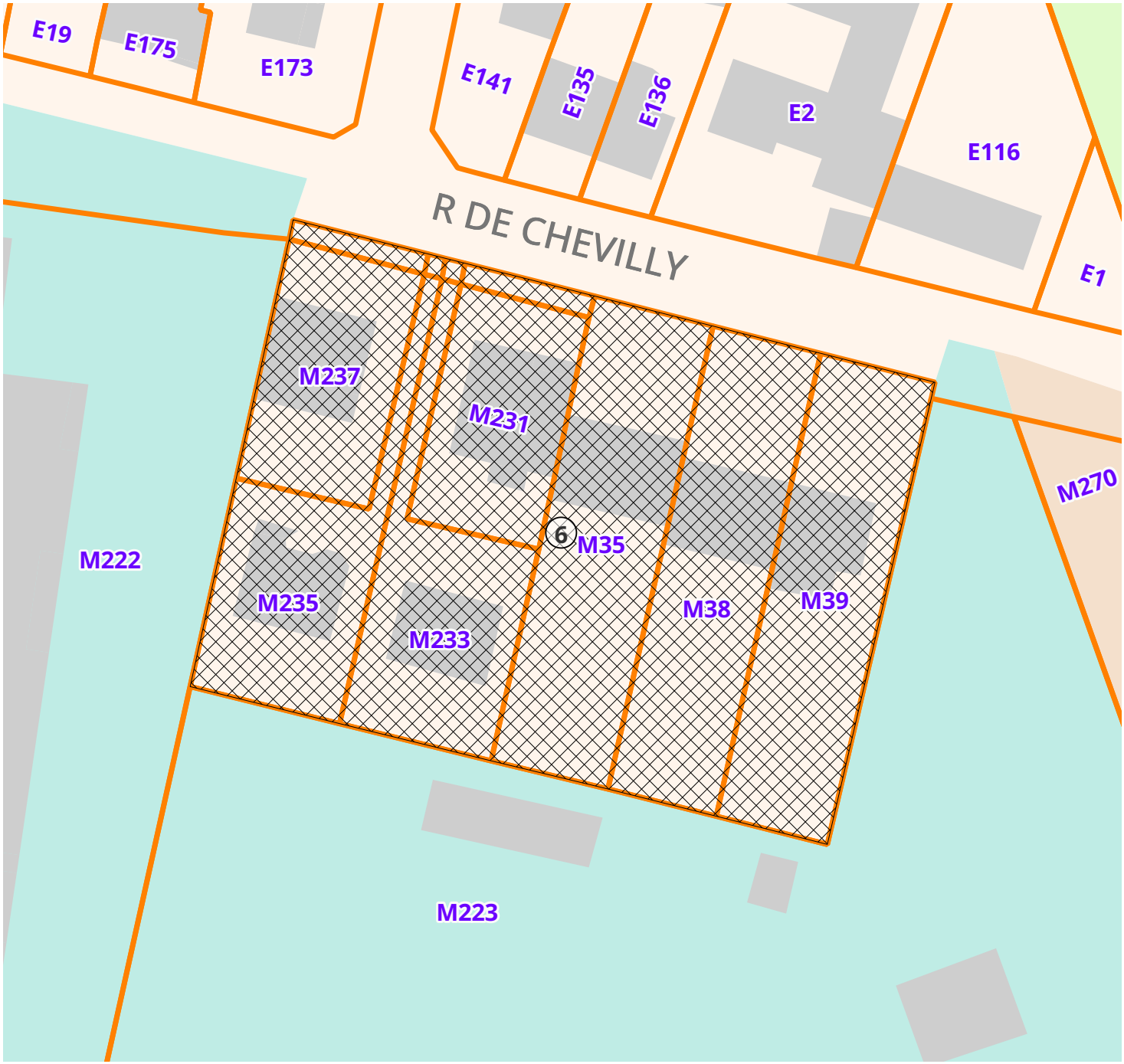
L'Haÿ-les-Roses - ER n°5

Dimensions : 1 082 m²



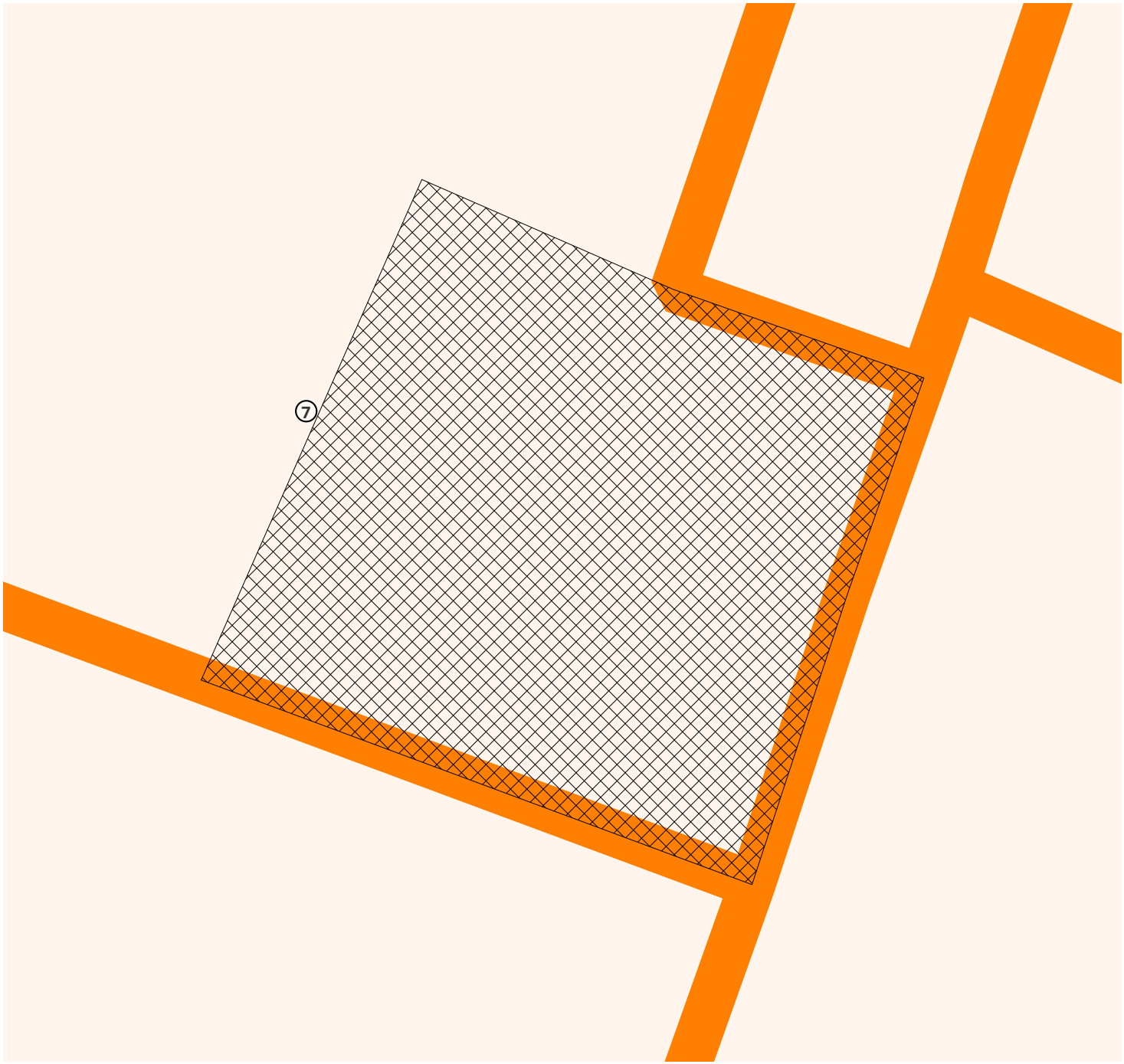
L'Haÿ-les-Roses - ER n°6

Dimensions : 3553 m²



L'Haÿ-les-Roses - ER n°7

Dimensions : 67 m²

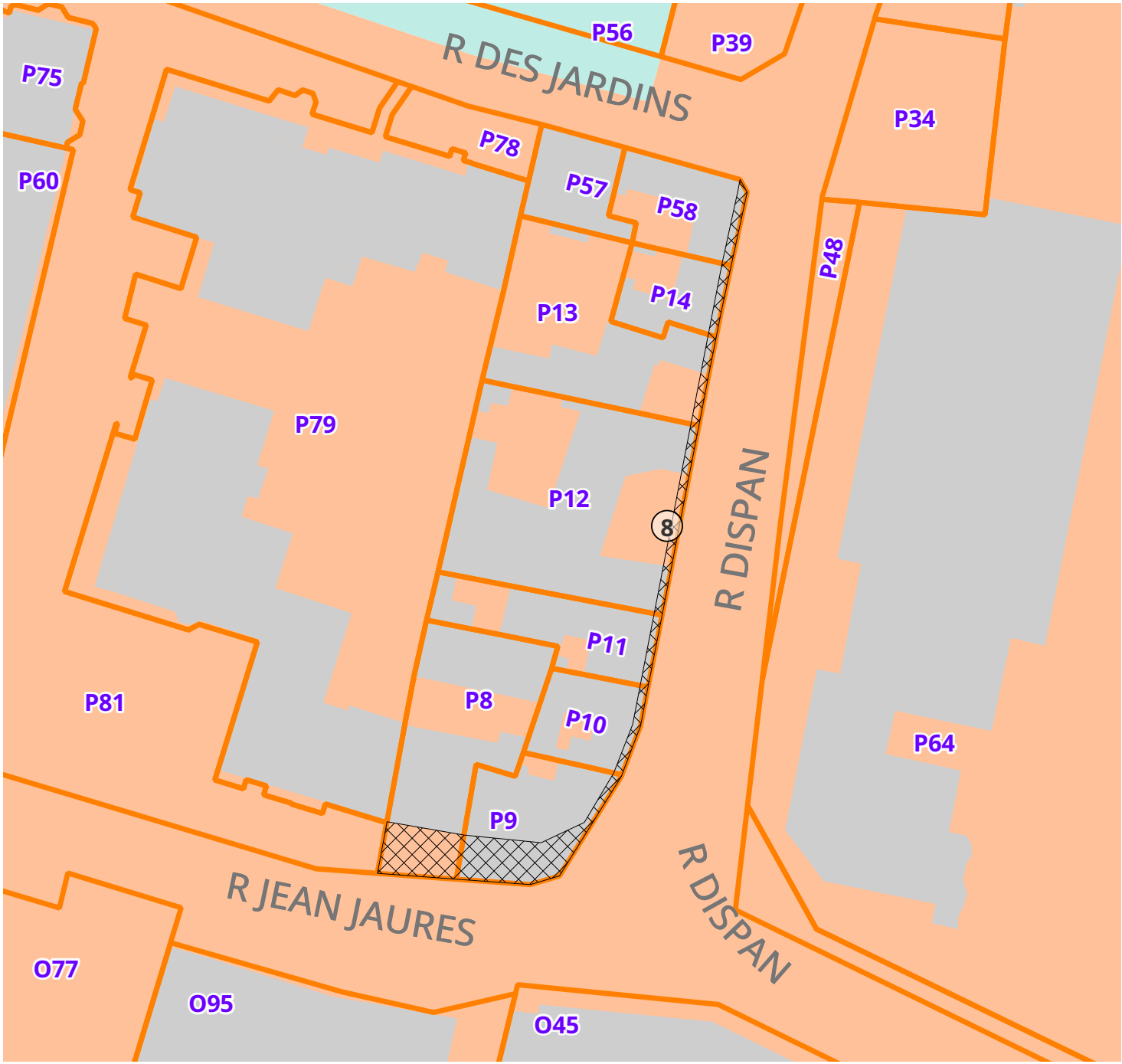


0

7 m

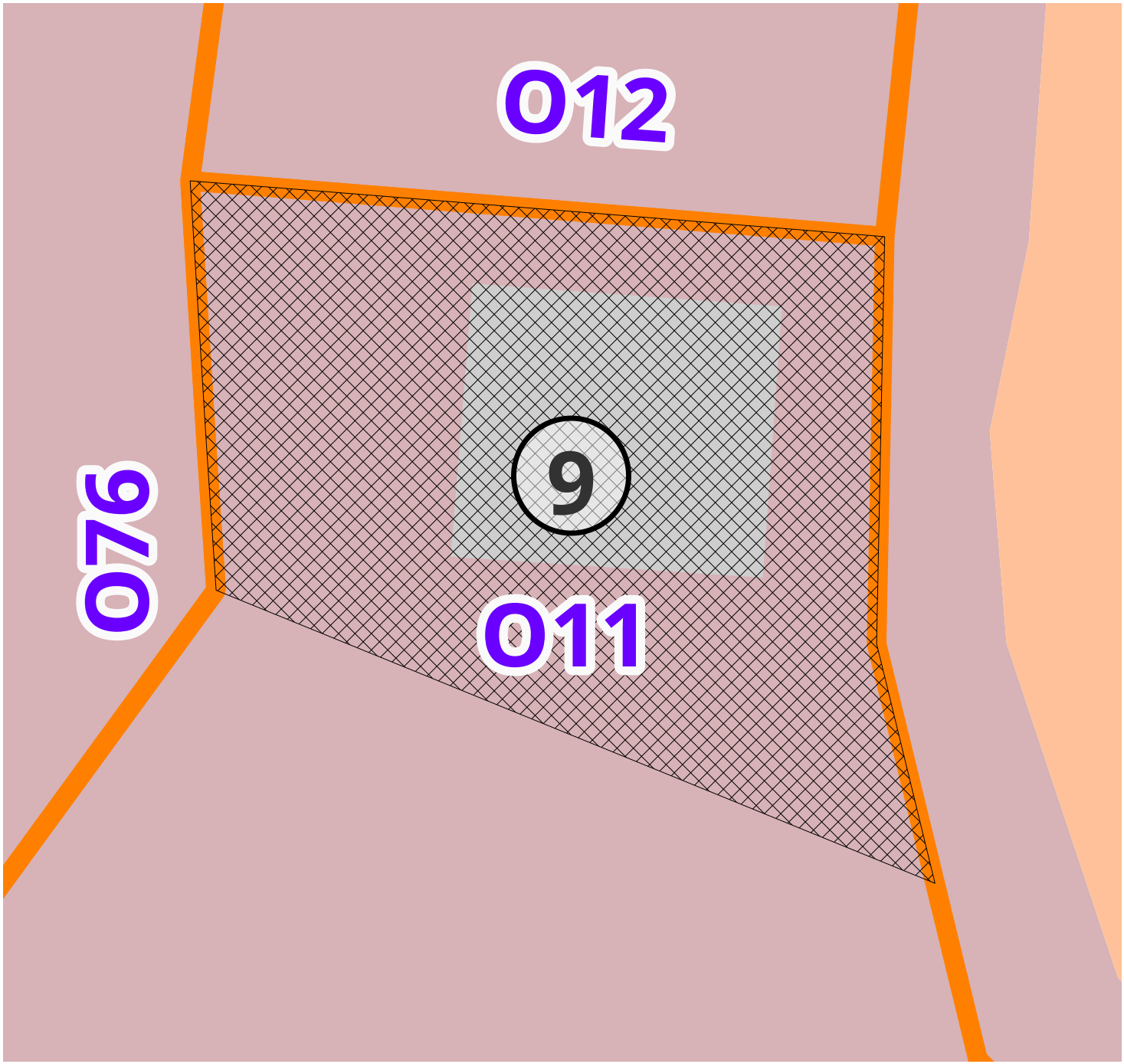
L'Haÿ-les-Roses - ER n°8

Dimensions : 1 m / pan coupé



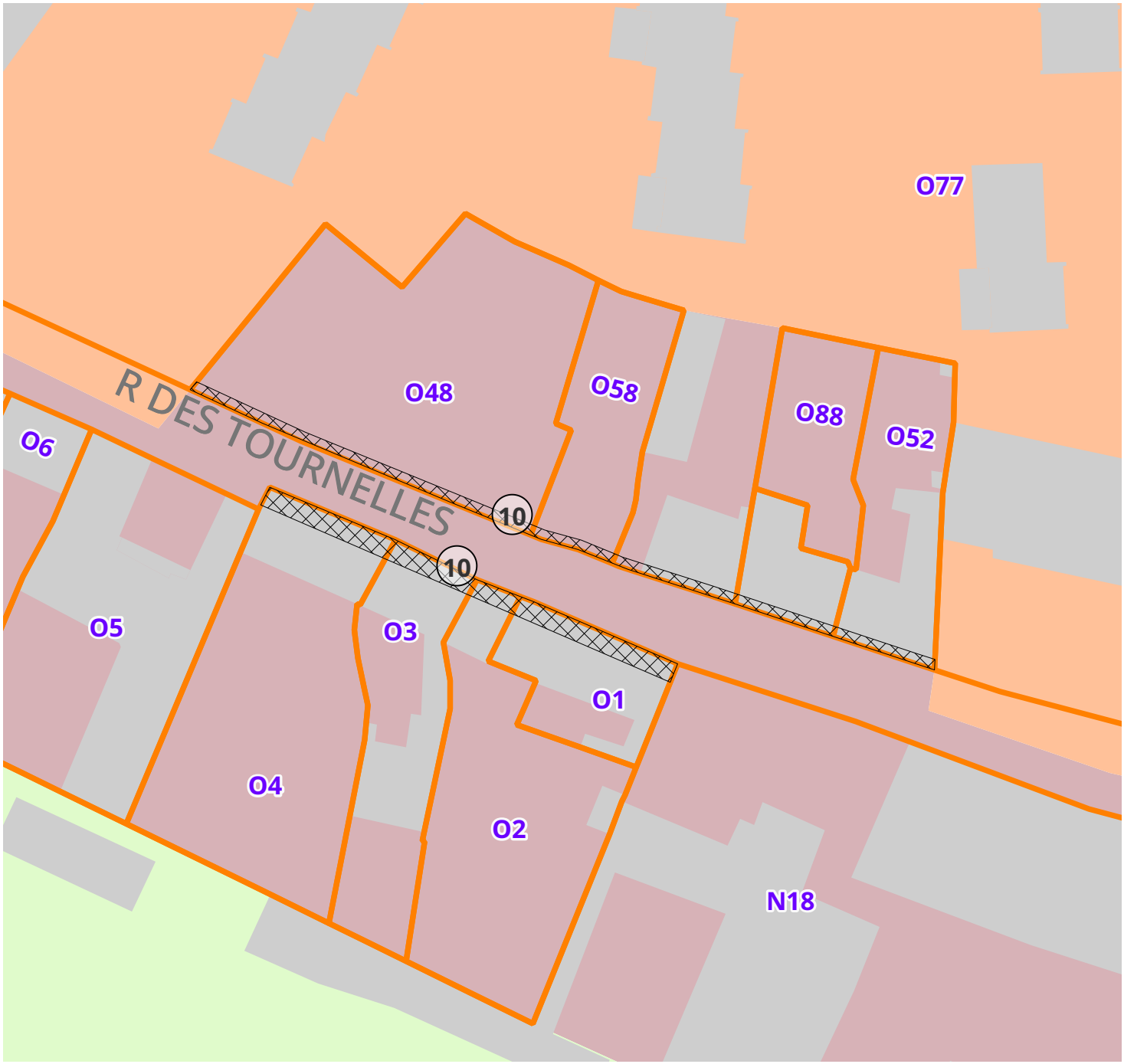
L'Haÿ-les-Roses - ER n°9

Dimensions : 287 m²



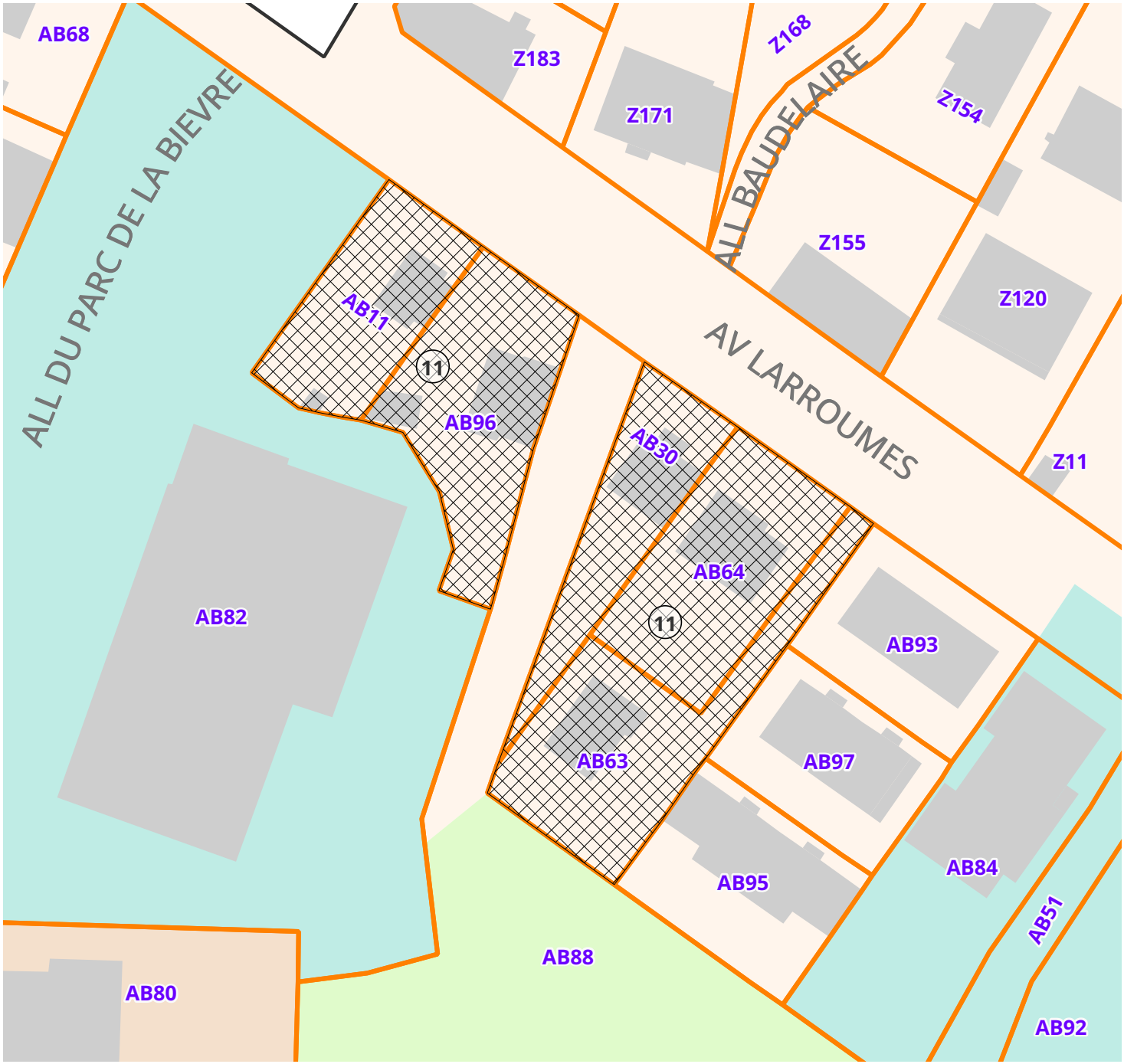
L'Haÿ-les-Roses - ER n°10

Dimensions : 1m côté impair / 2m côté pair



L'Haÿ-les-Roses - ER n°11

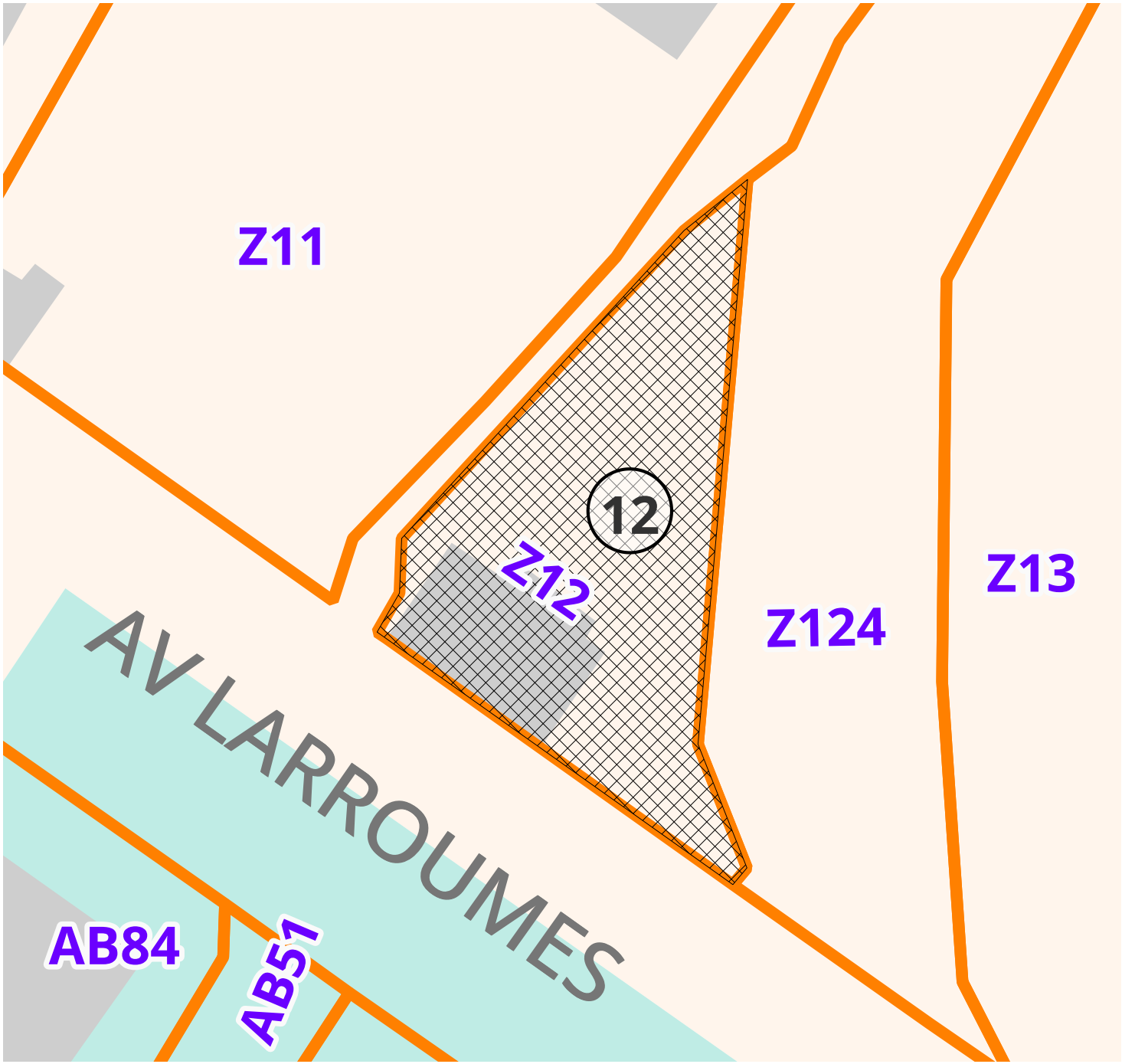
Dimensions : 2349 m²



0 60 m

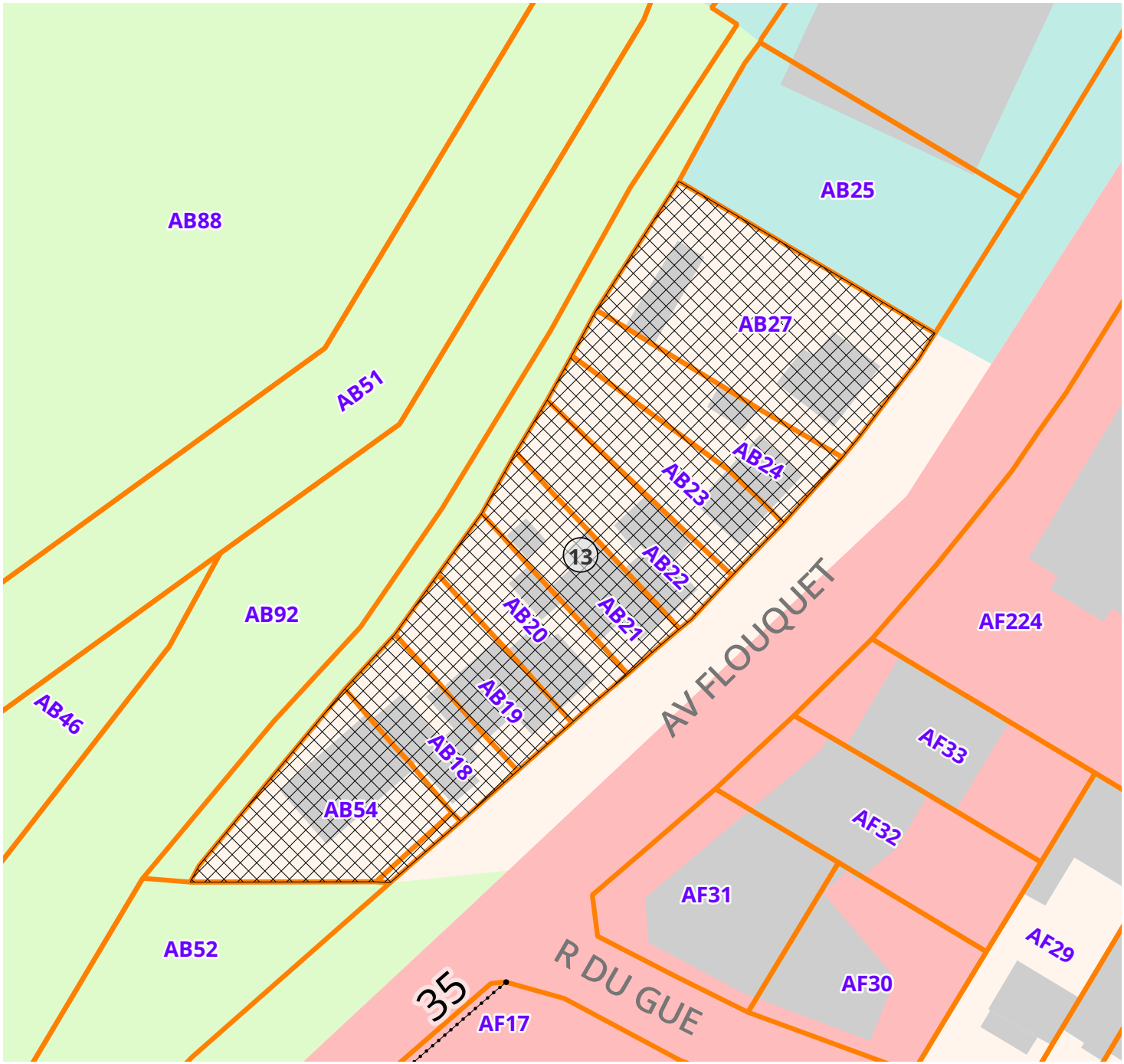
L'Haÿ-les-Roses - ER n°12

Dimensions : 292 m²



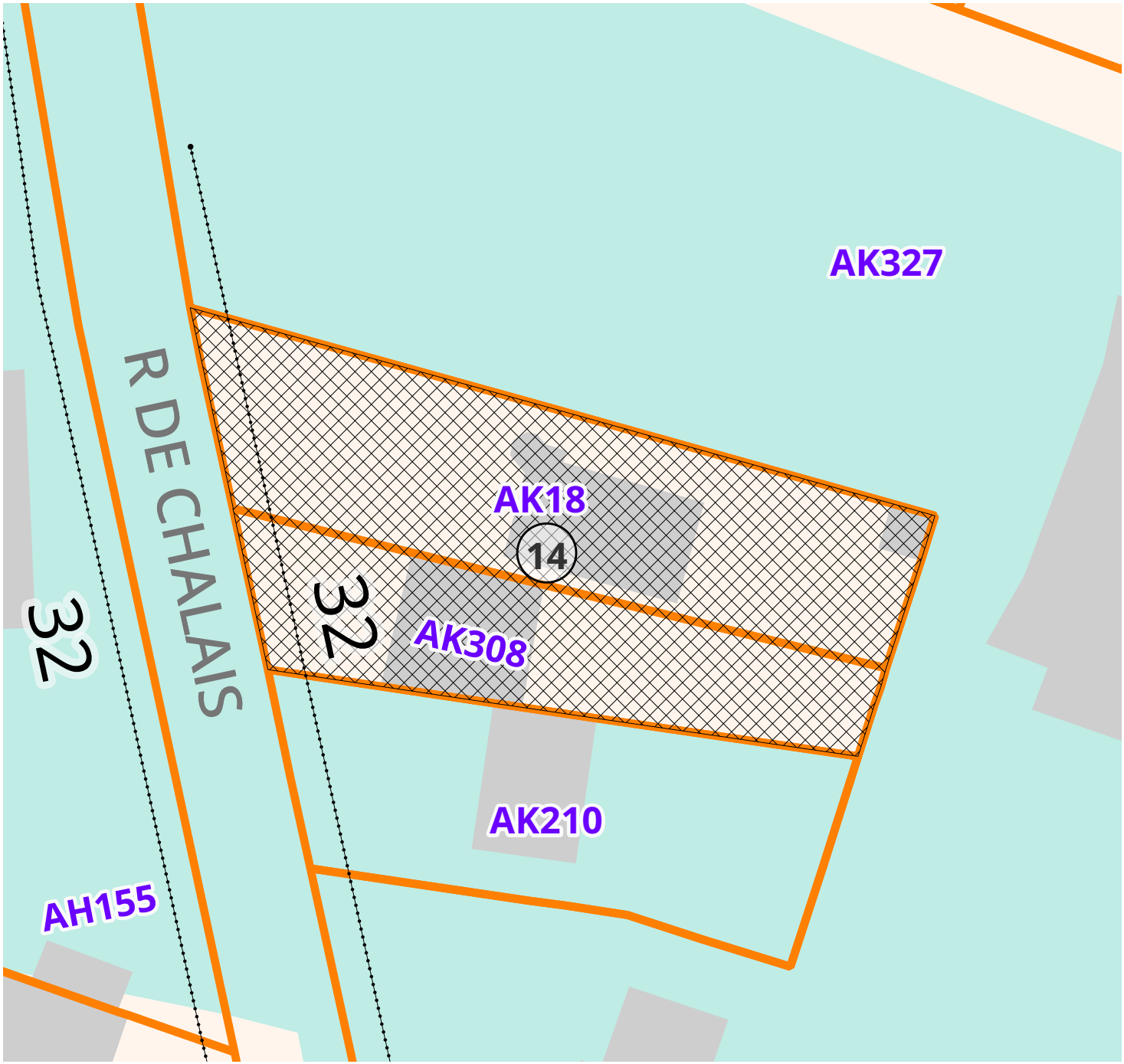
L'Haÿ-les-Roses - ER n°13

Dimensions : 2430 m²



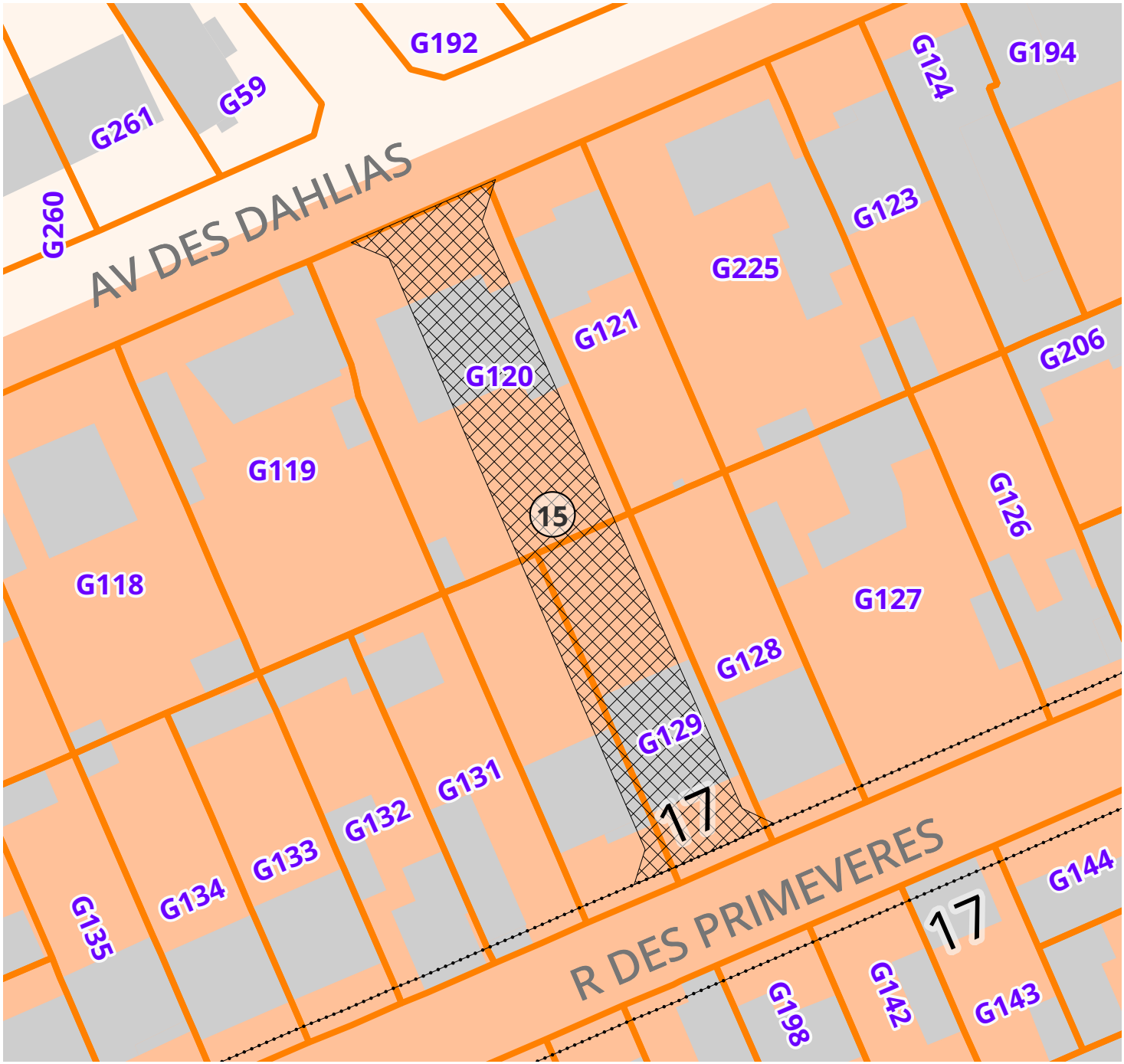
L'Haÿ-les-Roses - ER n°14

Dimensions : 942 m²



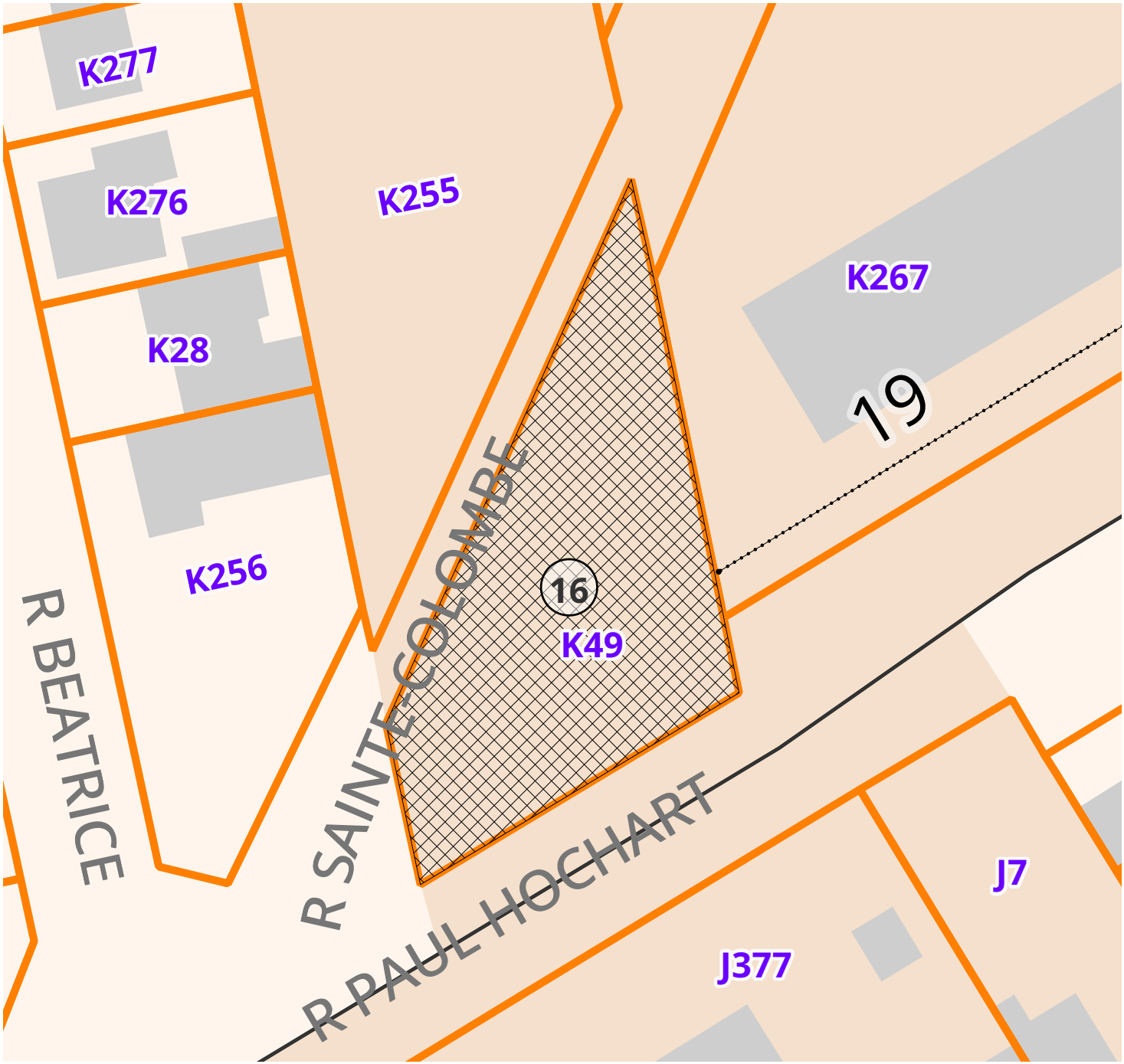
L'Haÿ-les-Roses - ER n°15

Dimensions : 9 m



L'Haÿ-les-Roses - ER n°16

Dimensions : 626 m²

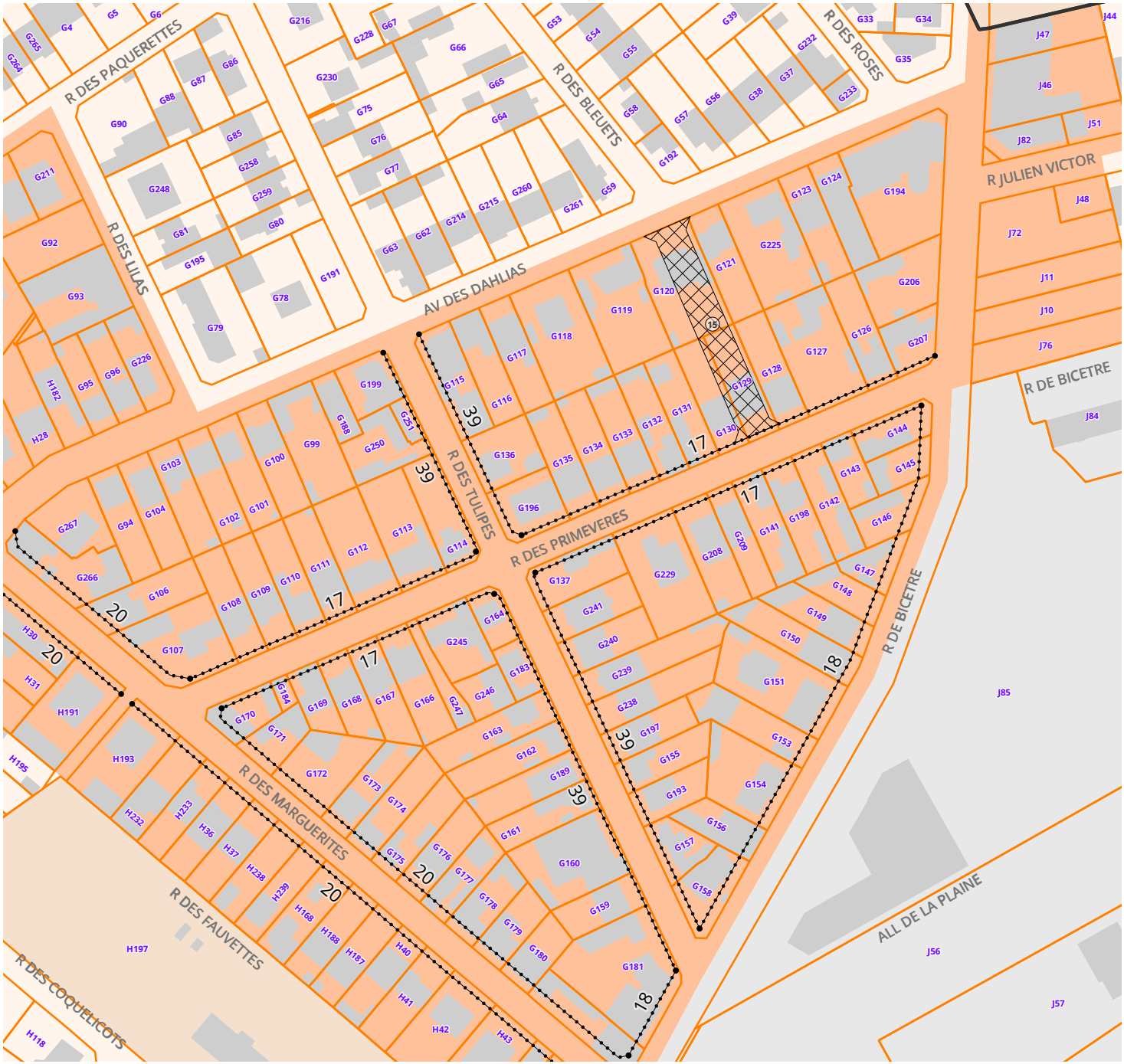


0 40 m

180

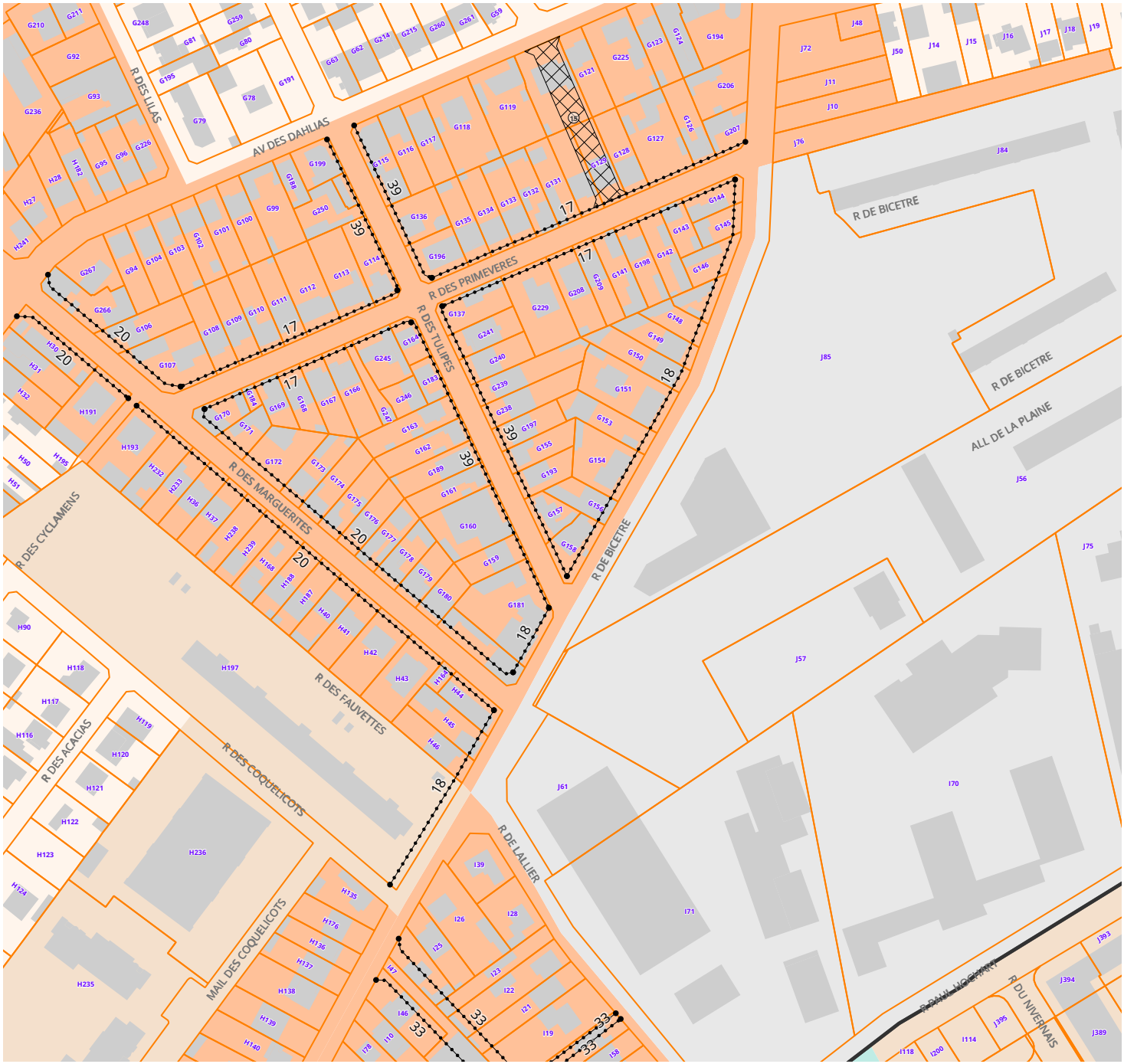
L'Haÿ-les-Roses - ER n°17

Dimensions : Elargissement de 1,5 m de chaque côté de la voie



L'Haÿ-les-Roses - ER n°18

Dimensions : Elargissement de 3 m

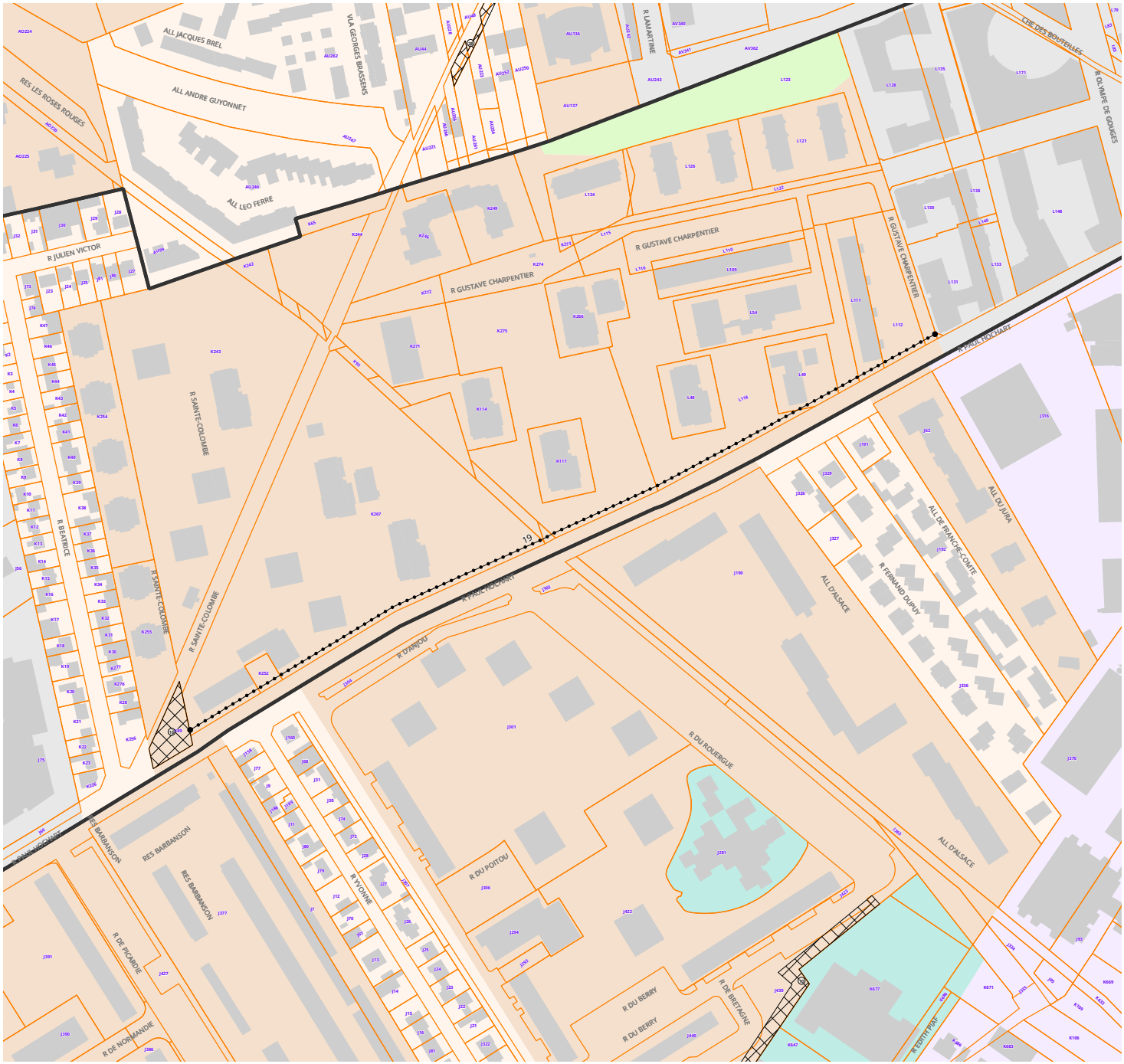


0

200 m

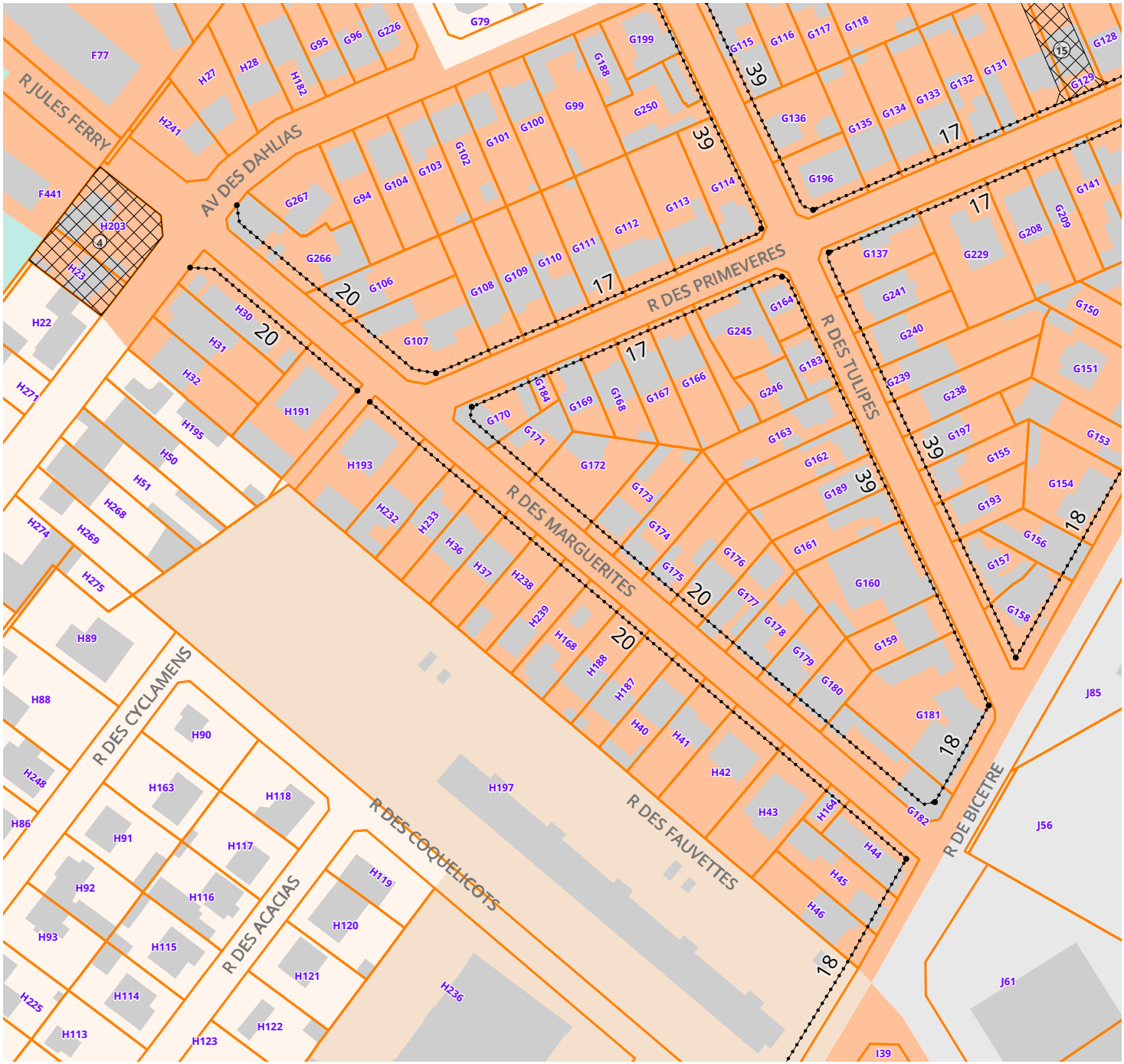
L'Haÿ-les-Roses - ER n°19

Dimensions : Elargissement de 3 m



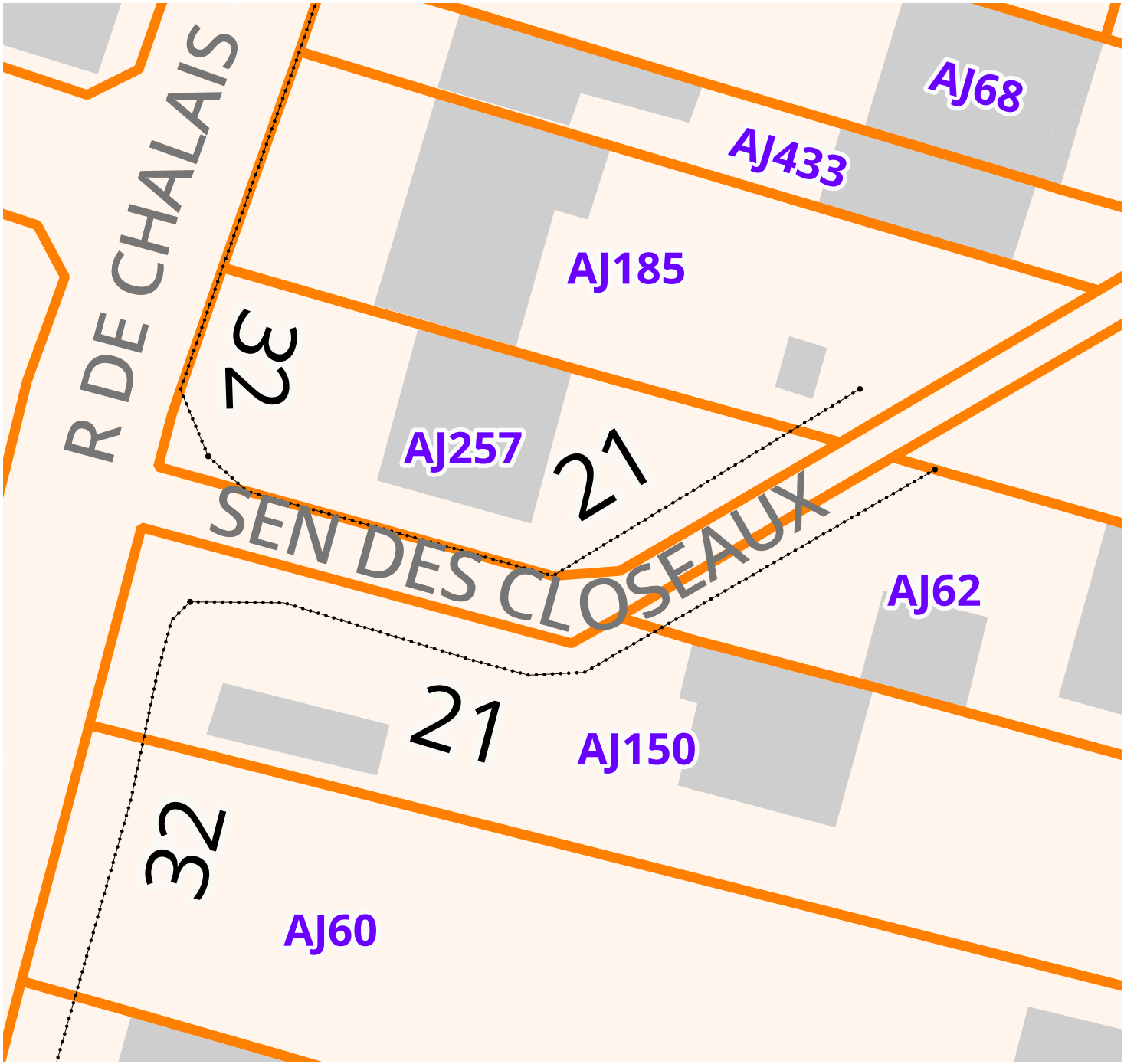
L'Haÿ-les-Roses - ER n°20

Dimensions : Elargissement de 2 m côté Sud et 3 m côté nord



L'Haÿ-les-Roses - ER n°21

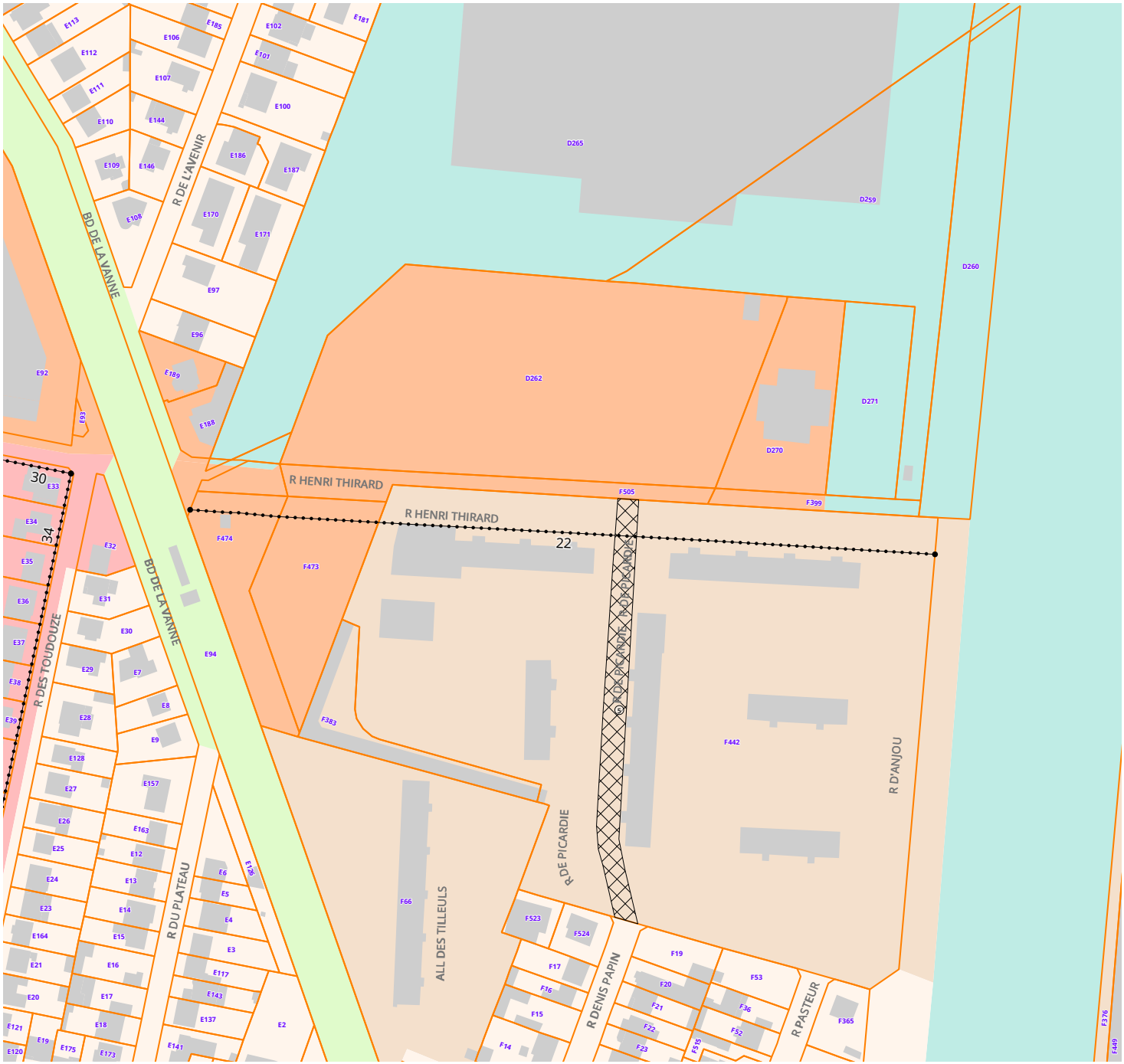
Dimensions : 6 m sur le débouché de la rue de Chalais



0 30 m

L'Haÿ-les-Roses - ER n°22

Dimensions : 19 m

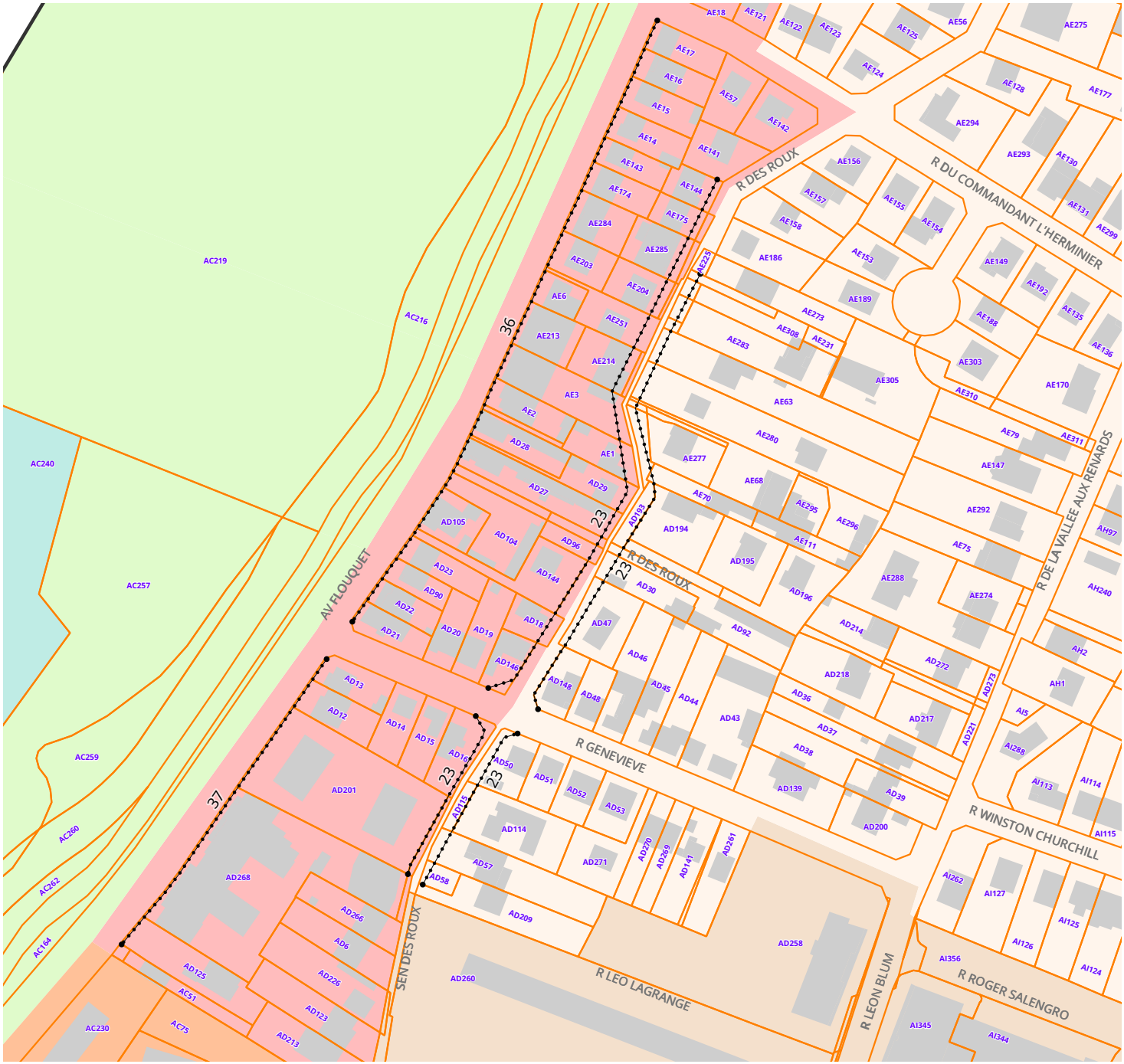


0

200 m

L'Haÿ-les-Roses - ER n°23

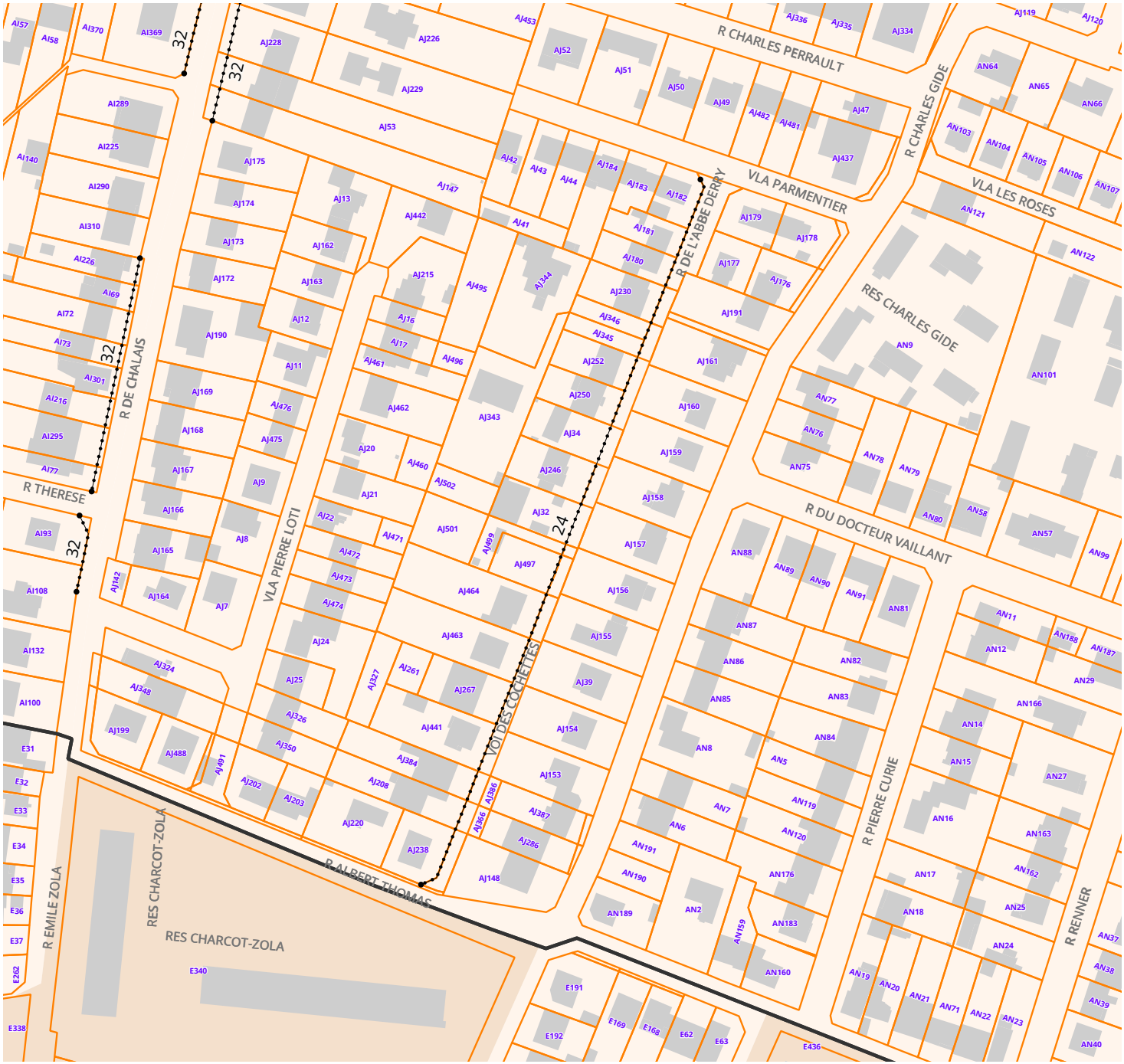
Dimensions : 8 m



0 100 m

L'Haÿ-les-Roses - ER n°24

Dimensions : 4 m



0 100 m

L'Haÿ-les-Roses - ER n°25

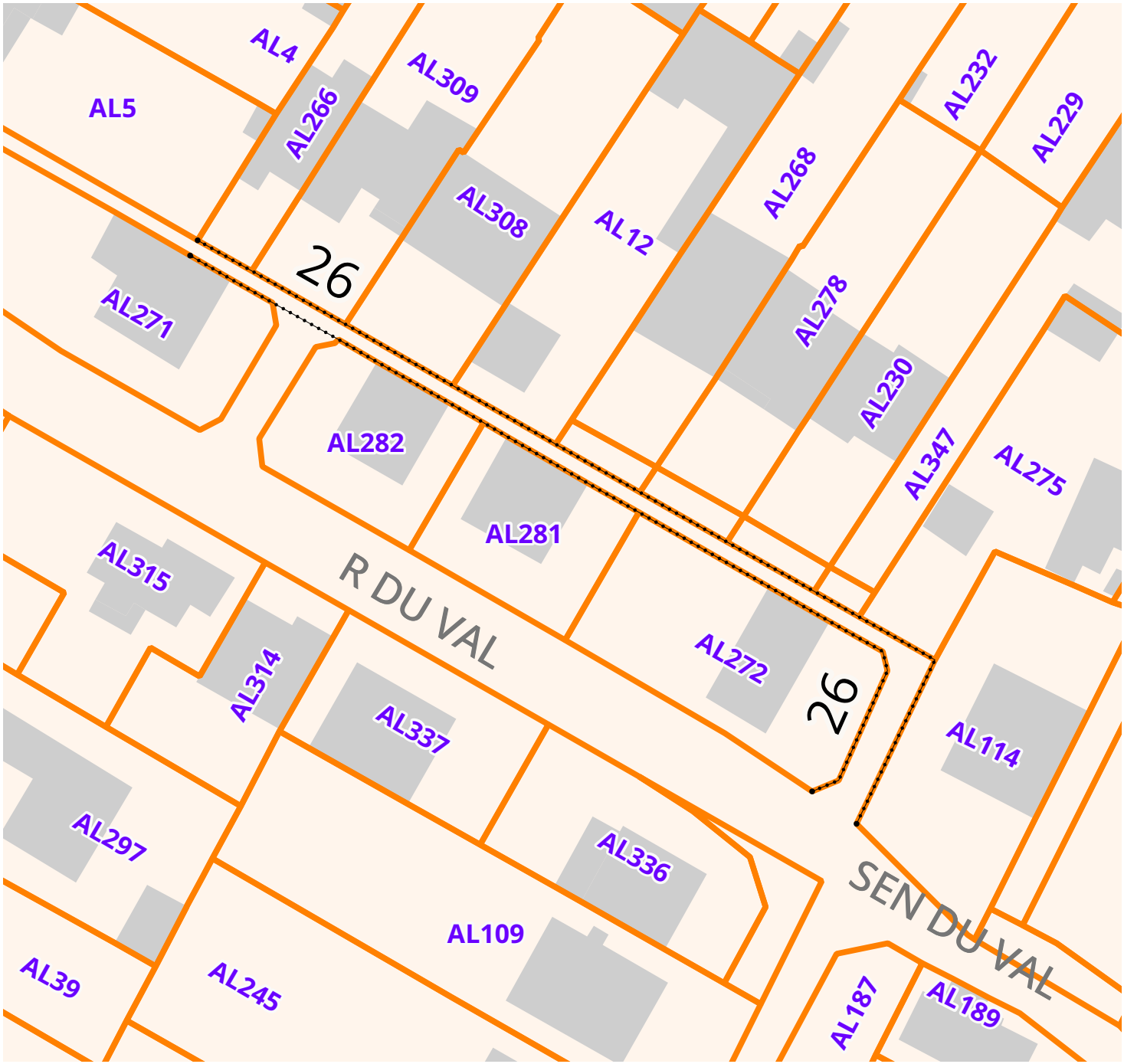
Dimensions : 3,5 m



0 100 m

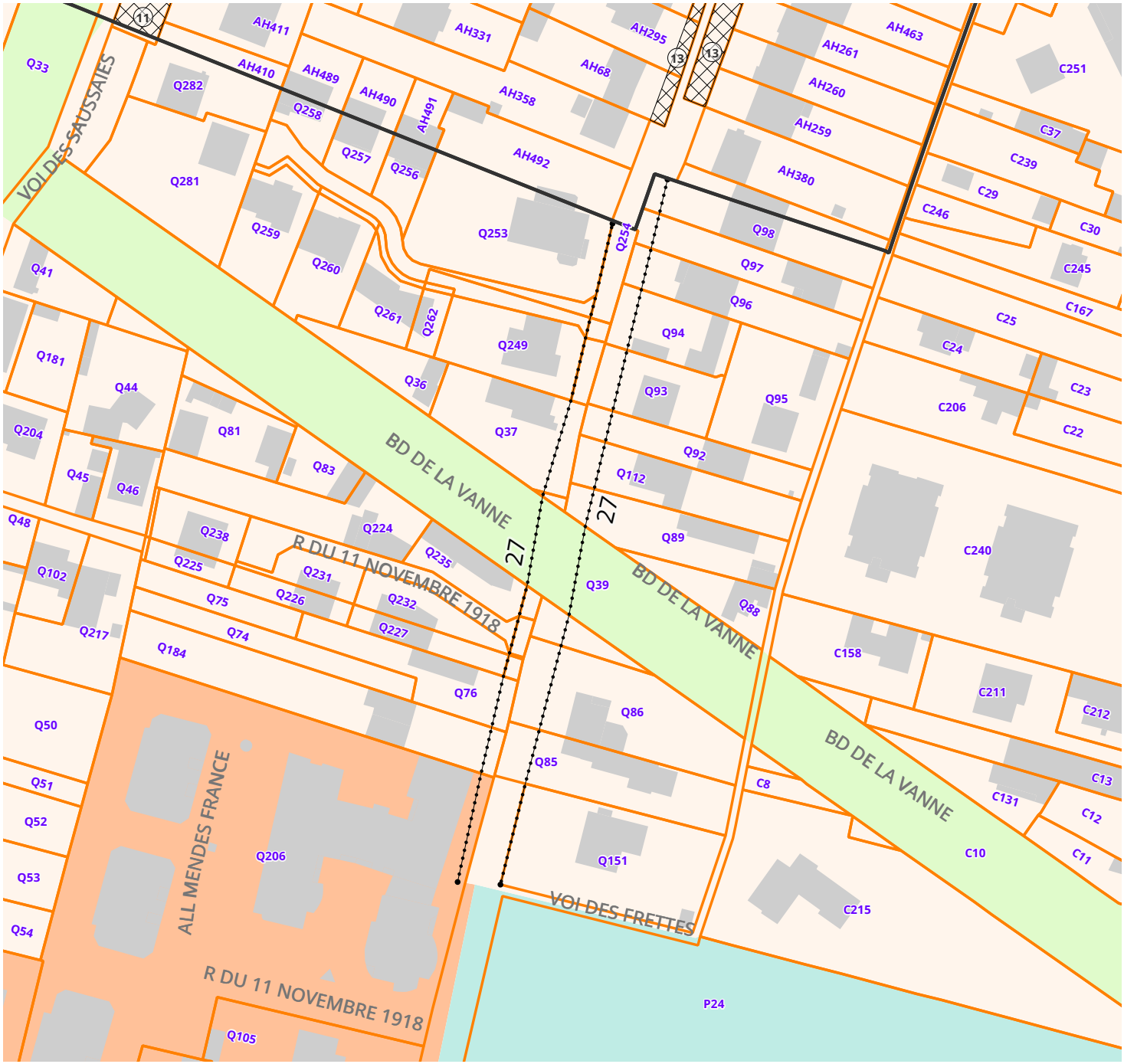
L'Haÿ-les-Roses - ER n°26

Dimensions : 4 m



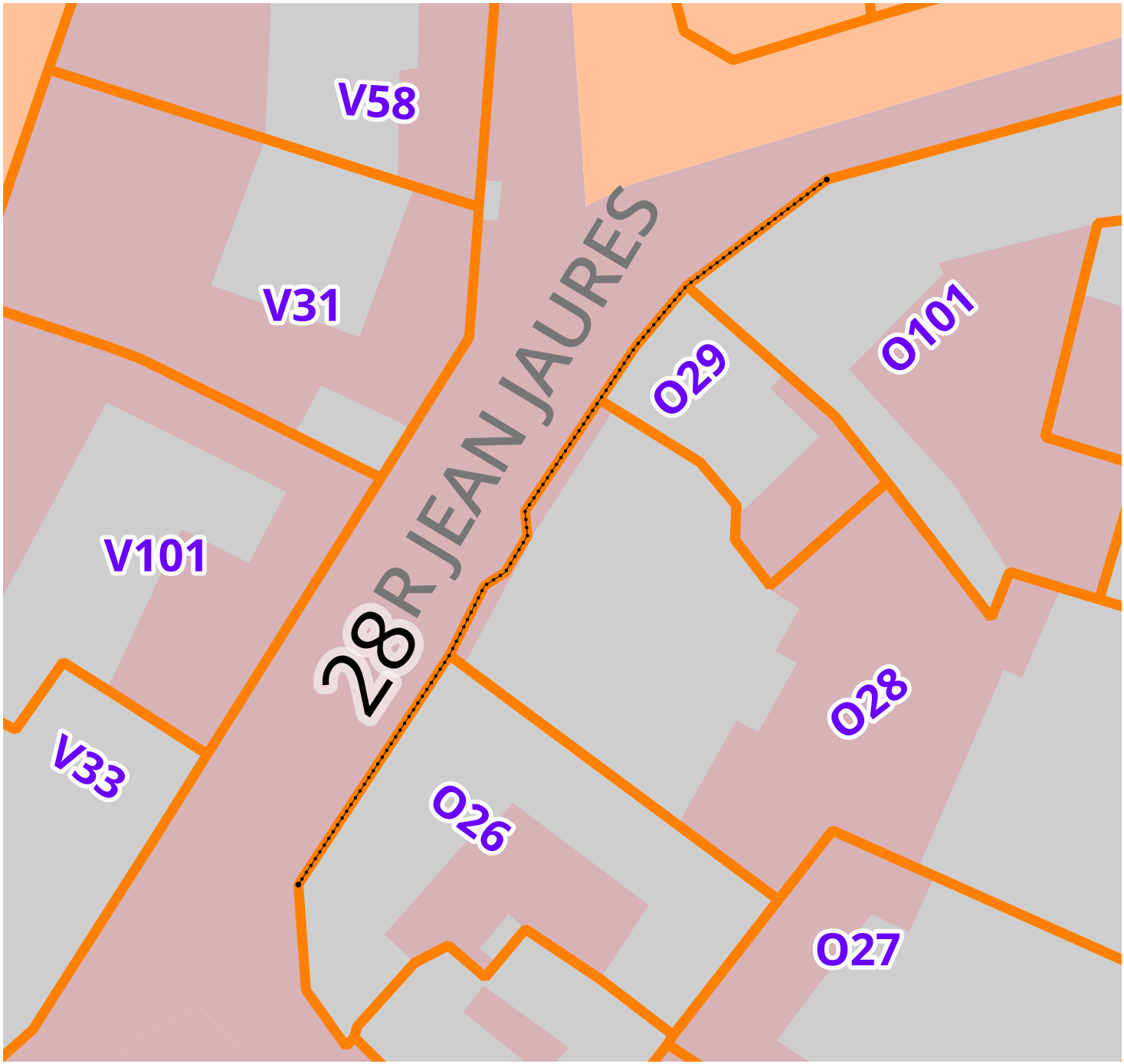
L'Haÿ-les-Roses - ER n°27

Dimensions : 10 m



L'Haÿ-les-Roses - ER n°28

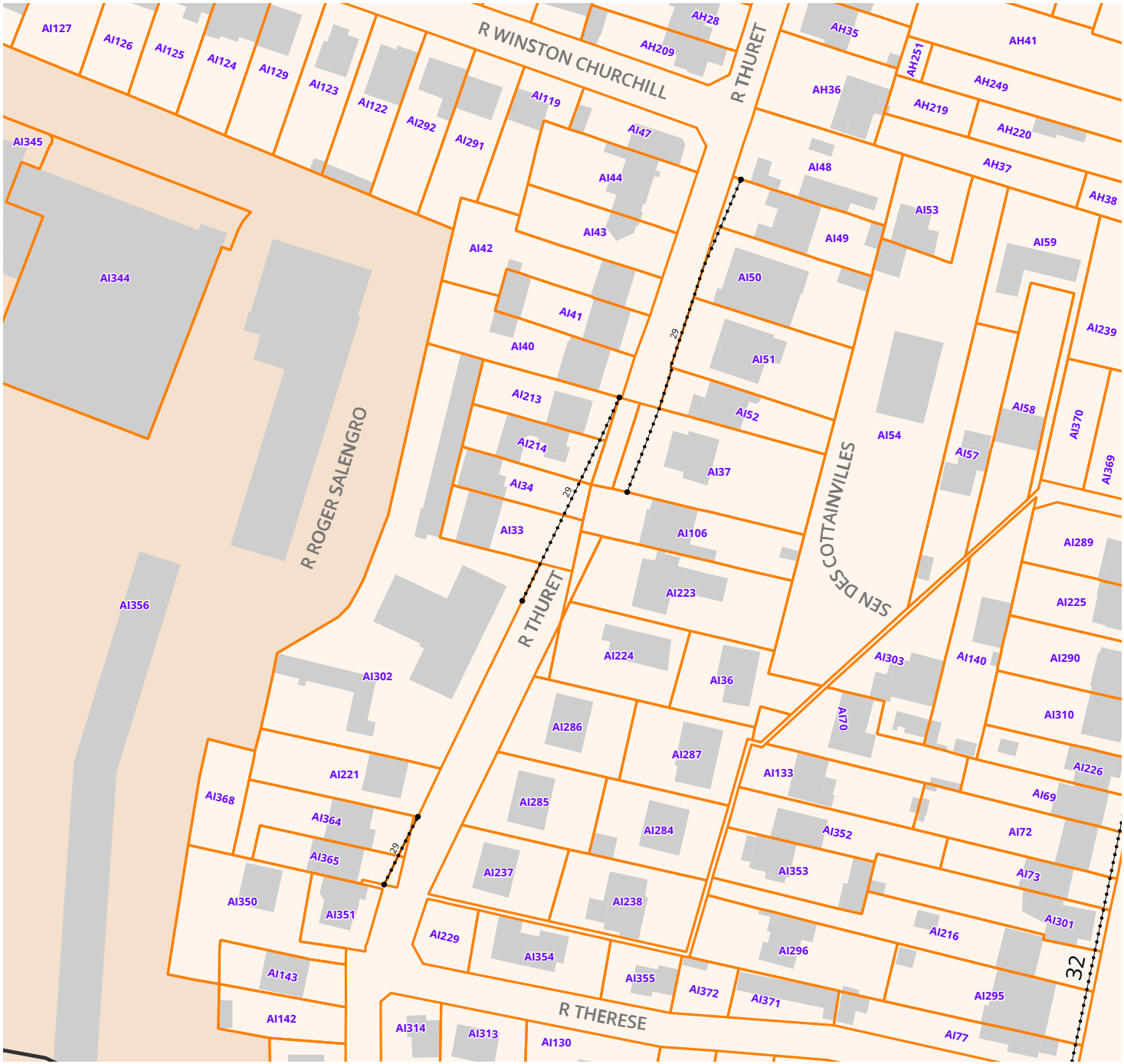
Dimensions : 1 m



0 30 m

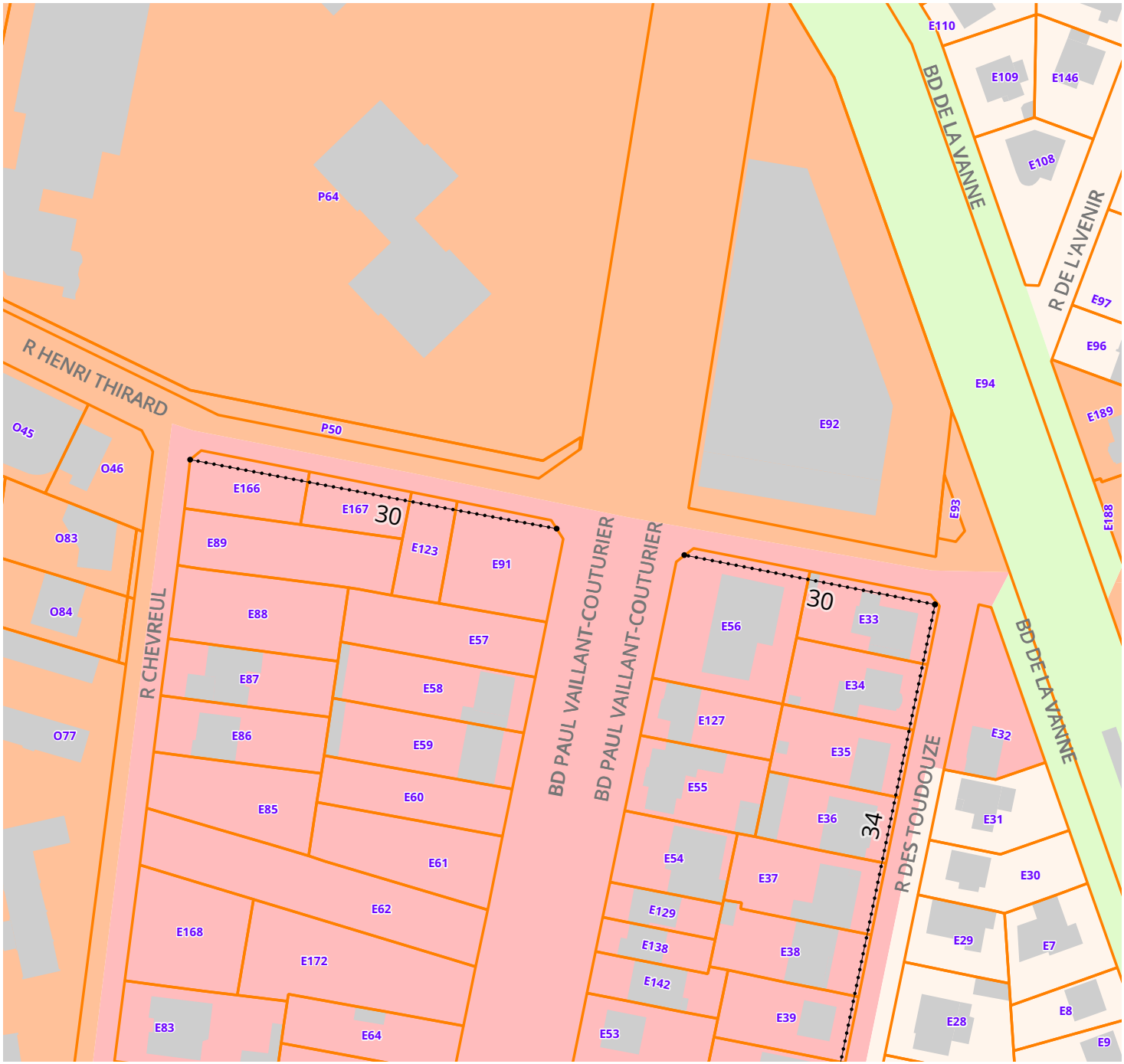
L'Haÿ-les-Roses - ER n°29

Dimensions : 10 m



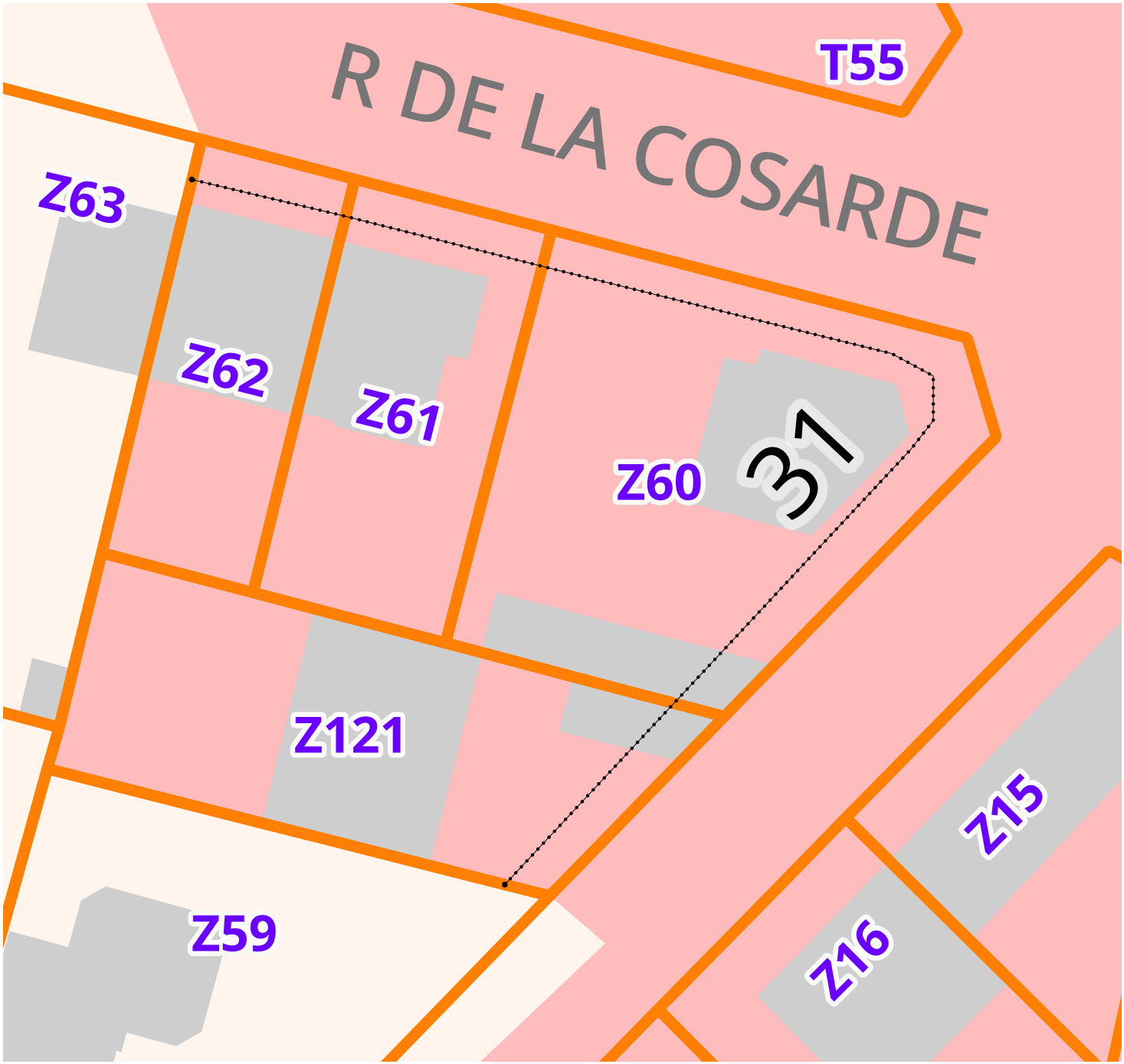
L'Haÿ-les-Roses - ER n°30

Dimensions : 10 m



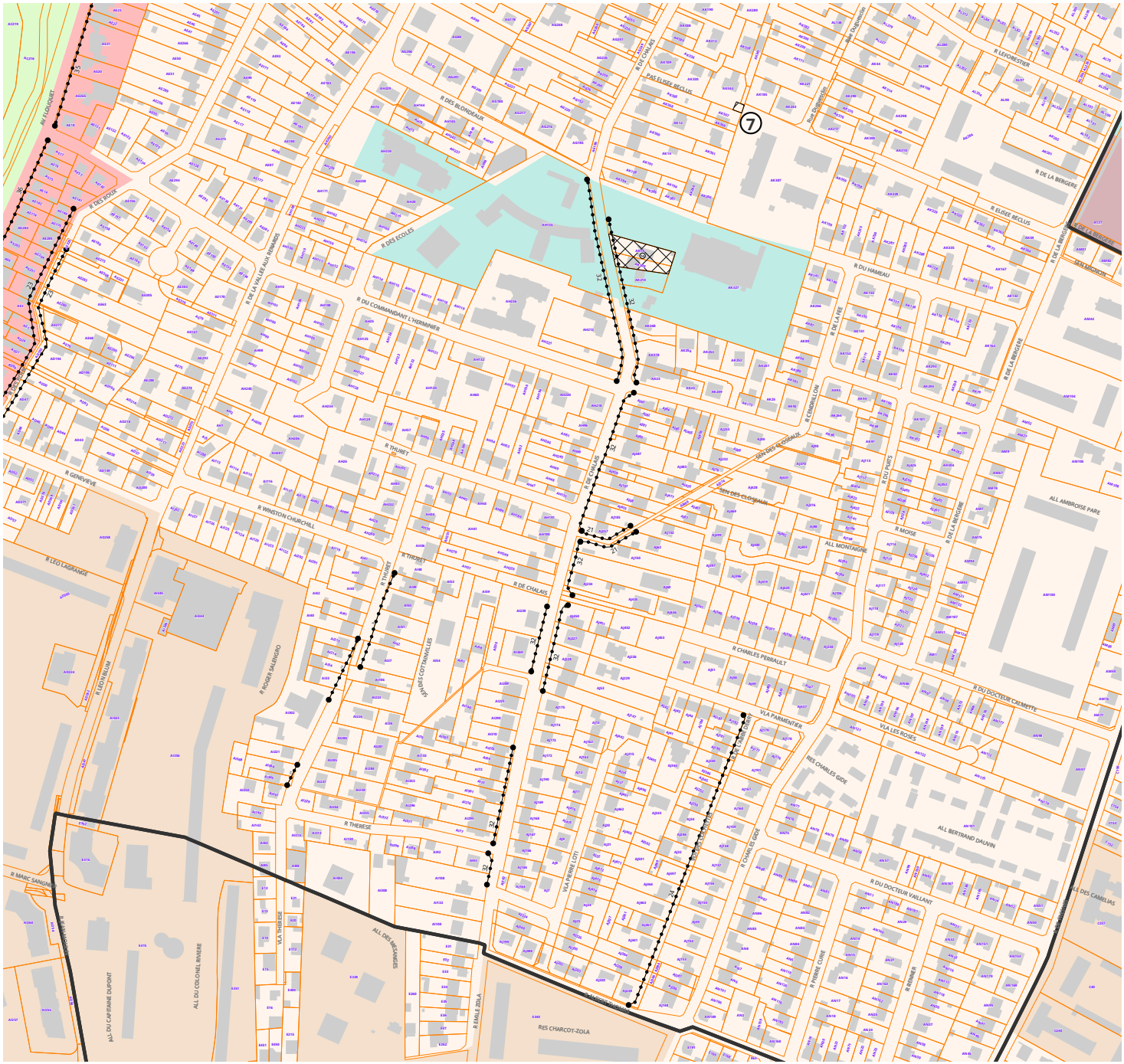
L'Haÿ-les-Roses - ER n°31

Dimensions : 12 m



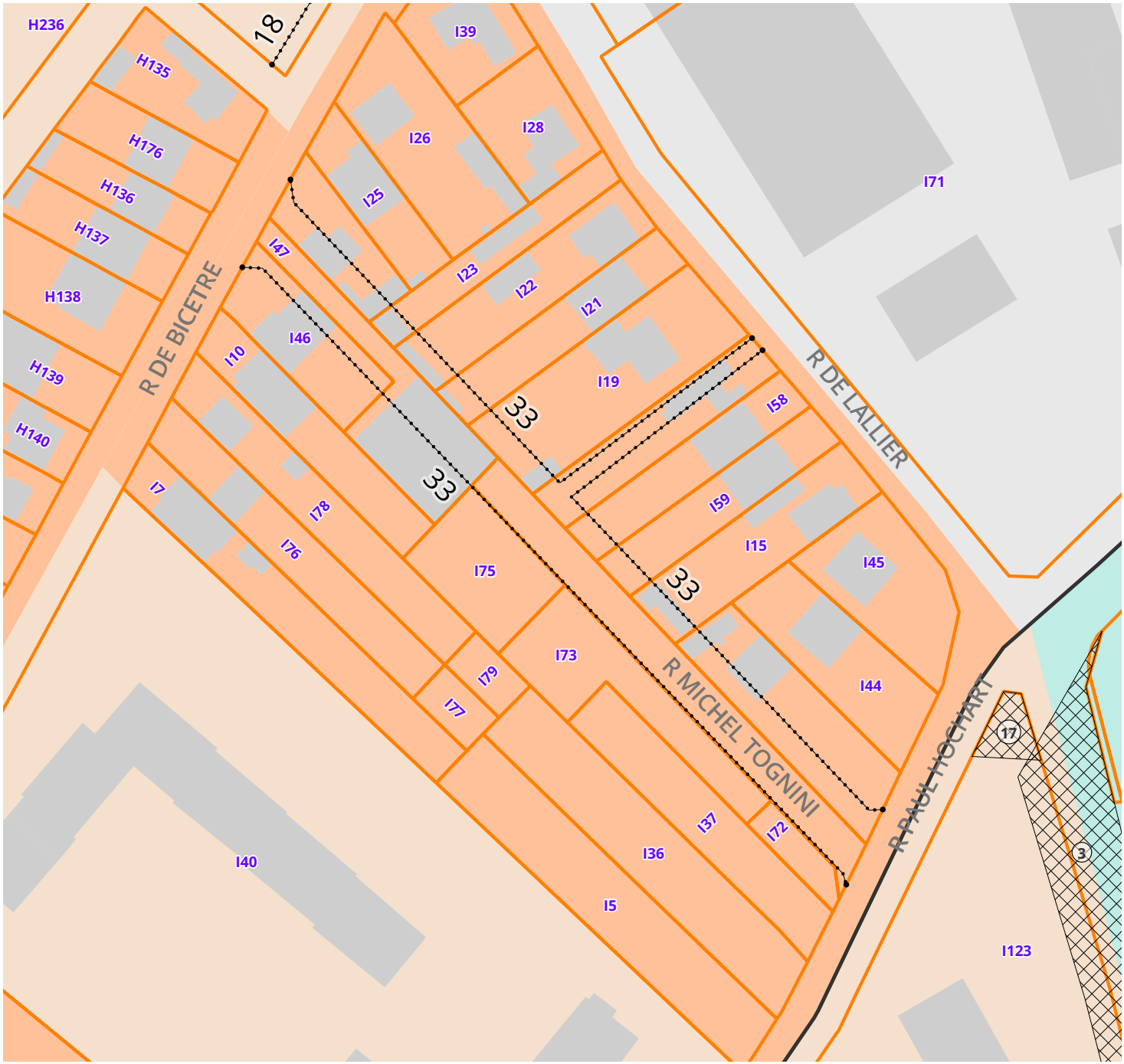
L'Haÿ-les-Roses - ER n°32

Dimensions : 12 m


⑦
R DES ECOLES
R DU COMMANDANT L'HERMINIER
R DE CHALAIS
R DES BLONDEAUX
R DES ROUX
R DE LA BERGERIE
R DU HAMEAU
R THURET
R GENEVIEVE
R WINSTON CHURCHILL
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R CHARLES PERRAULT
R DU DOCTEUR CALMETTE
VLA PARMENTIER
VLA LES ROSES
RES CHARLES GIDE
ALL BERTRAND DAUVIN
R DU DOCTEUR VAILLANT
R PIERRE CURIE
R BERNIER
ALL DES CAMELIAS
R THERESE
ALL DES VERGERS
RES CHARCOT-ZOLA
R EMILE ZOLA
ALL DU COLONEL RIVIERE
ALL DU CAPITAINE DUPONT
R MARC SANGNIER
R LEON BLUM
R LEO LAGRANGE
R ROGER SALENGRO
VLA THERESE
R DES COTTANNELLES
R DE LA BIBLIOTHEQUE
ALL AMBROISE PARE
ALL MONTAIGNE
R MOLIERE
R DU PARTS
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R ELISEE RECLUS
R LEFORESTIER
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DES CLOSEAUX
SEN DES CLOSEAUX
R DU CHATEAU
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DE LA BIBLIOTHEQUE
R DE LA BIBLIOTHEQUE

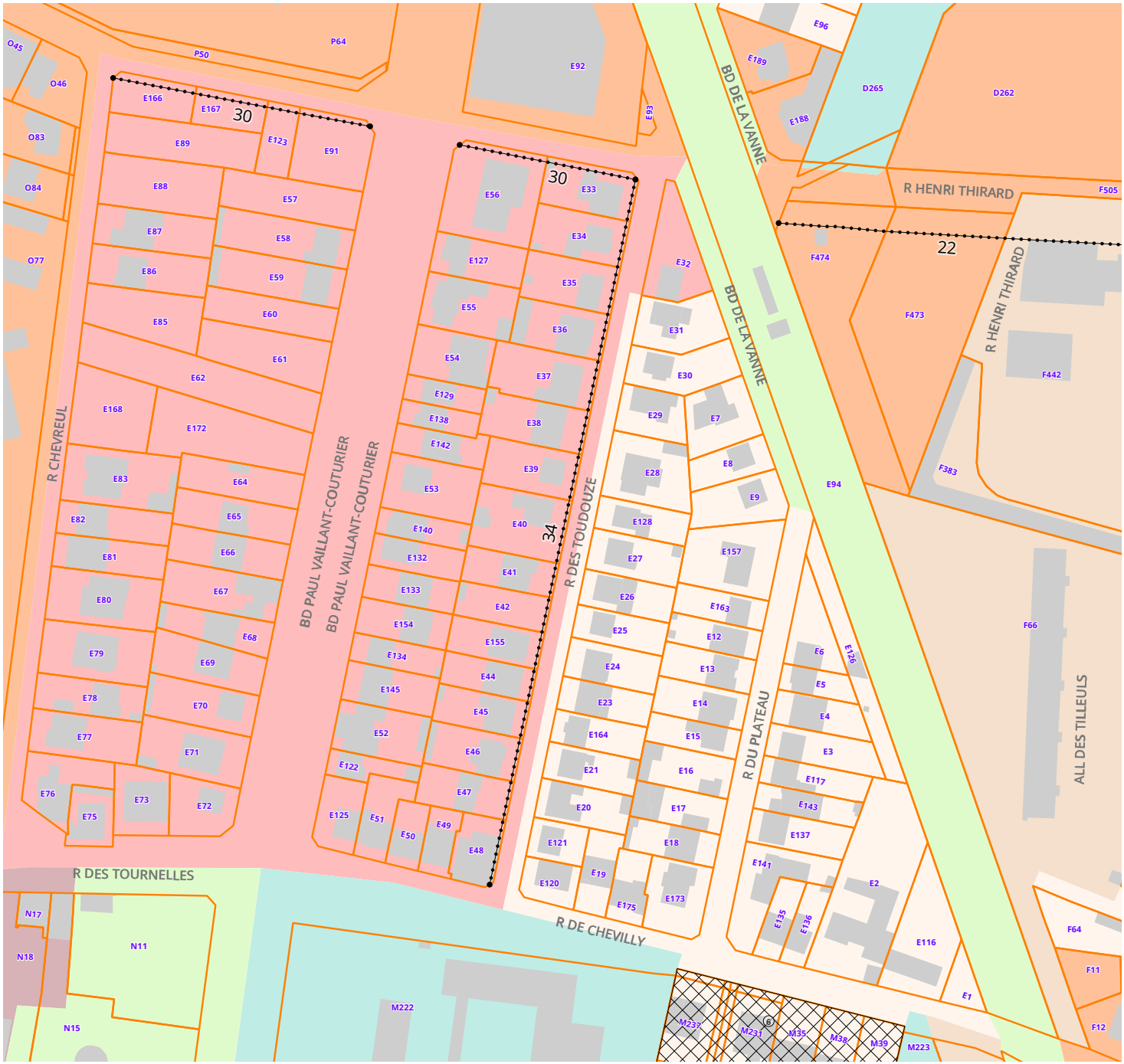
L'Haÿ-les-Roses - ER n°33

Dimensions : 11 m / 3 m



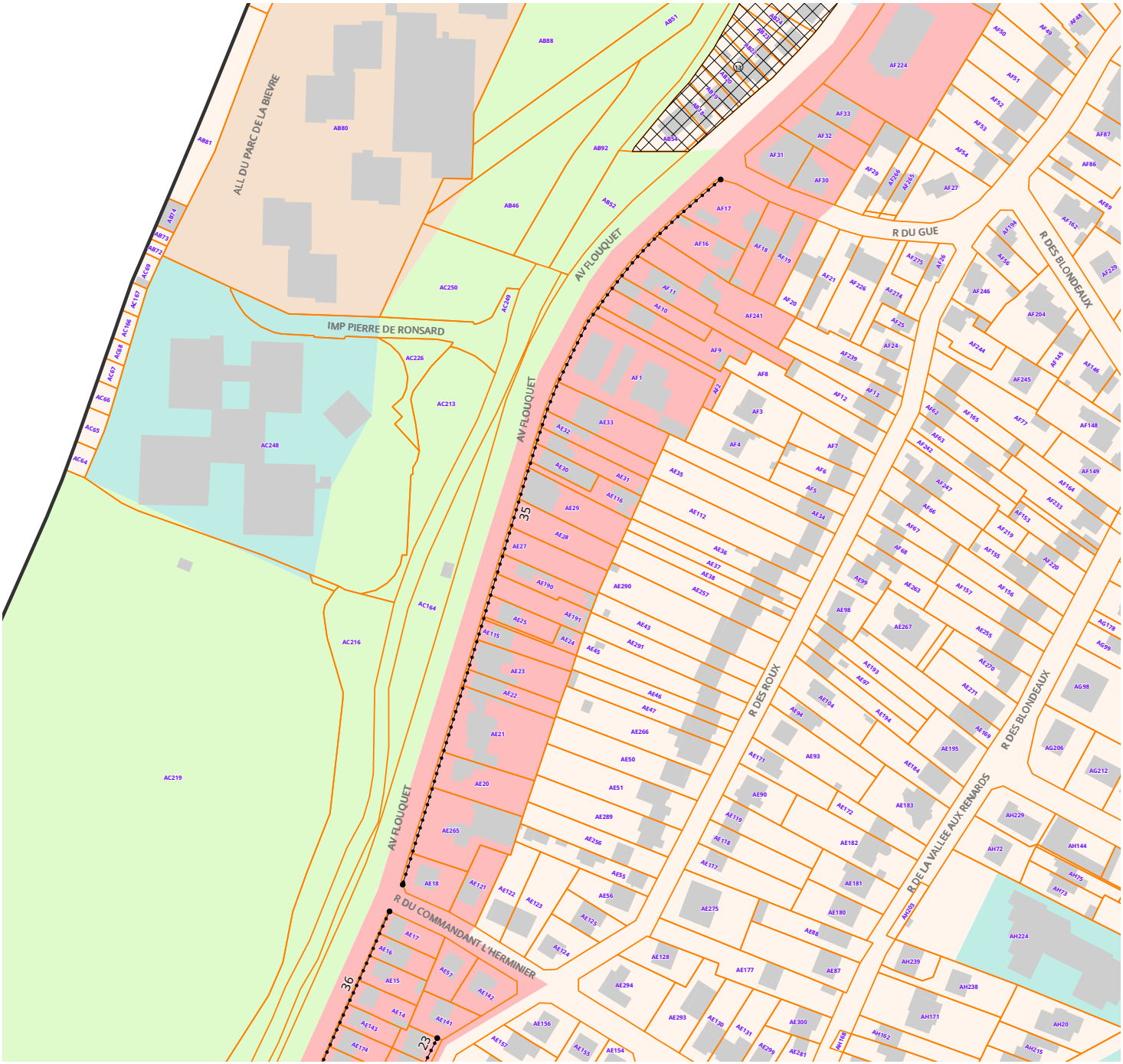
L'Haÿ-les-Roses - ER n°34

Dimensions : Elargissement de 1 m



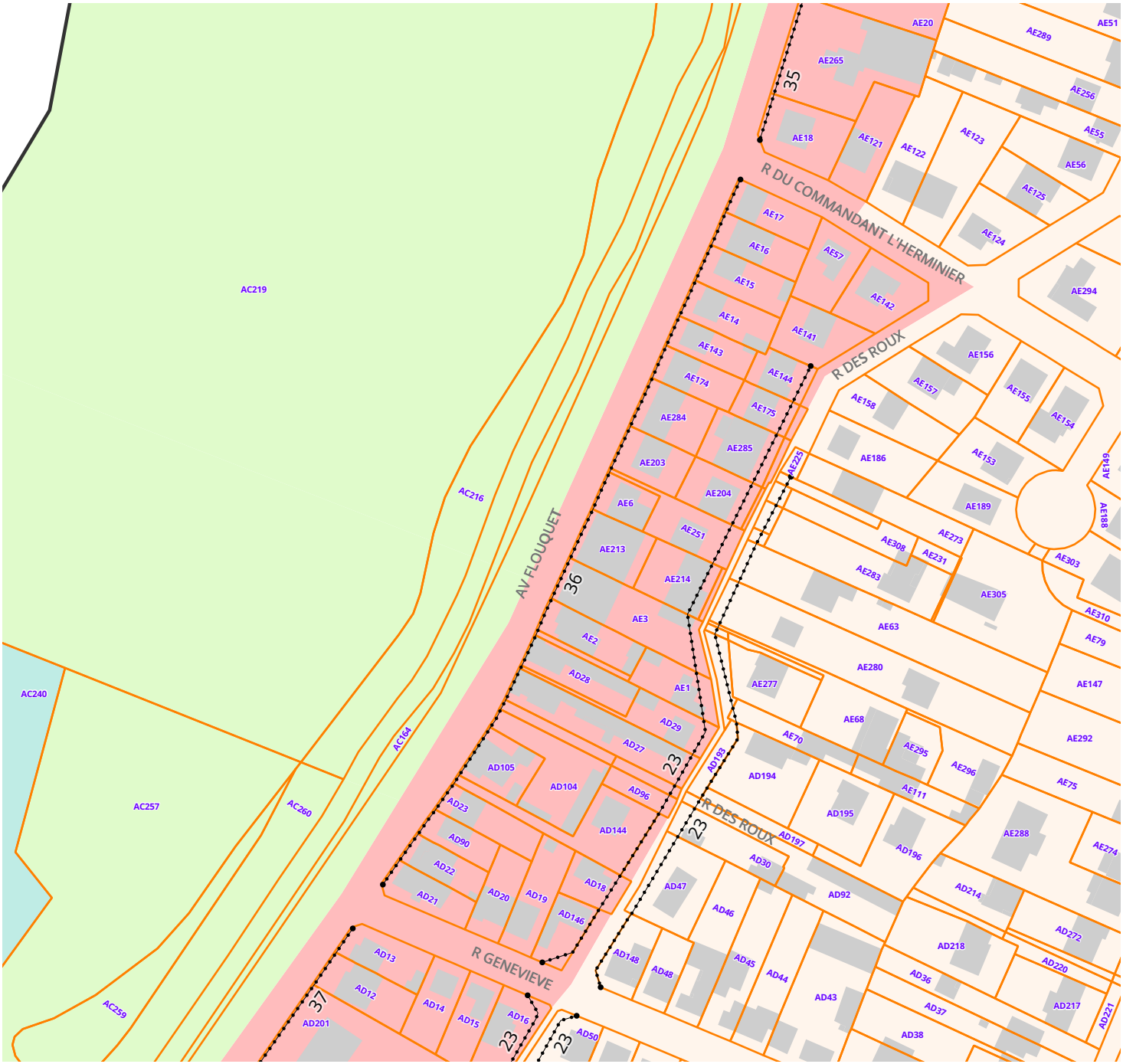
L'Haÿ-les-Roses - ER n°35

Dimensions : Elargissement de 1 m



L'Haÿ-les-Roses - ER n°36

Dimensions : Elargissement de 50 cm

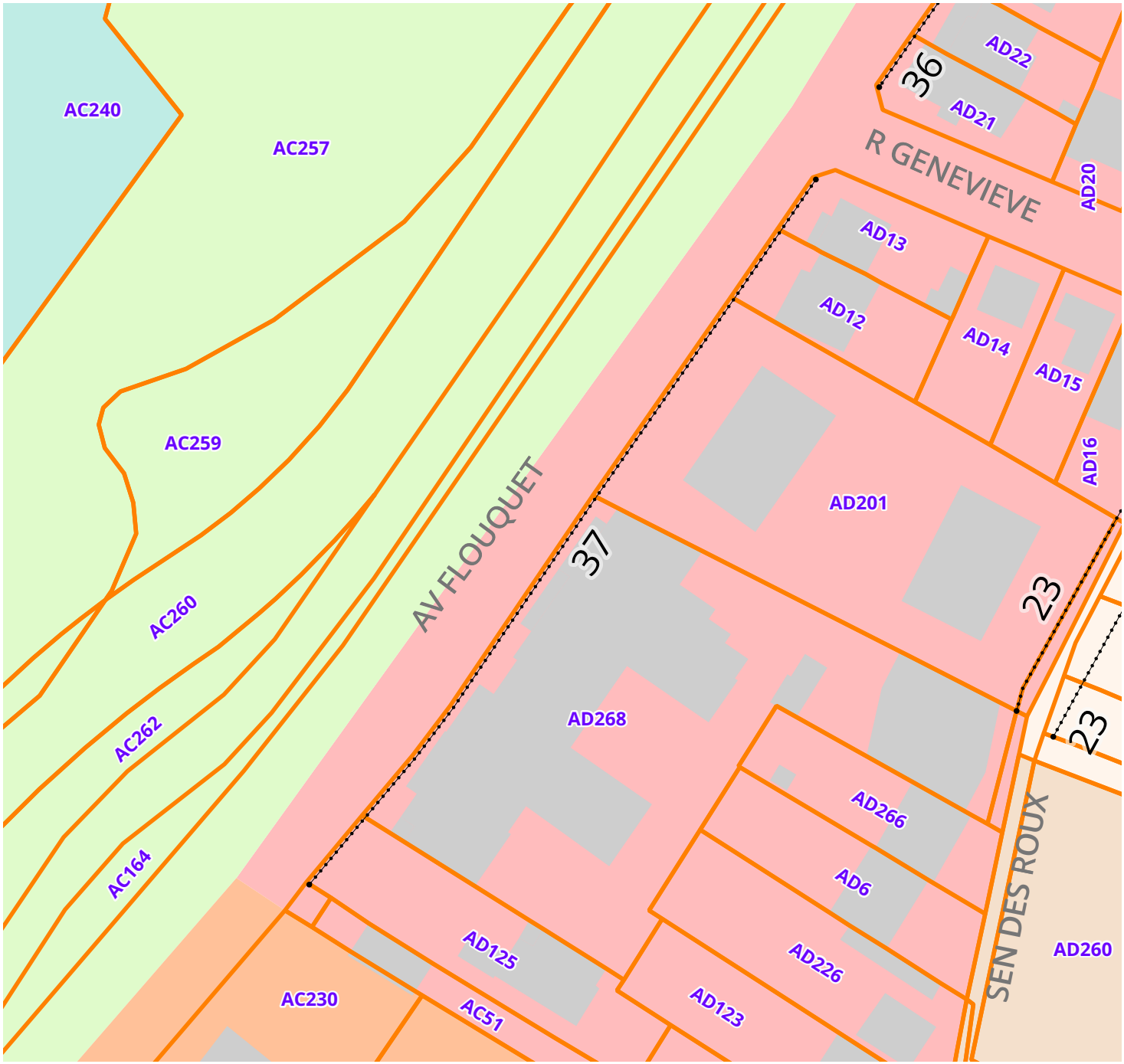


0 100 m

200

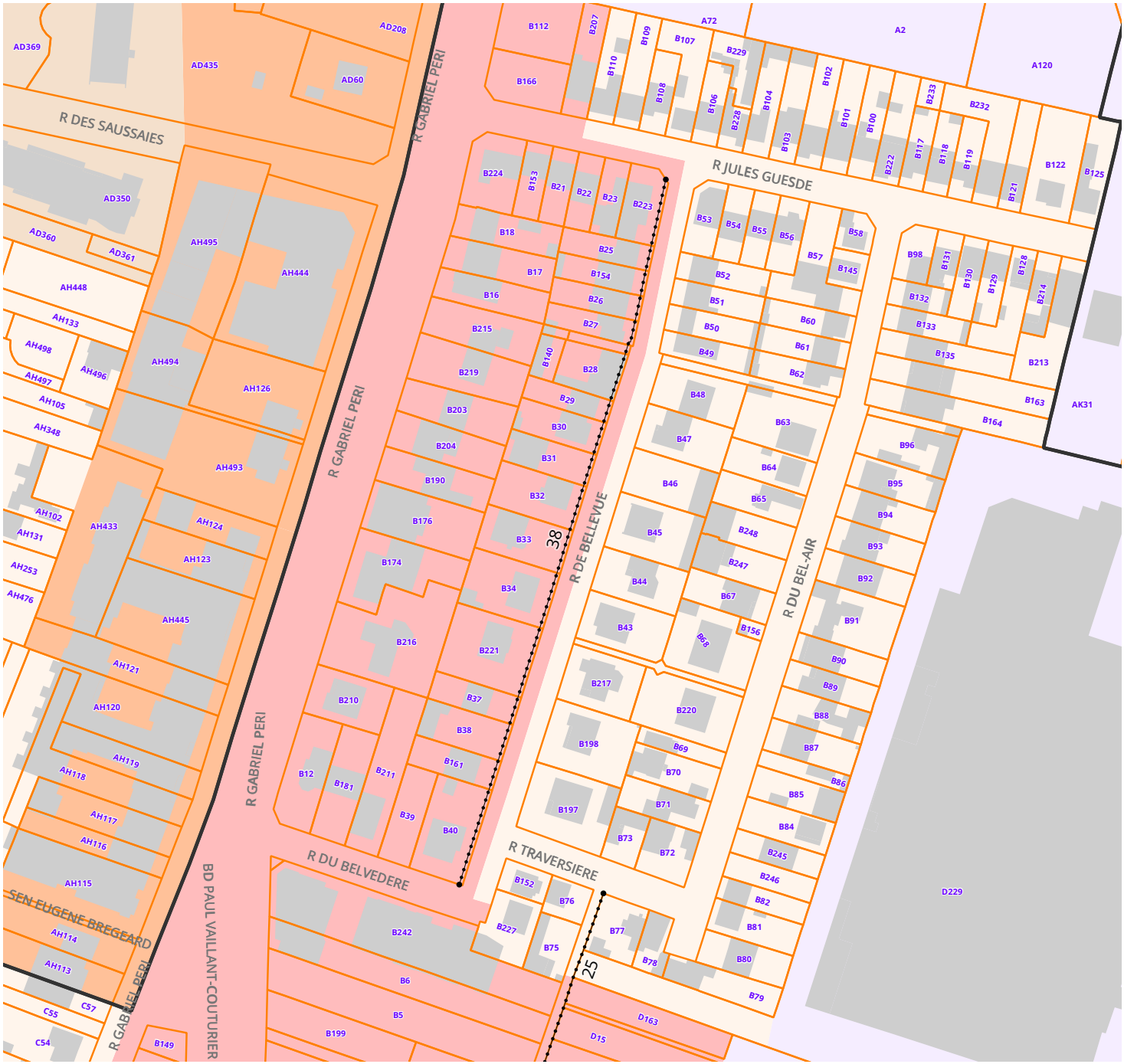
L'Haÿ-les-Roses - ER n°37

Dimensions : Elargissement de 50 cm



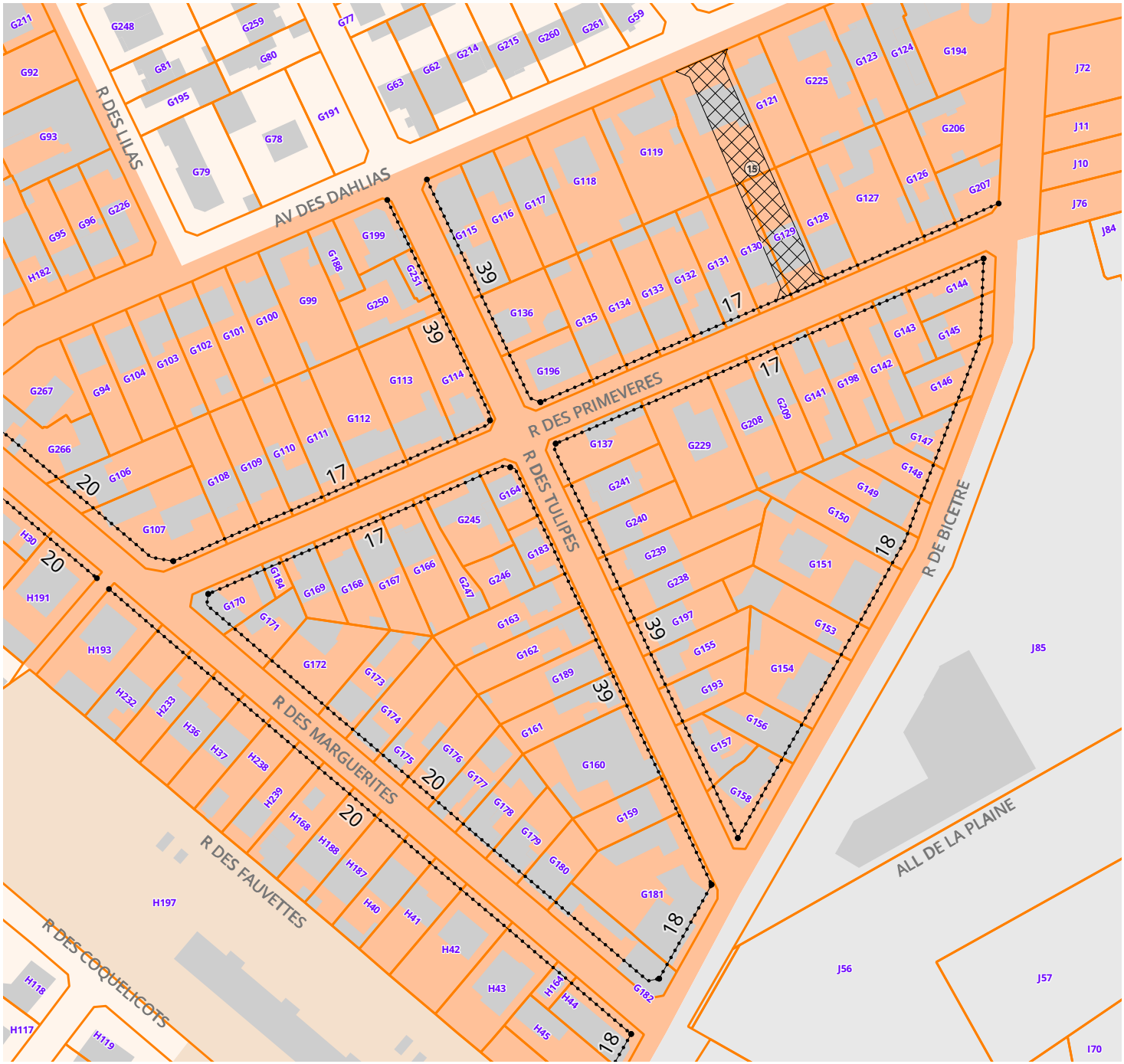
L'Haÿ-les-Roses - ER n°38

Dimensions : Elargissement de 1 m



L'Haÿ-les-Roses - ER n°39

Dimensions : Elargissement de 2,1 m côté pair et 0,8 m côté impair



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

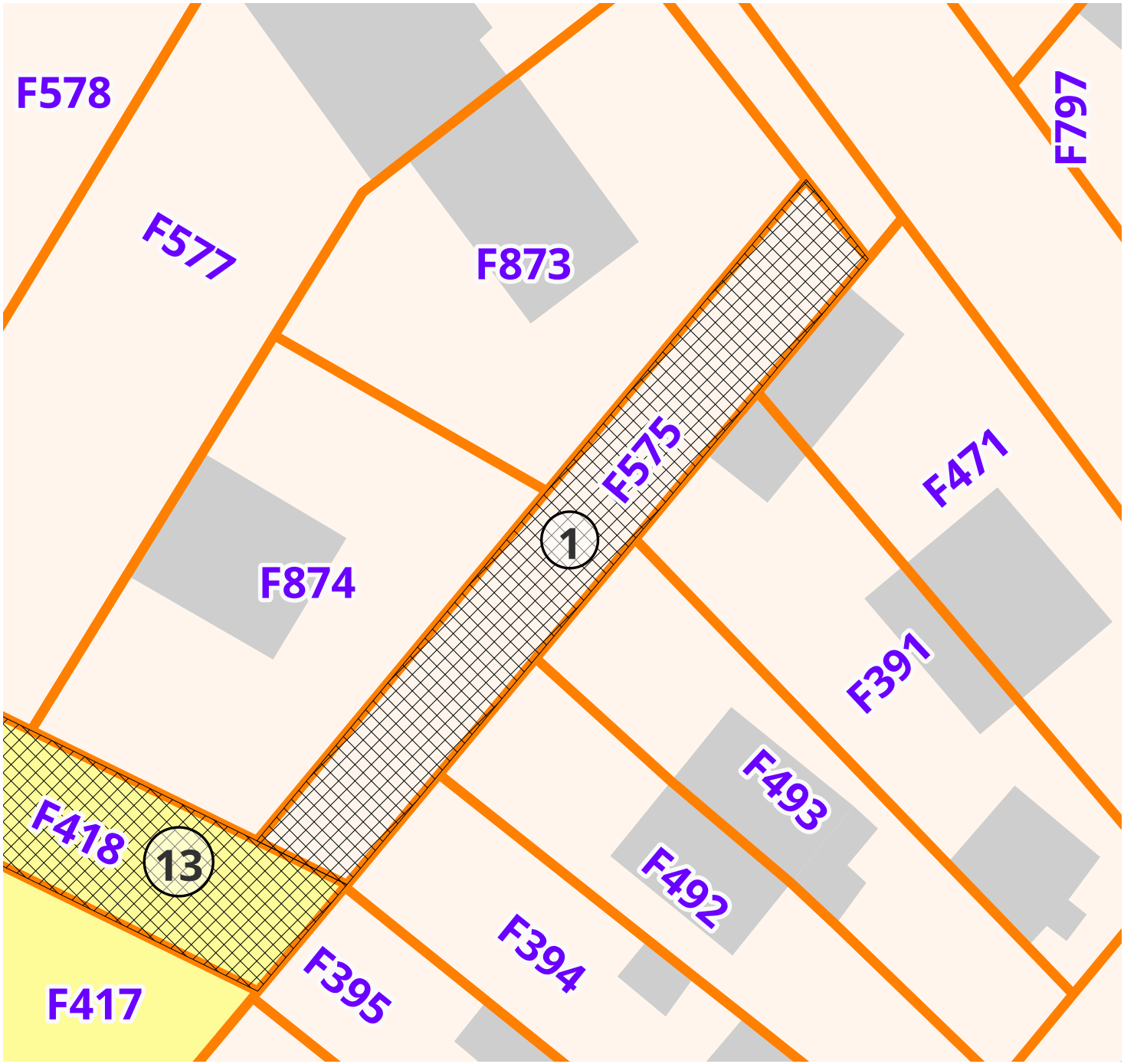
Morangis

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Morangis - ER n°1

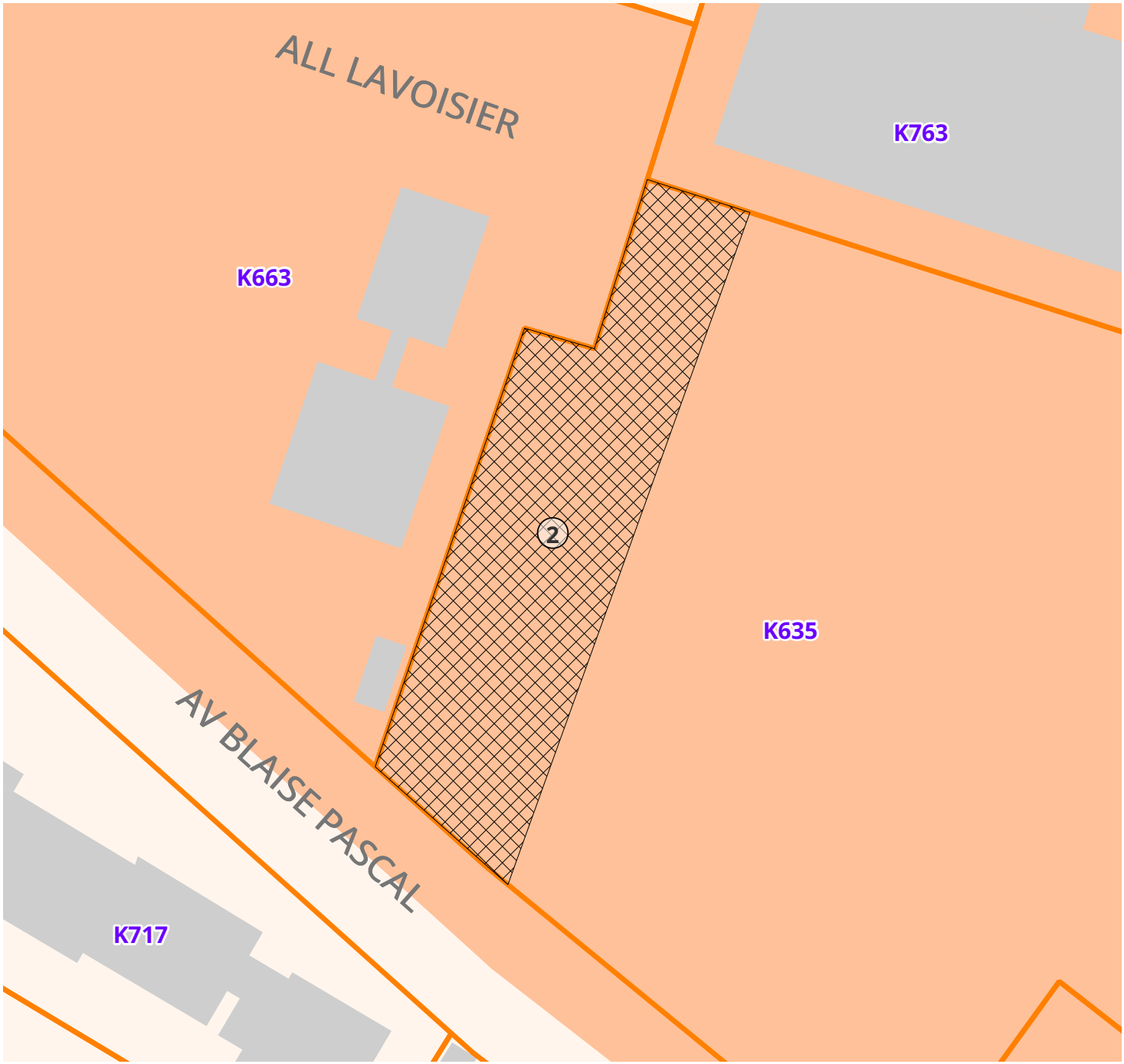
Dimensions : 274 m²



0 30 m

Morangis - ER n°2

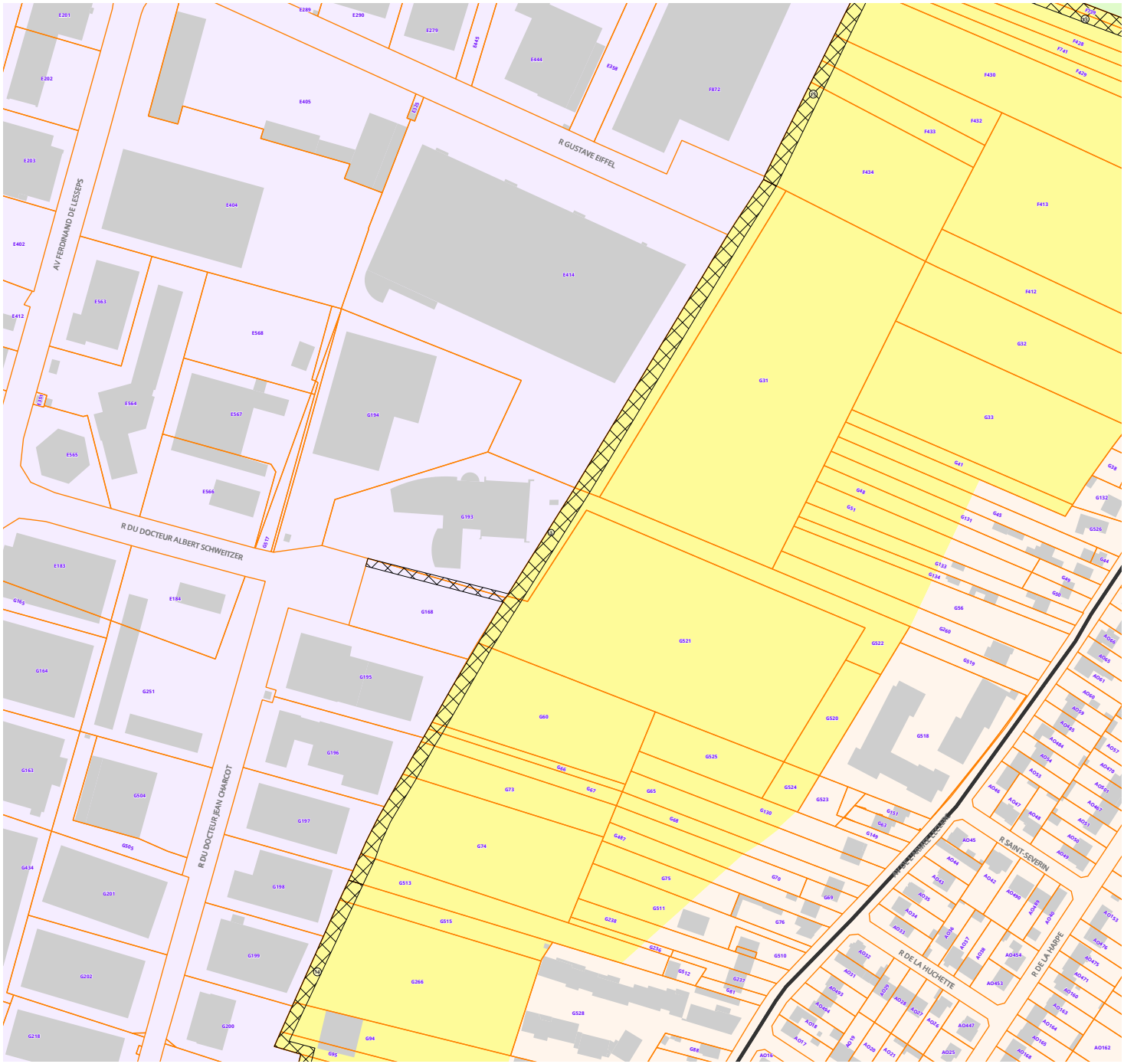
Dimensions : 1 225 m²



0 60 m

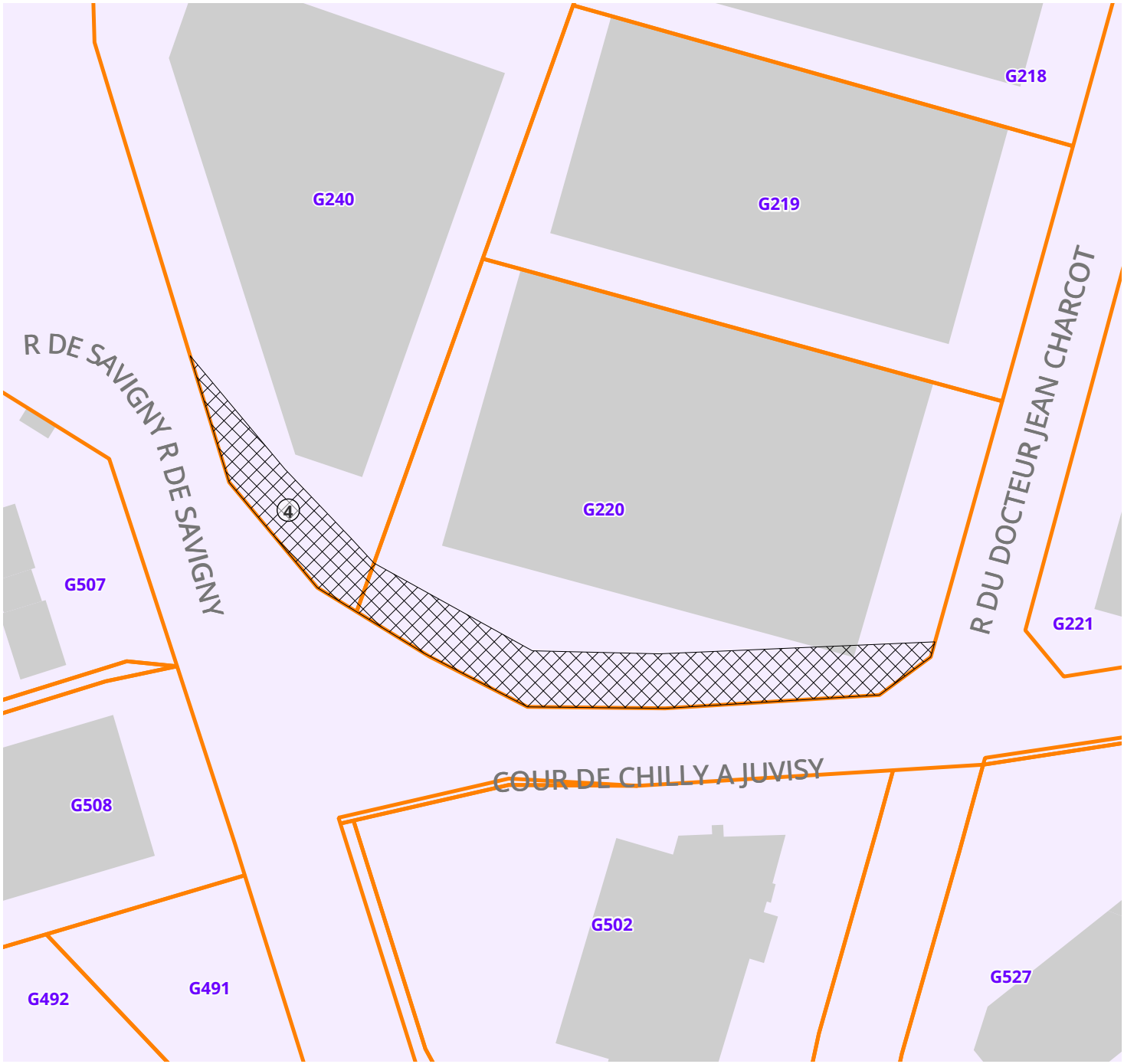
Morangis - ER n°3

Dimensions : 3 856 m²



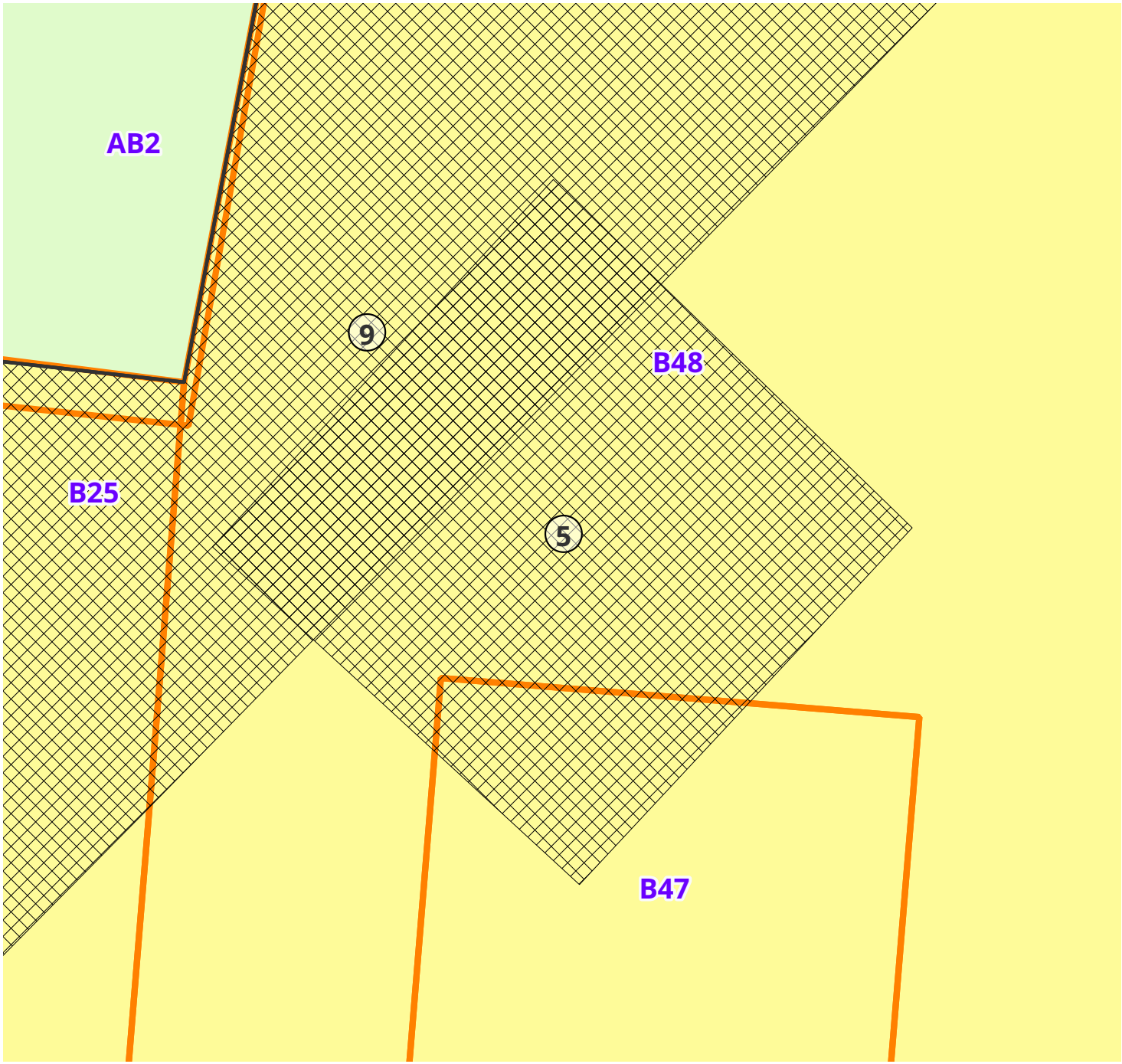
Morangis - ER n°4

Dimensions : 915 m²



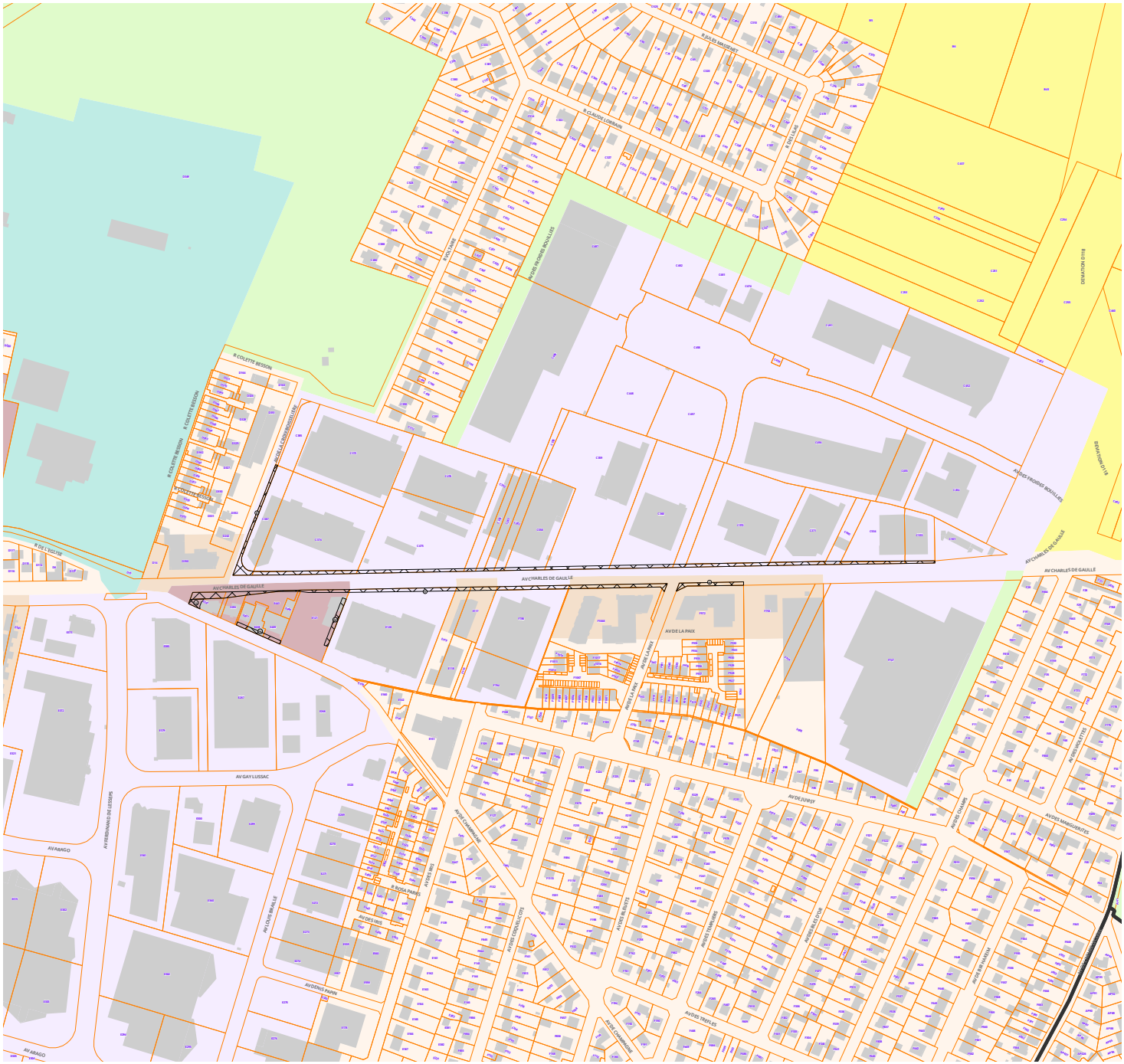
Morangis - ER n°5

Dimensions : 1 953 m²



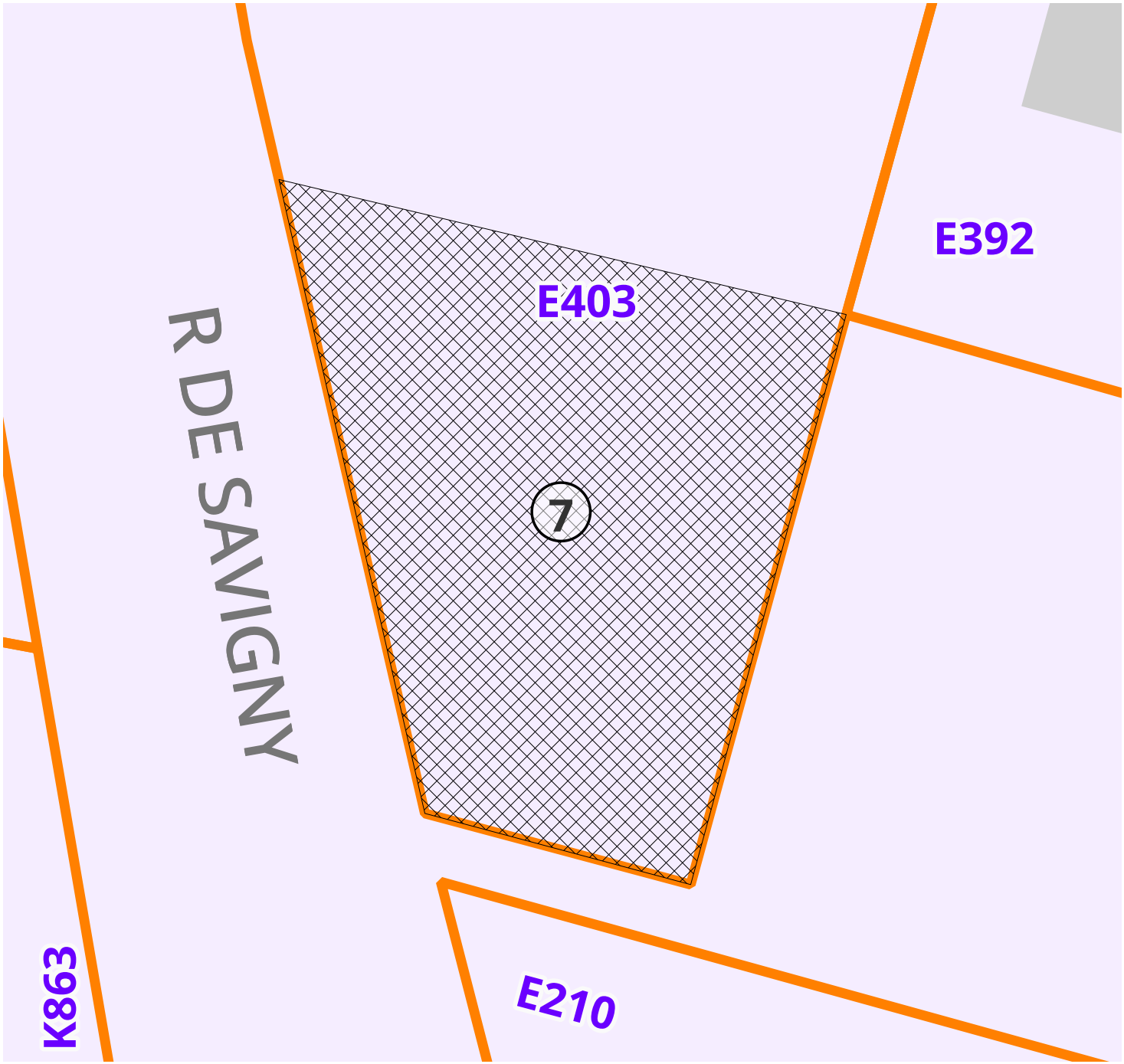
Morangis - ER n°6

Dimensions : 3 367 m²


AV CHARLES DE GAULLE
AV DE LA PAIX
AV GAY LUSSAC
AV ARAGO
AV DE JUMIGY
AV DES MARGUERITES
AV DES PEUPLIERS
AV DES TROIS PIGNONS
AV DES TROIS CHÊNES
AV DES CHARMILLES
AV DES BOULEAUX
AV DES HAUTS DE MORANGIS
AV DES PRUNIERS
AV DES CHÂTAIGNIERS
AV DES CHÊNES
AV DES HÊTRES
AV DES CHARMILLES
AV DES CHAMPAGNE
AV DES TILLEULS
AV DES CORMIERS
AV DES ACACIAS
AV DES PEUPLIERS
AV DES MARRONNIERS
AV DES ROSES
AV DES PINS
AV DES ORMES
AV DES ORMES ROUILLES
AV DES PEUPLIERS ROUILLES
AV DES MARRONNIERS ROUILLES
AV DES ROSES ROUILLES
AV DES PINS ROUILLES
AV DES CORMIERS ROUILLES
AV DES ACACIAS ROUILLES
AV DES CHÊNES ROUILLES
AV DES HÊTRES ROUILLES
AV DES CHARMILLES ROUILLES
AV DES CHAMPAGNE ROUILLES
AV DES TILLEULS ROUILLES
AV DES CORMIERS ROUILLES
AV DES ACACIAS ROUILLES
AV DES PEUPLIERS ROUILLES
AV DES MARRONNIERS ROUILLES
AV DES ROSES ROUILLES
AV DES PINS ROUILLES
AV DES ORMES

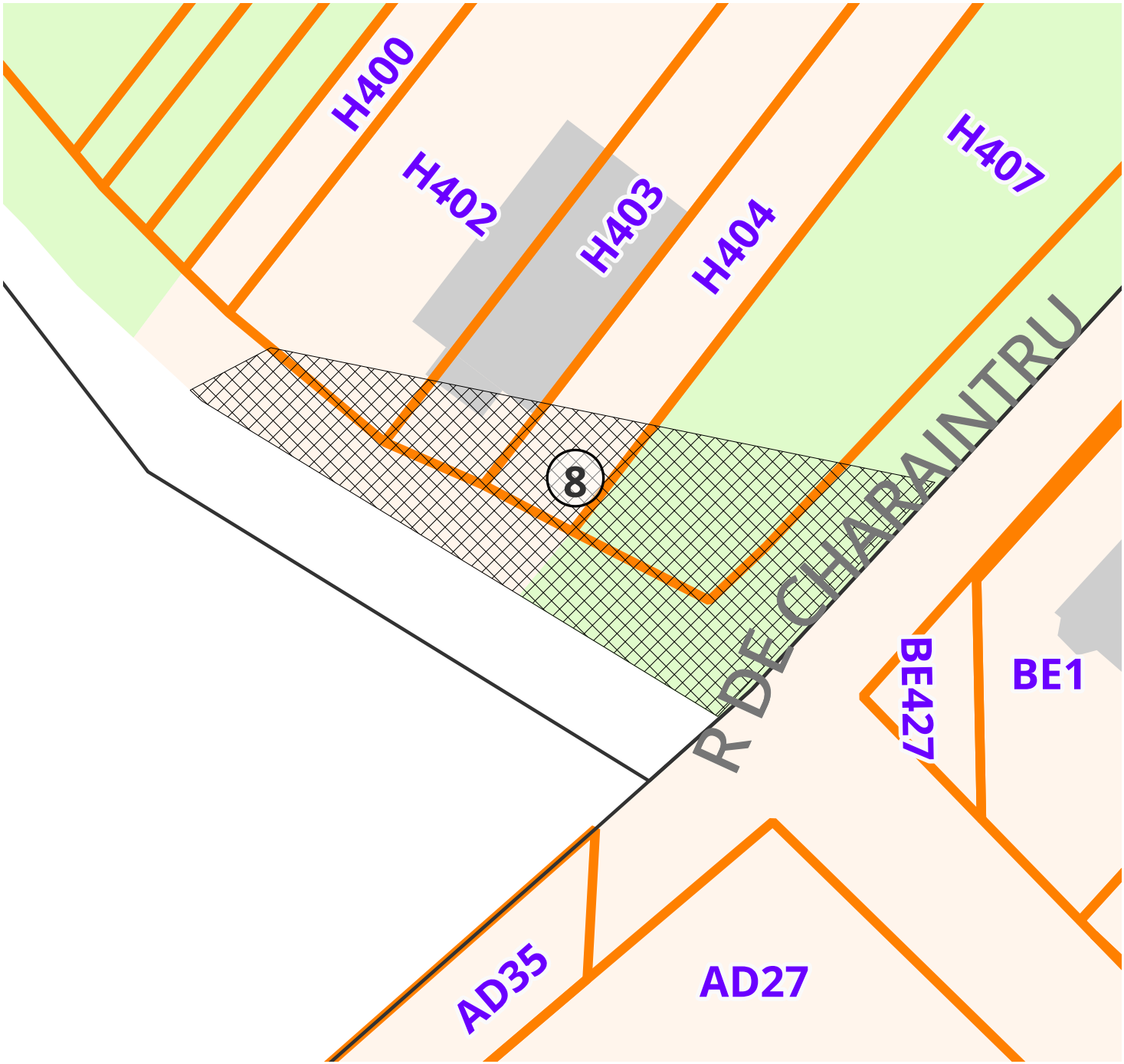
Morangis - ER n°7

Dimensions : 797 m²



Morangis - ER n°8

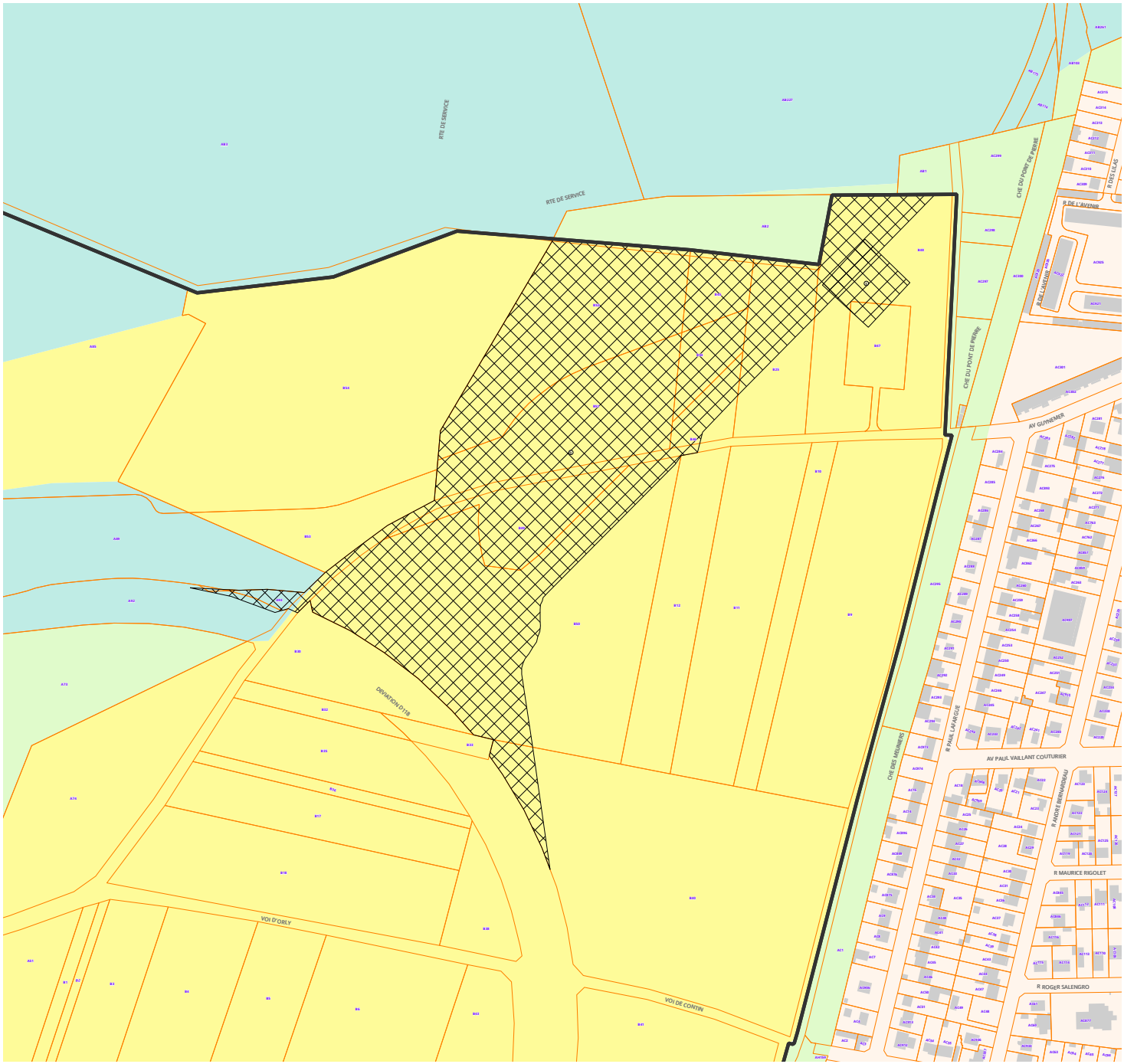
Dimensions : 386 m²



0 30 m

Morangis - ER n°9

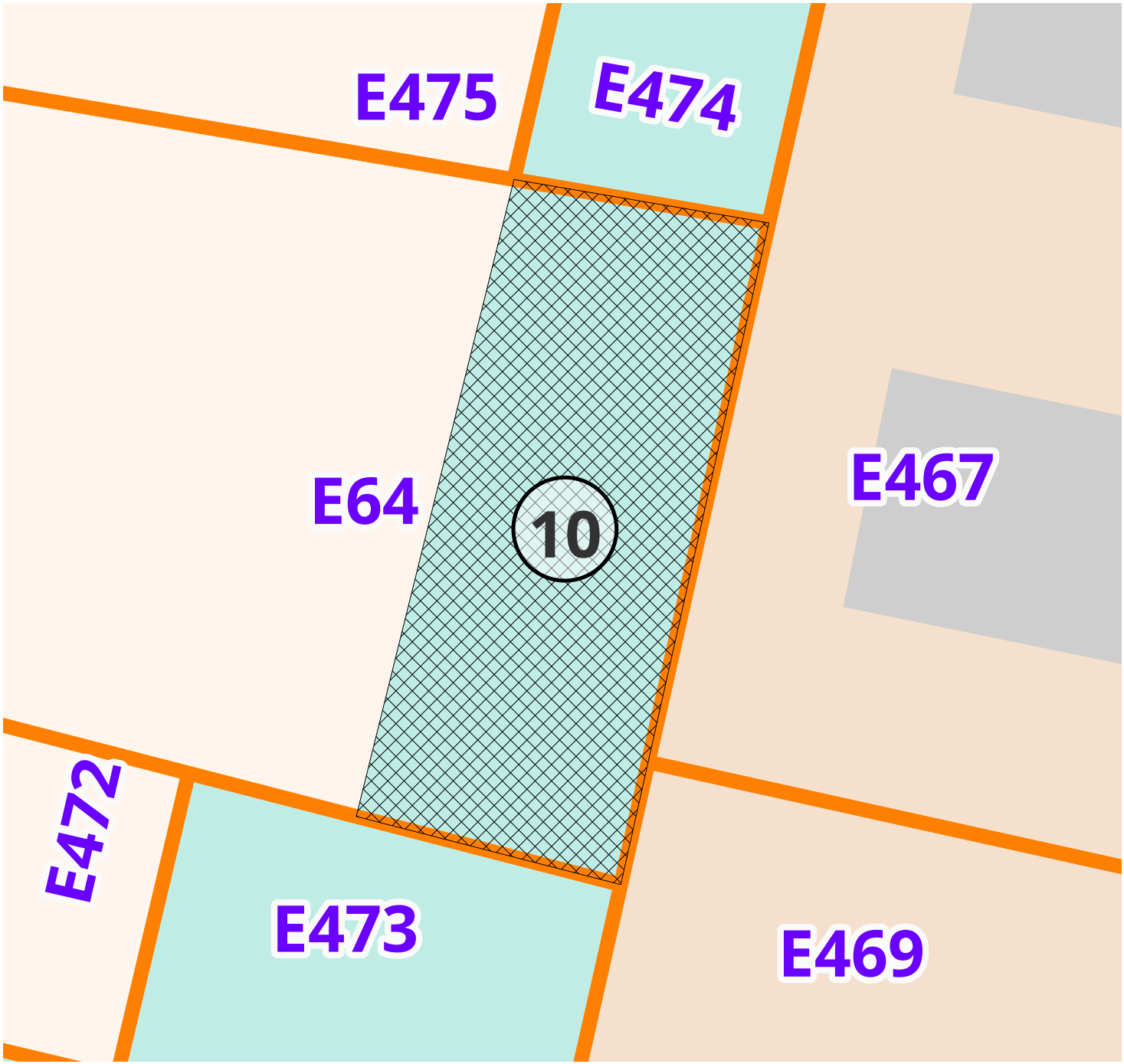
Dimensions : 60 940 m²



0 400 m

Morangis - ER n°10

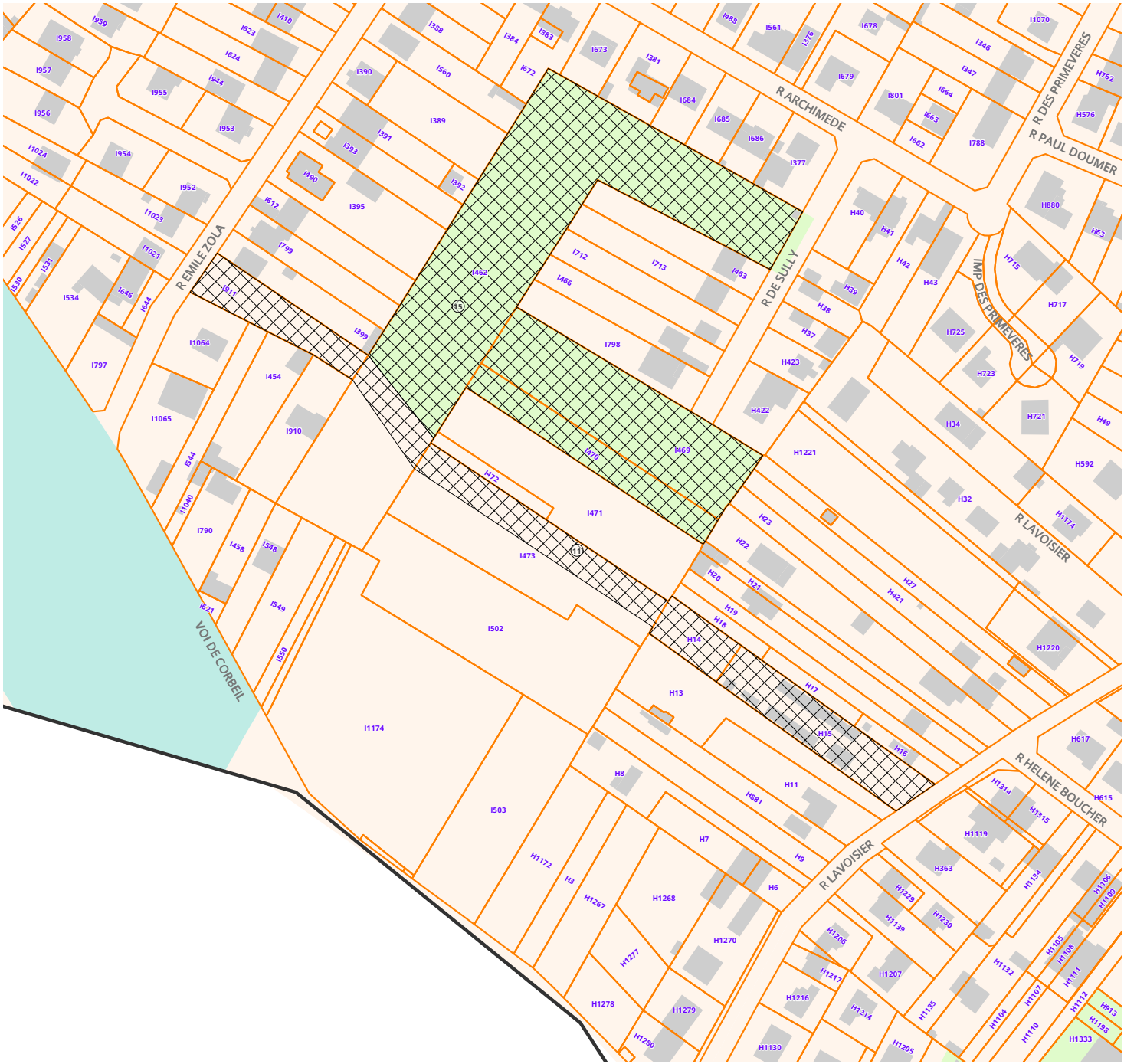
Dimensions : 266 m²



0 20 m

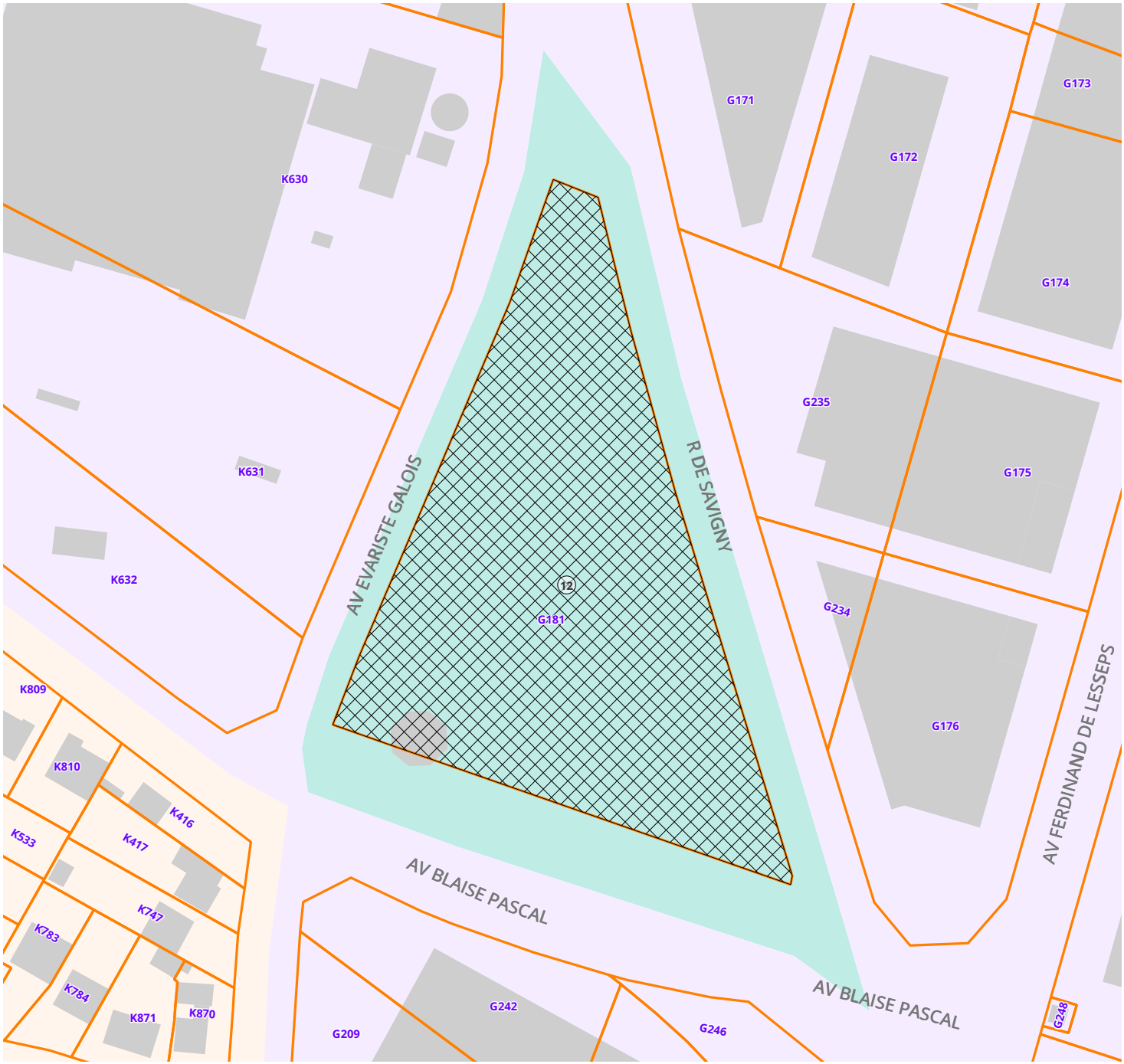
Morangis - ER n°11

Dimensions : 3710 m²



Morangis - ER n°12

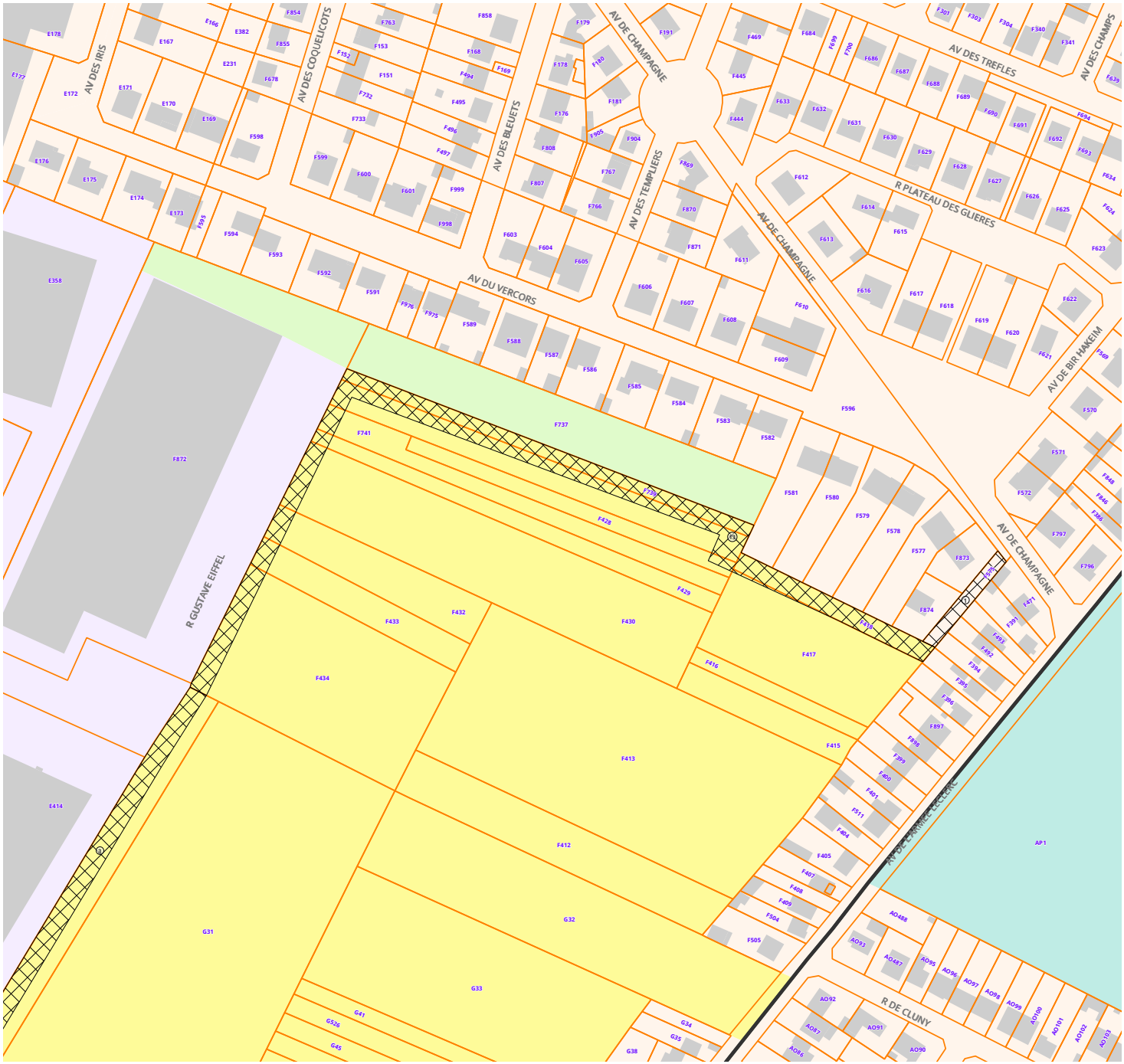
Dimensions : 7791 m²



0 100 m

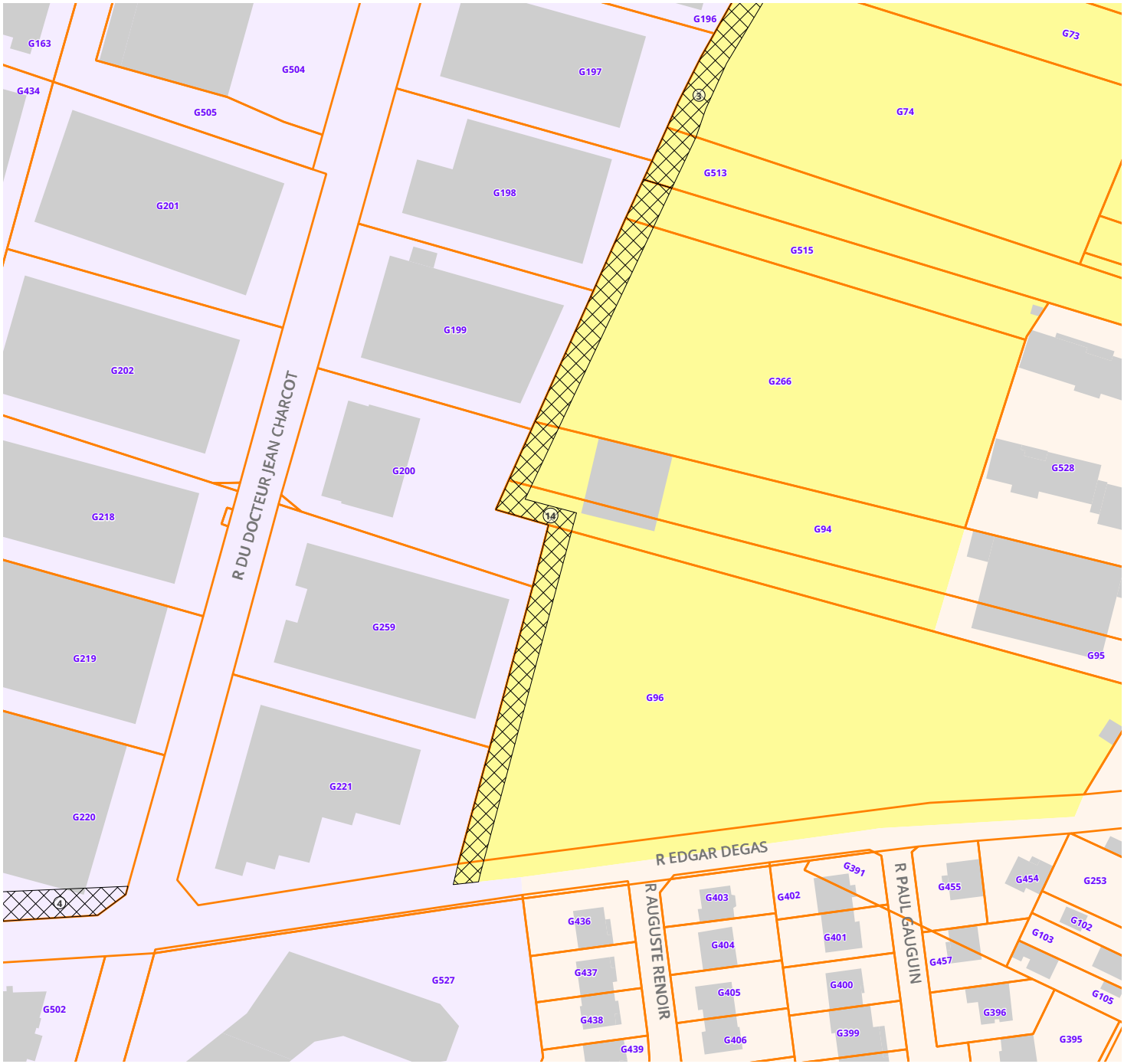
Morangis - ER n°13

Dimensions : 3708 m²



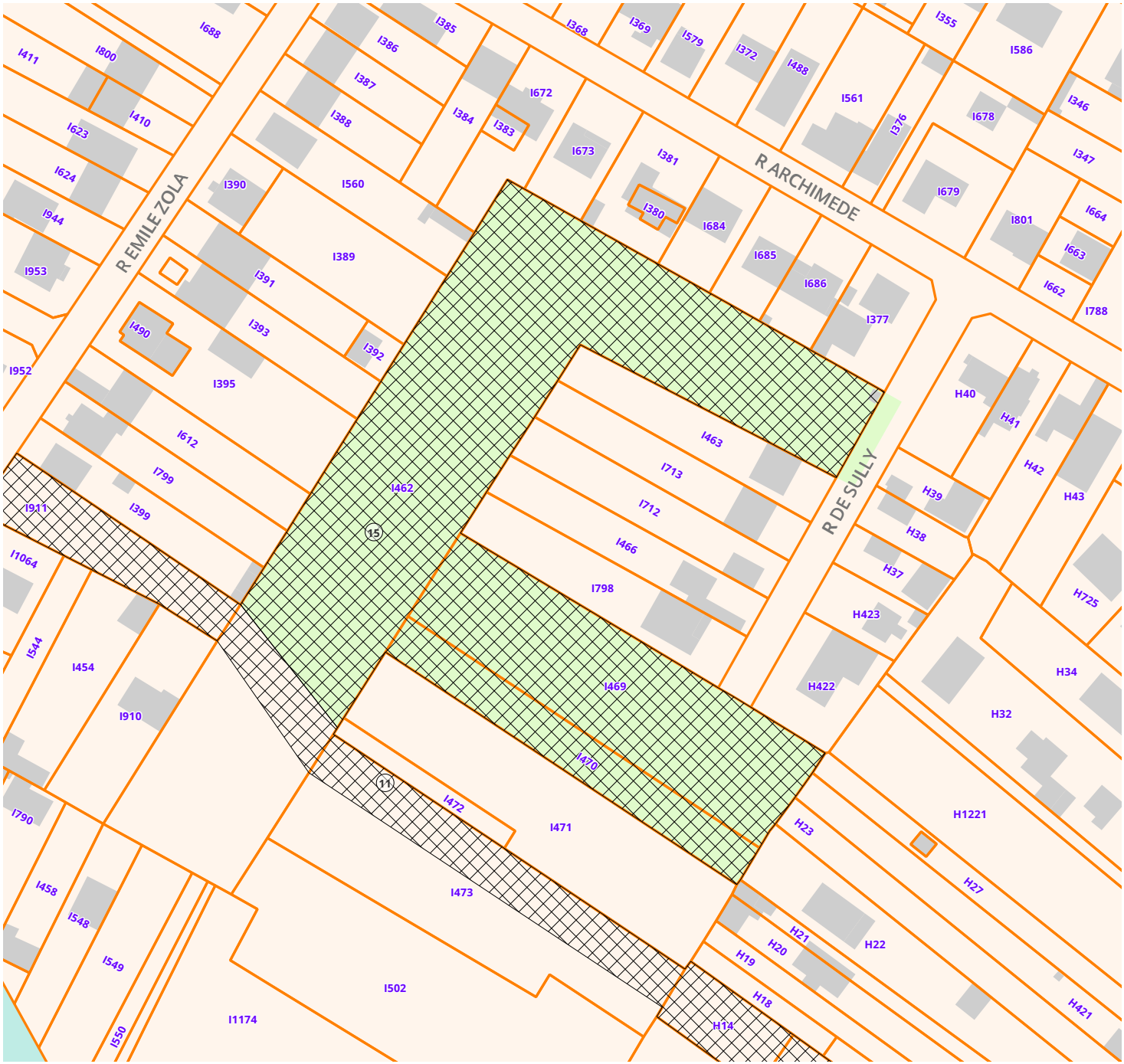
Morangis - ER n°14

Dimensions : 1380 m²



Morangis - ER n°15

Dimensions : 8933 m²

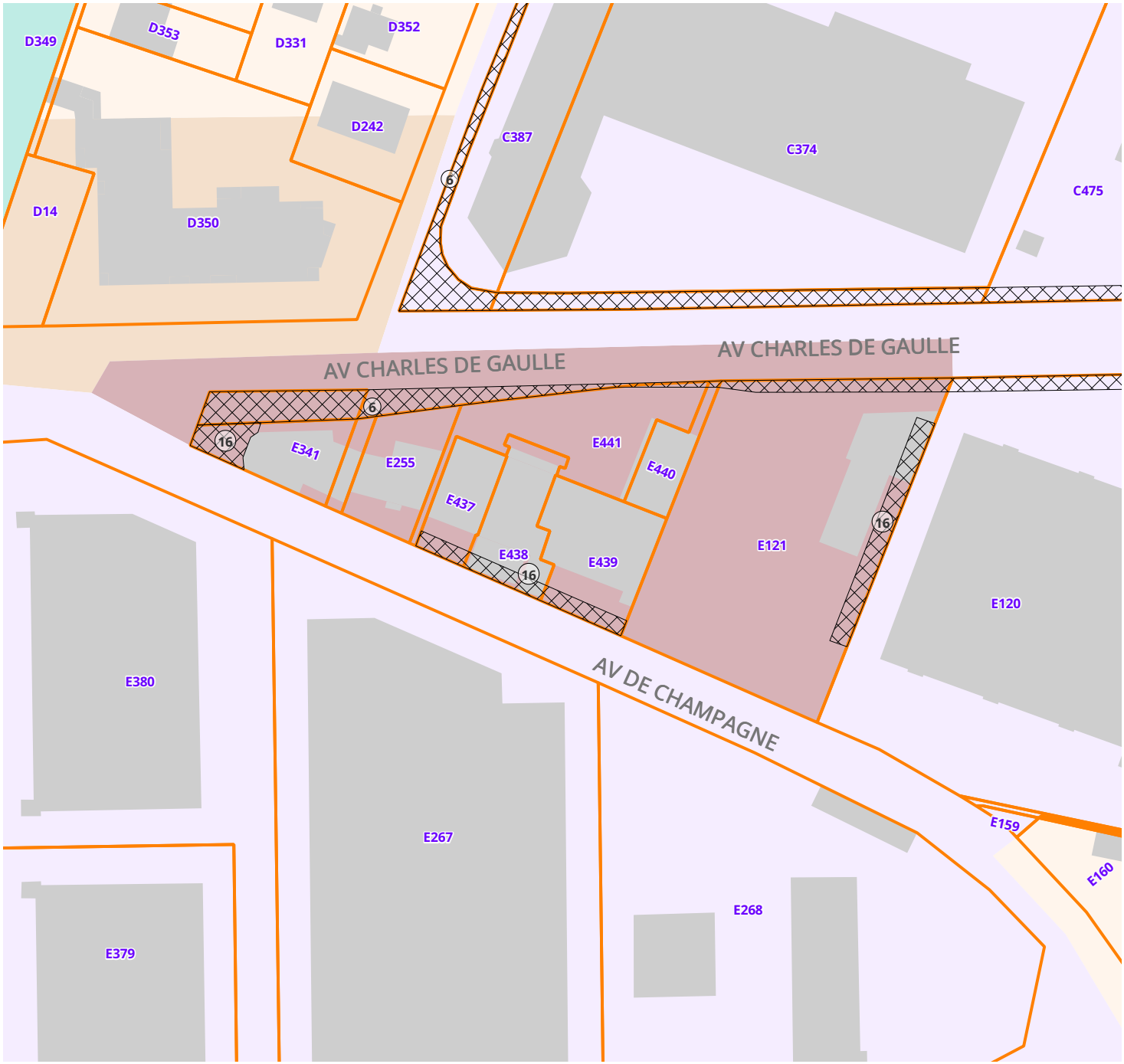


0

100 m

Morangis - ER n°16

Dimensions : 351 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

Orly

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Orly - ER n°1

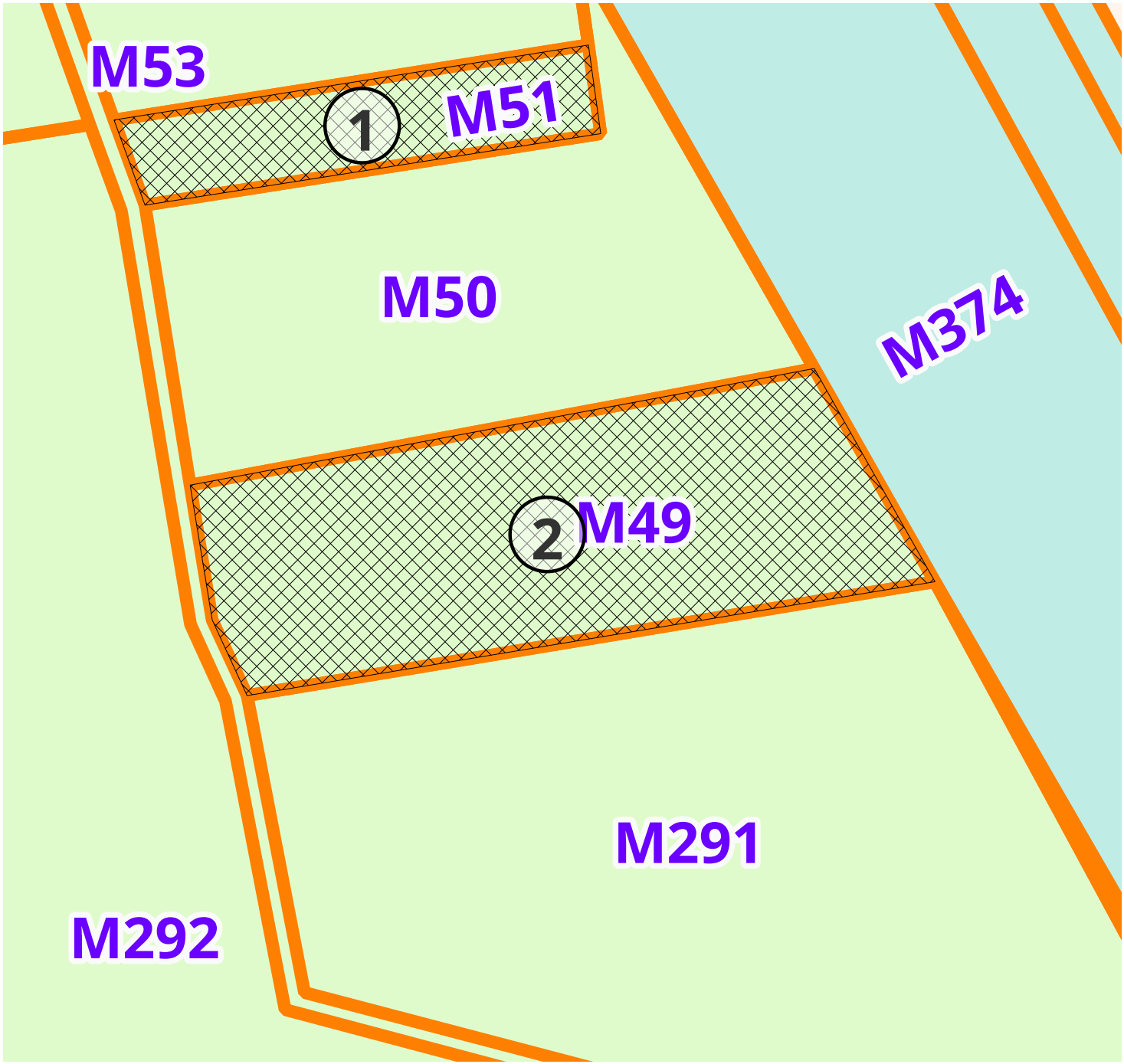
Dimensions : 82 m²



0 10 m

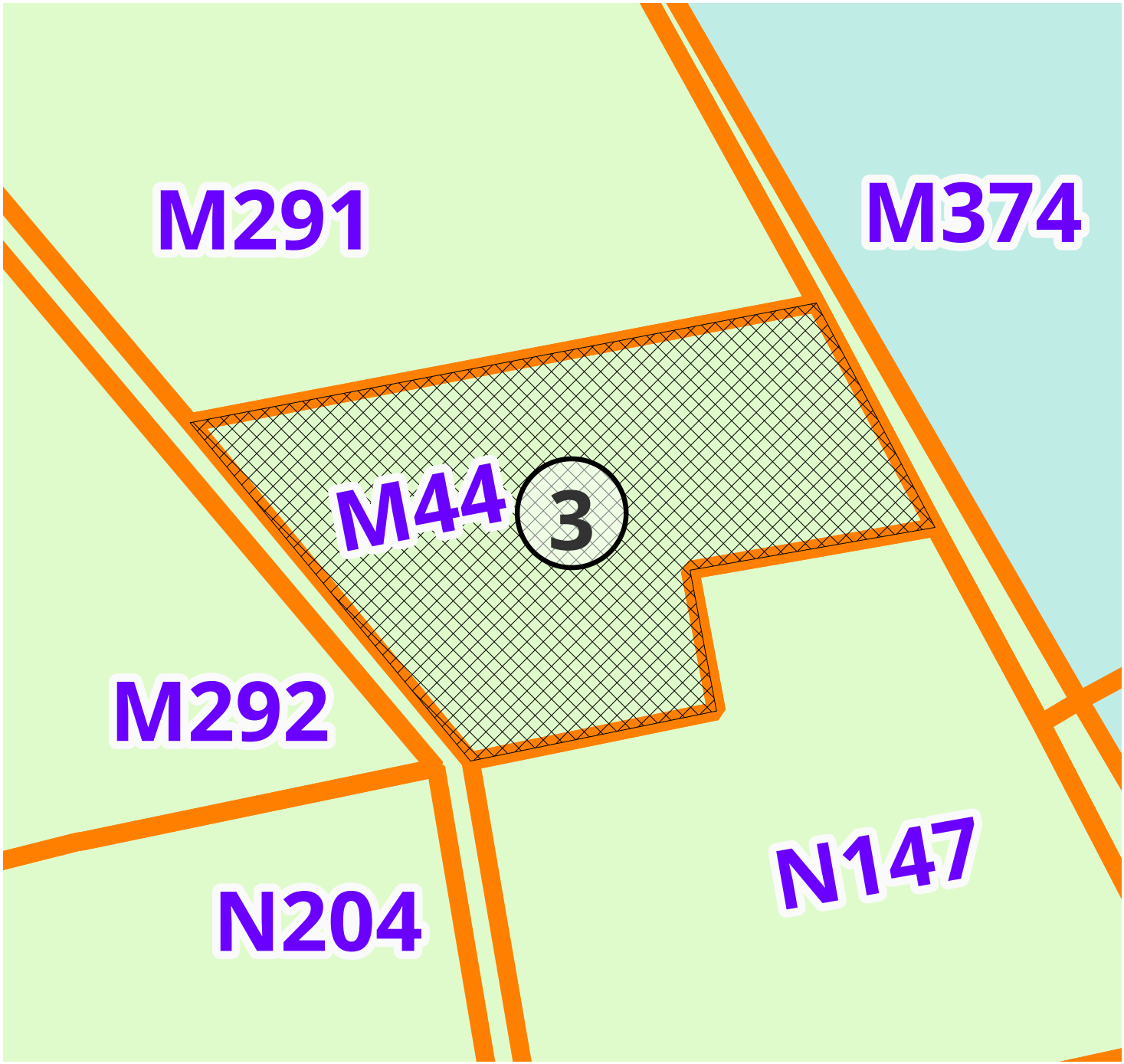
Orly - ER n°2

Dimensions : 285 m²



Orly - ER n°3

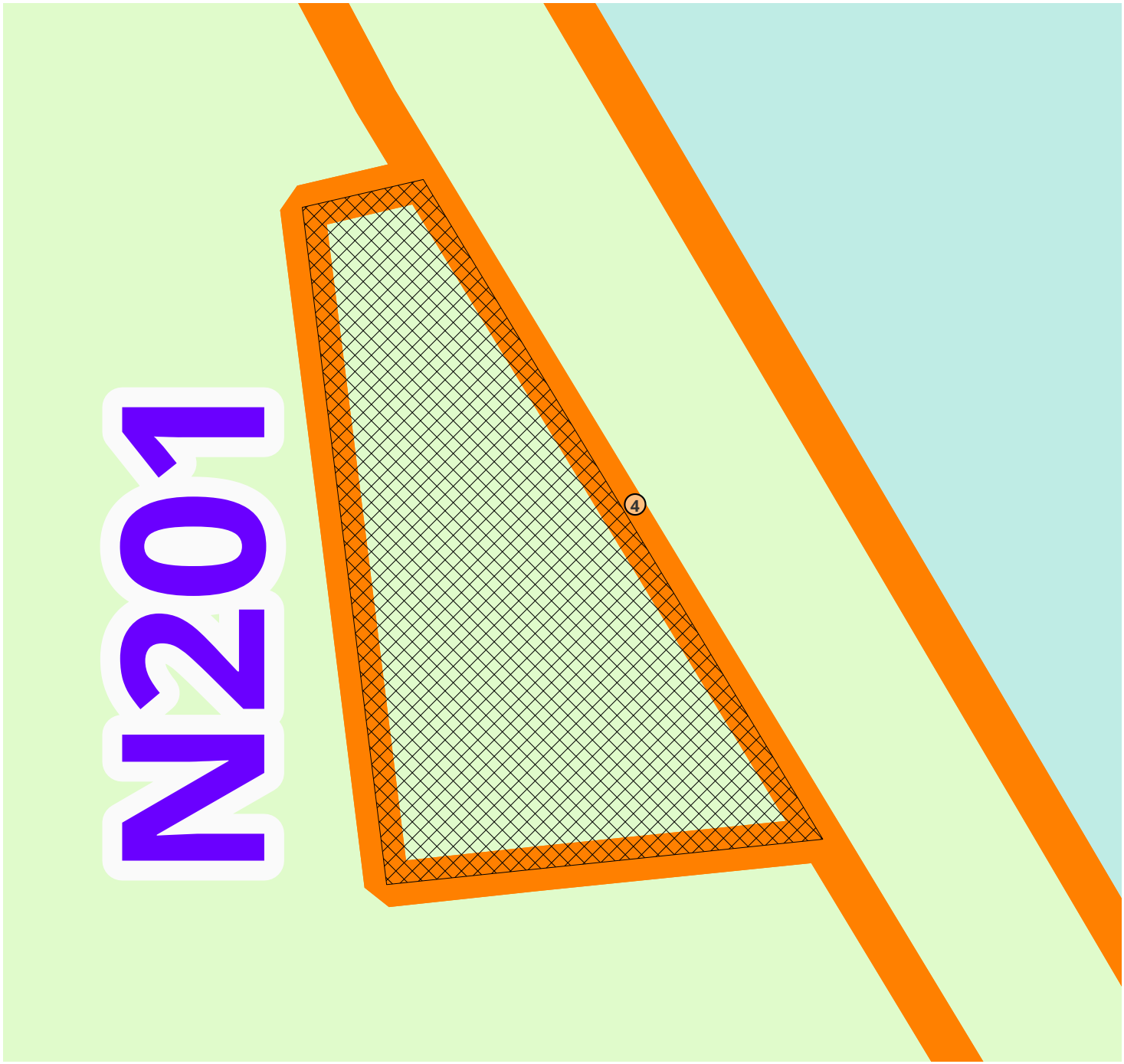
Dimensions : 169 m²



0 10 m

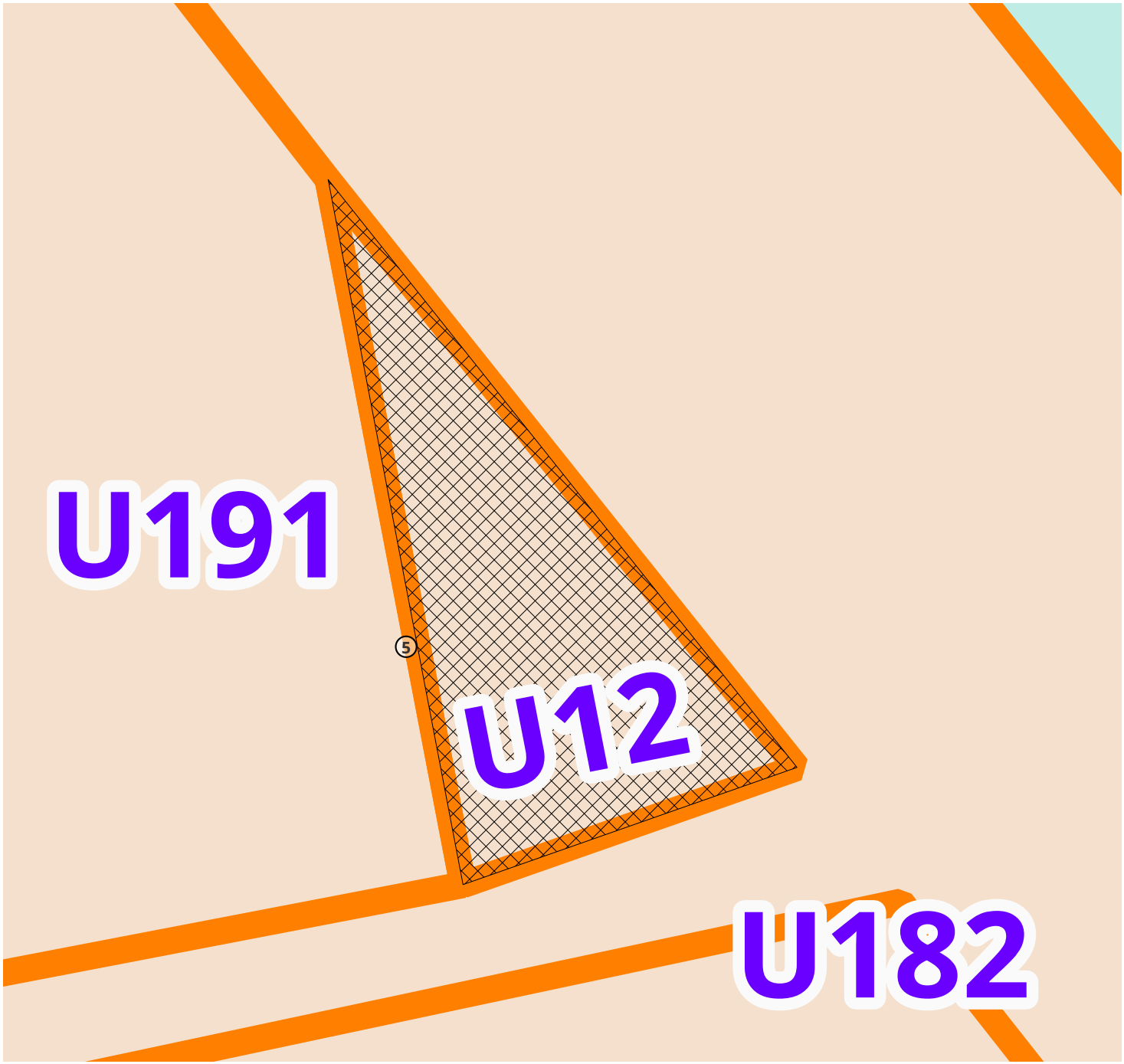
Orly - ER n°4

Dimensions : 31 m²



Orly - ER n°5

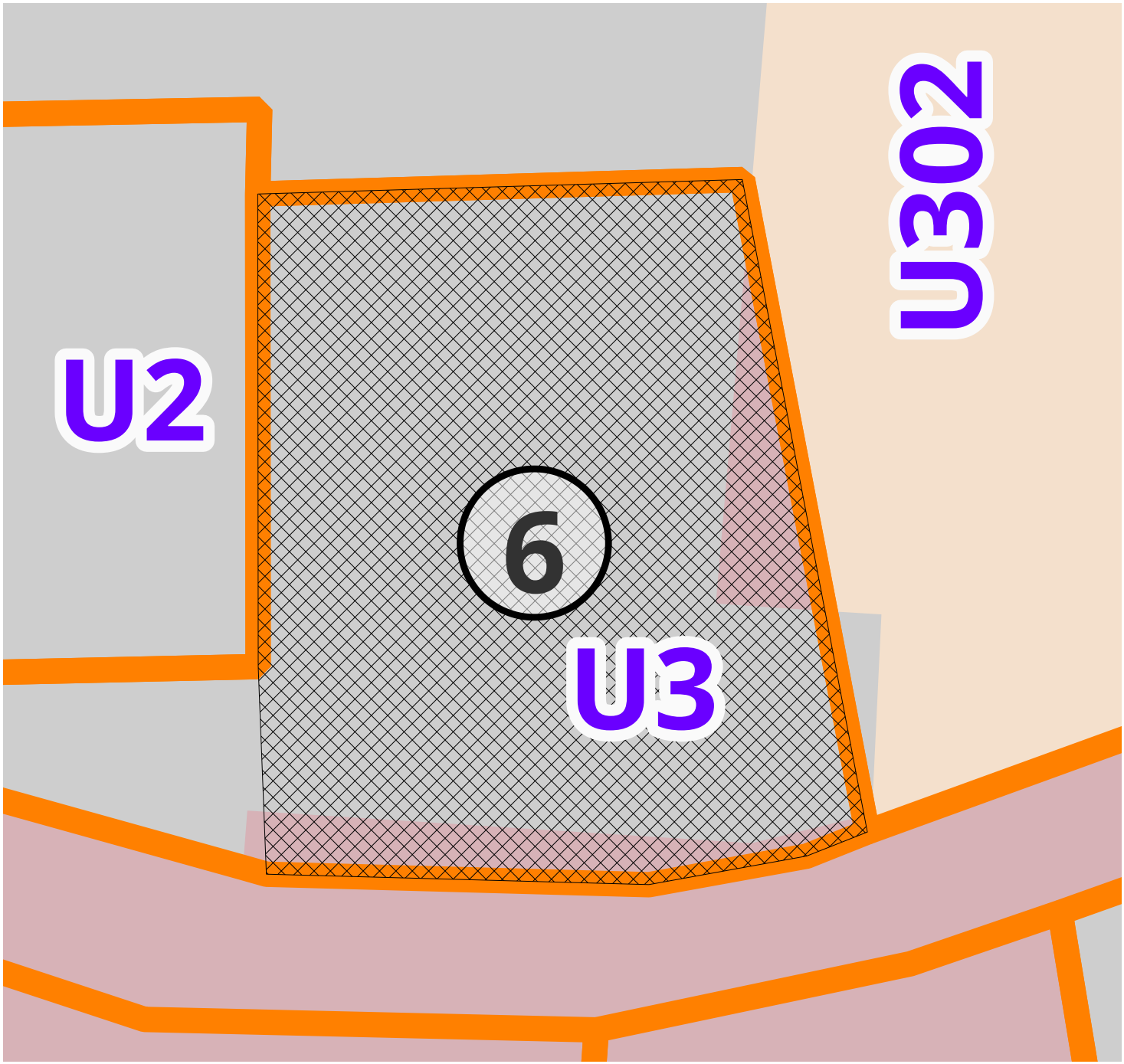
Dimensions : 54 m²



0 10 m

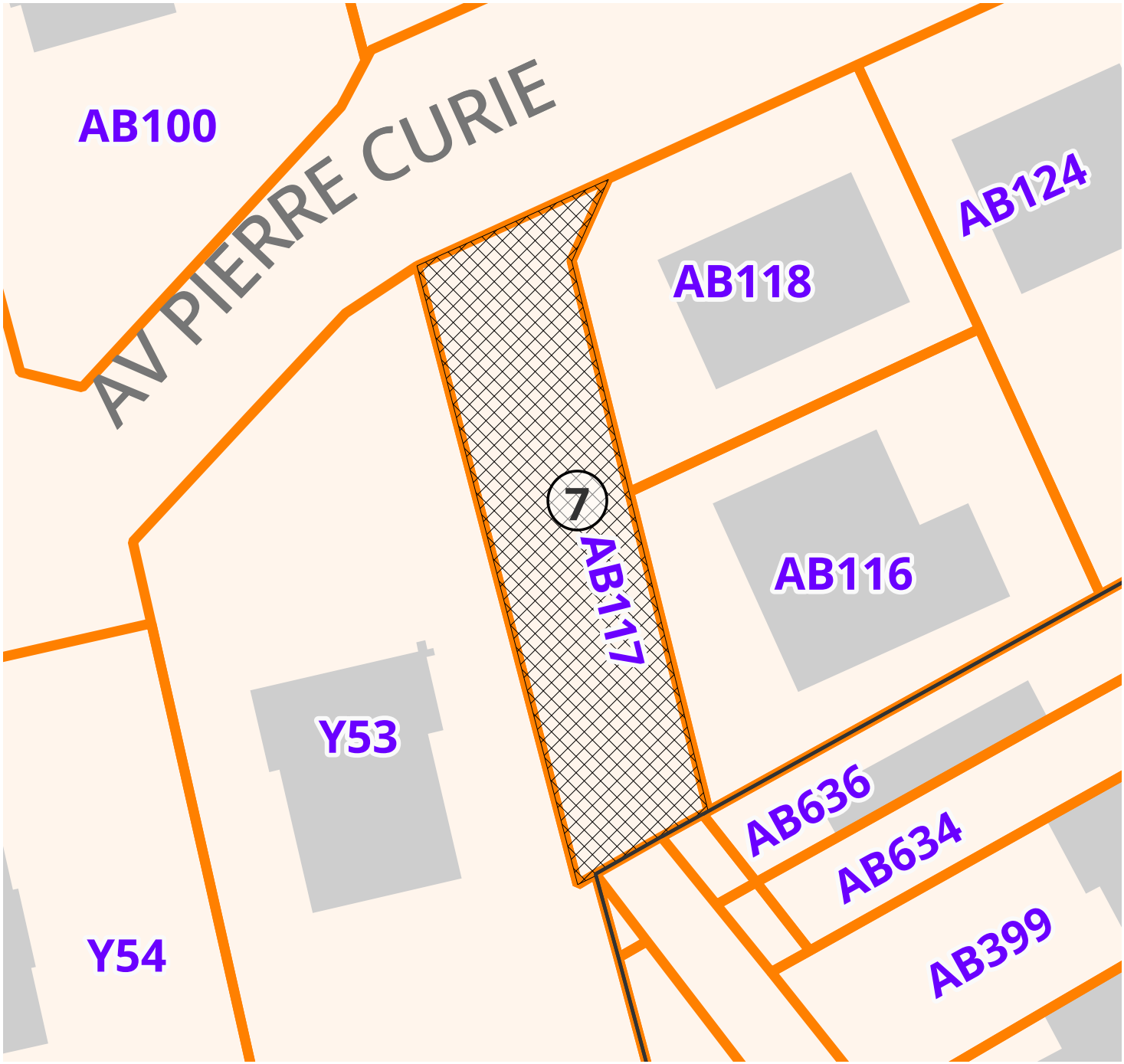
Orly - ER n°6

Dimensions : 207 m²



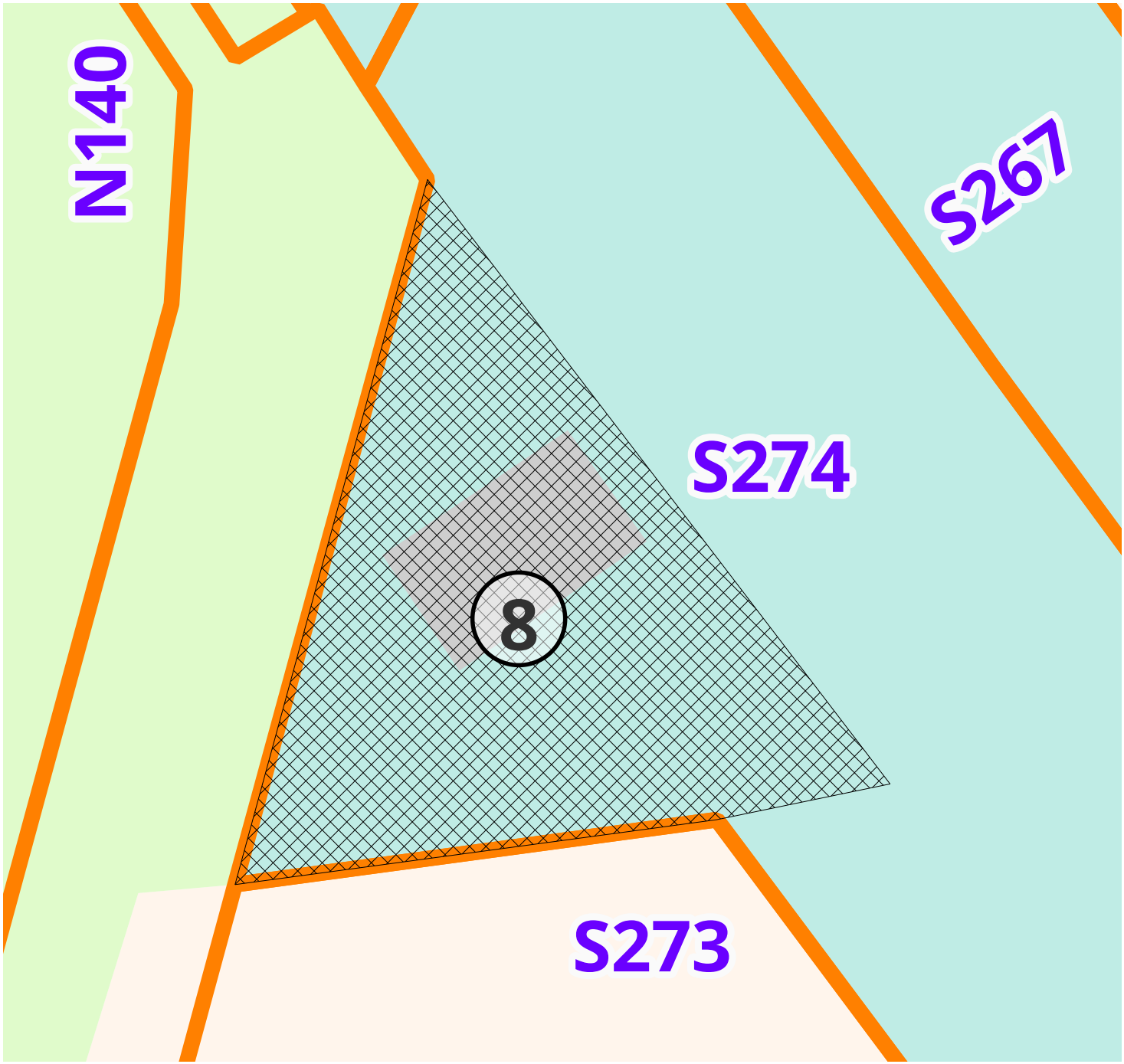
Orly - ER n°7

Dimensions : 296 m²



Orly - ER n°8

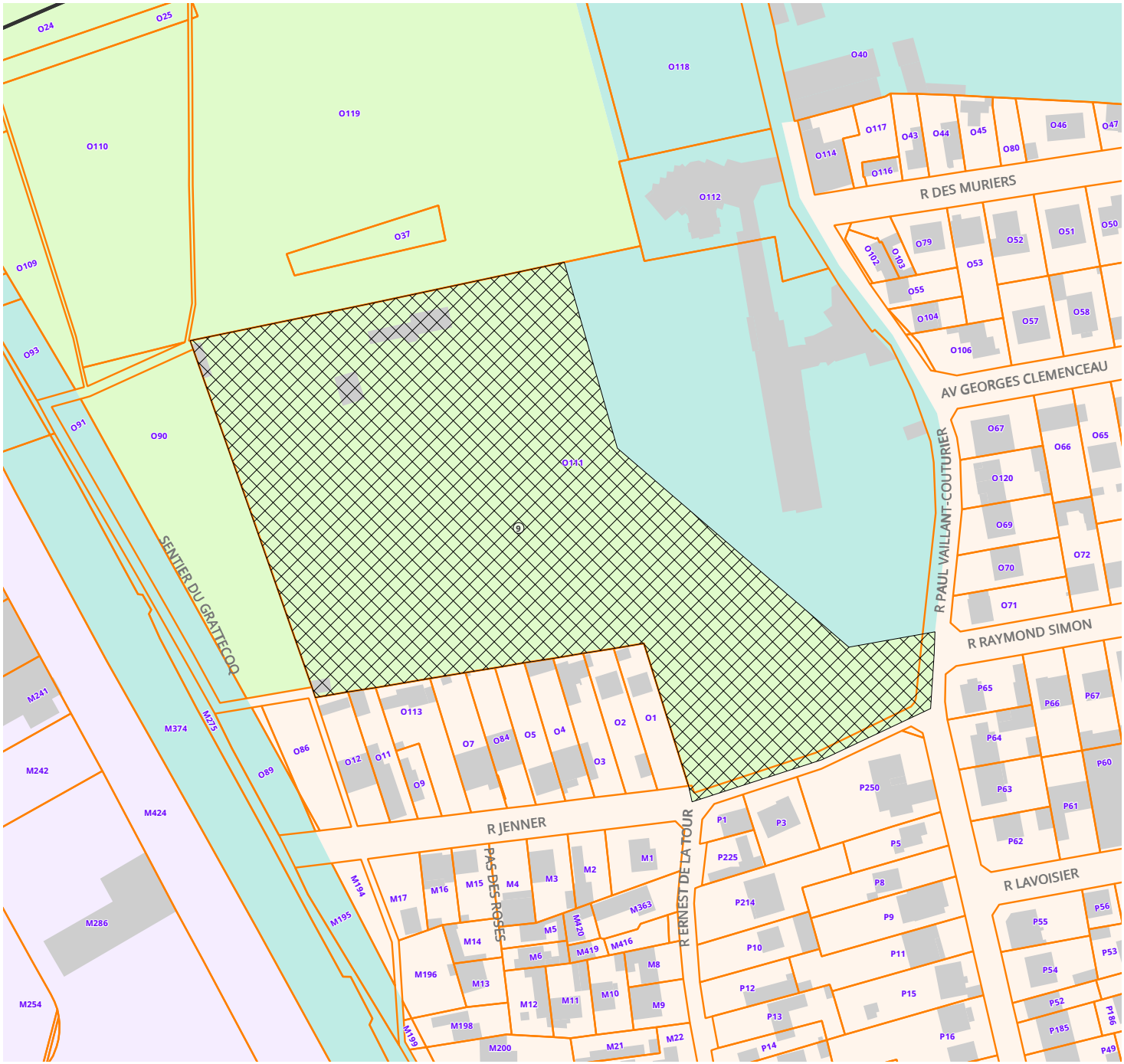
Dimensions : 258m²



0 20 m

Orly - ER n°9

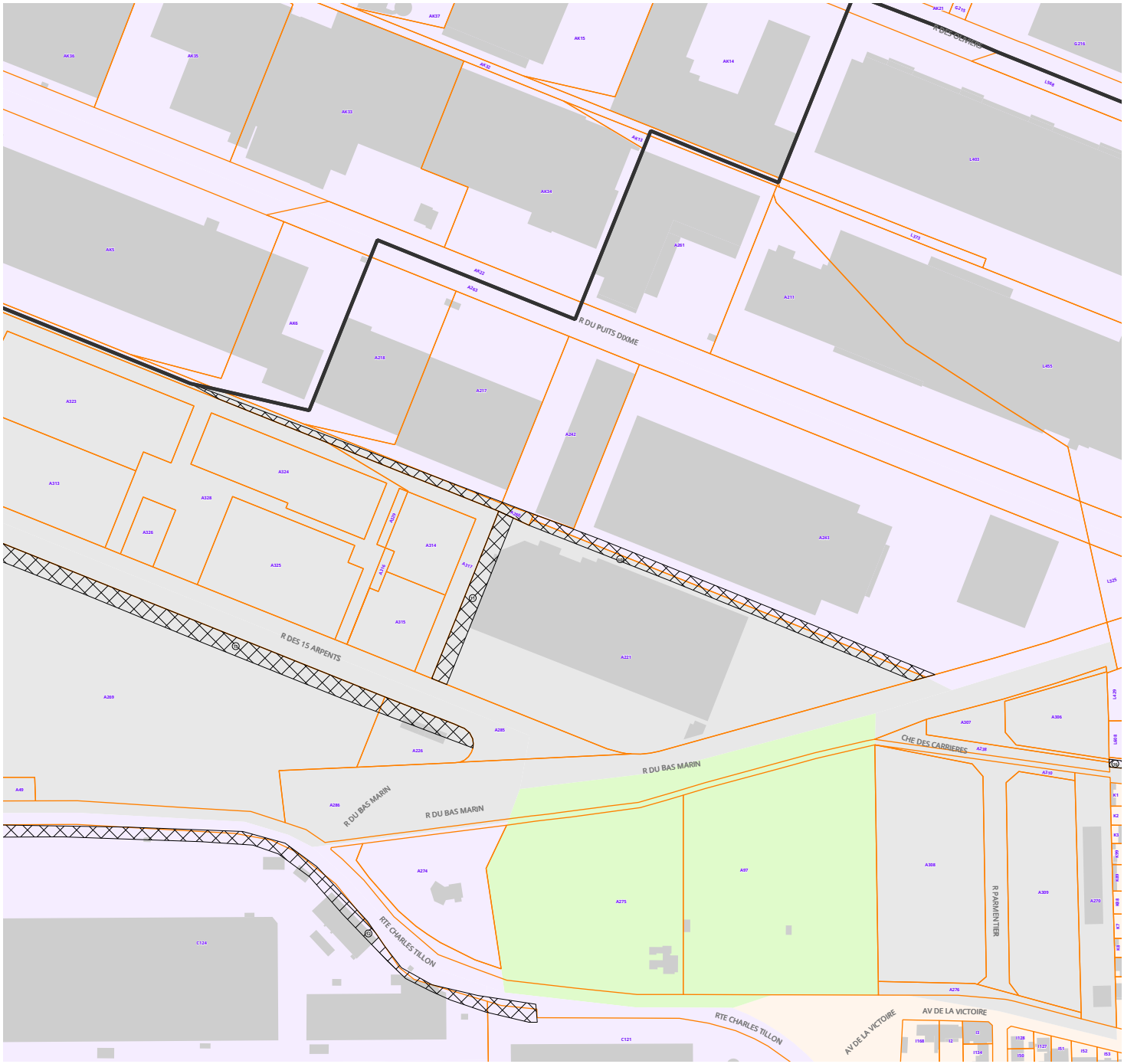
Dimensions : 17 500 m²



0 100 m

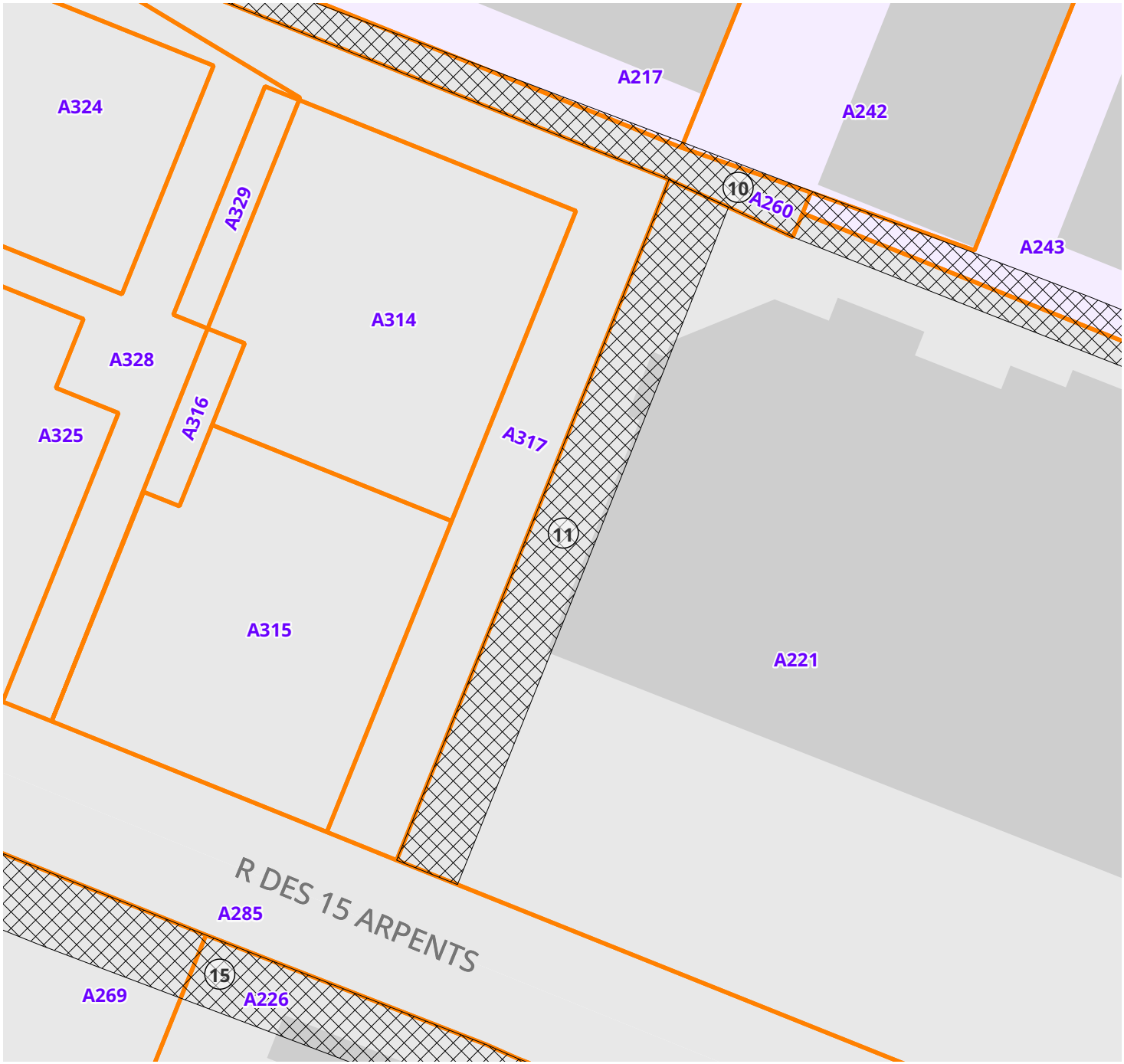
Orly - ER n°10

Dimensions : 4 500 m²



Orly - ER n°11

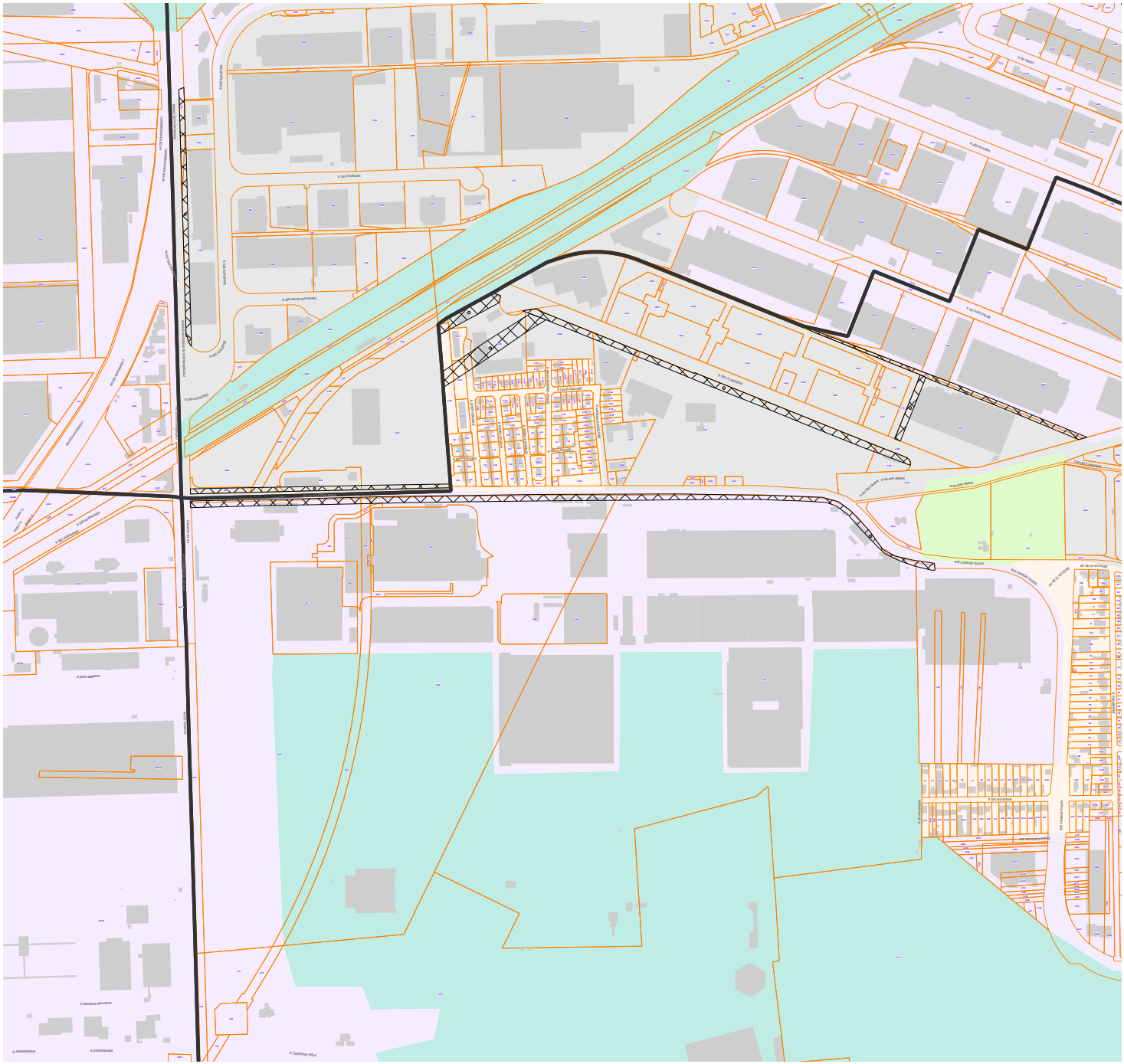
Dimensions : 500 m²



0 70 m

Orly - ER n°12

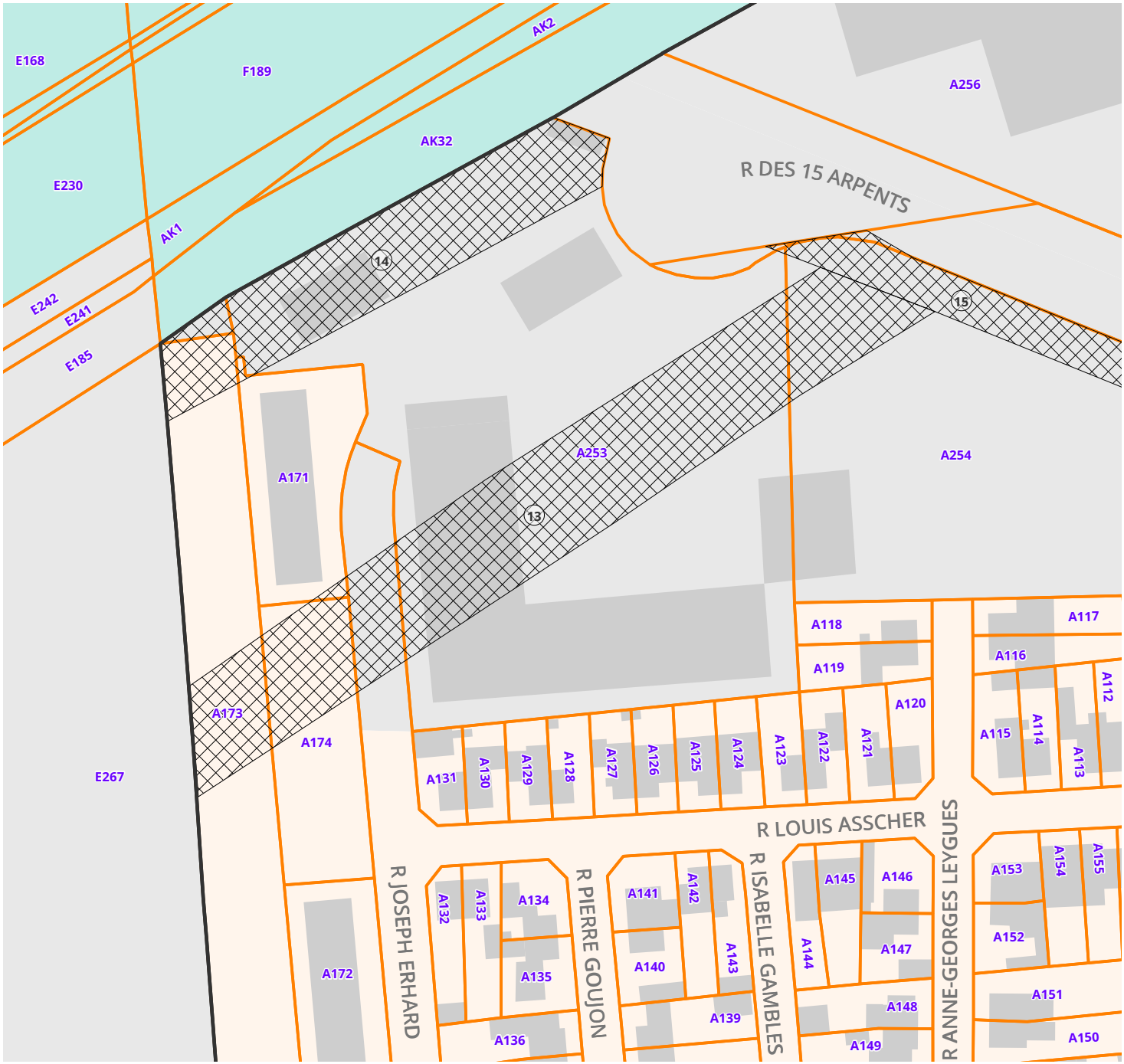
Dimensions : 13 740 m²



0 800 m

Orly - ER n°13

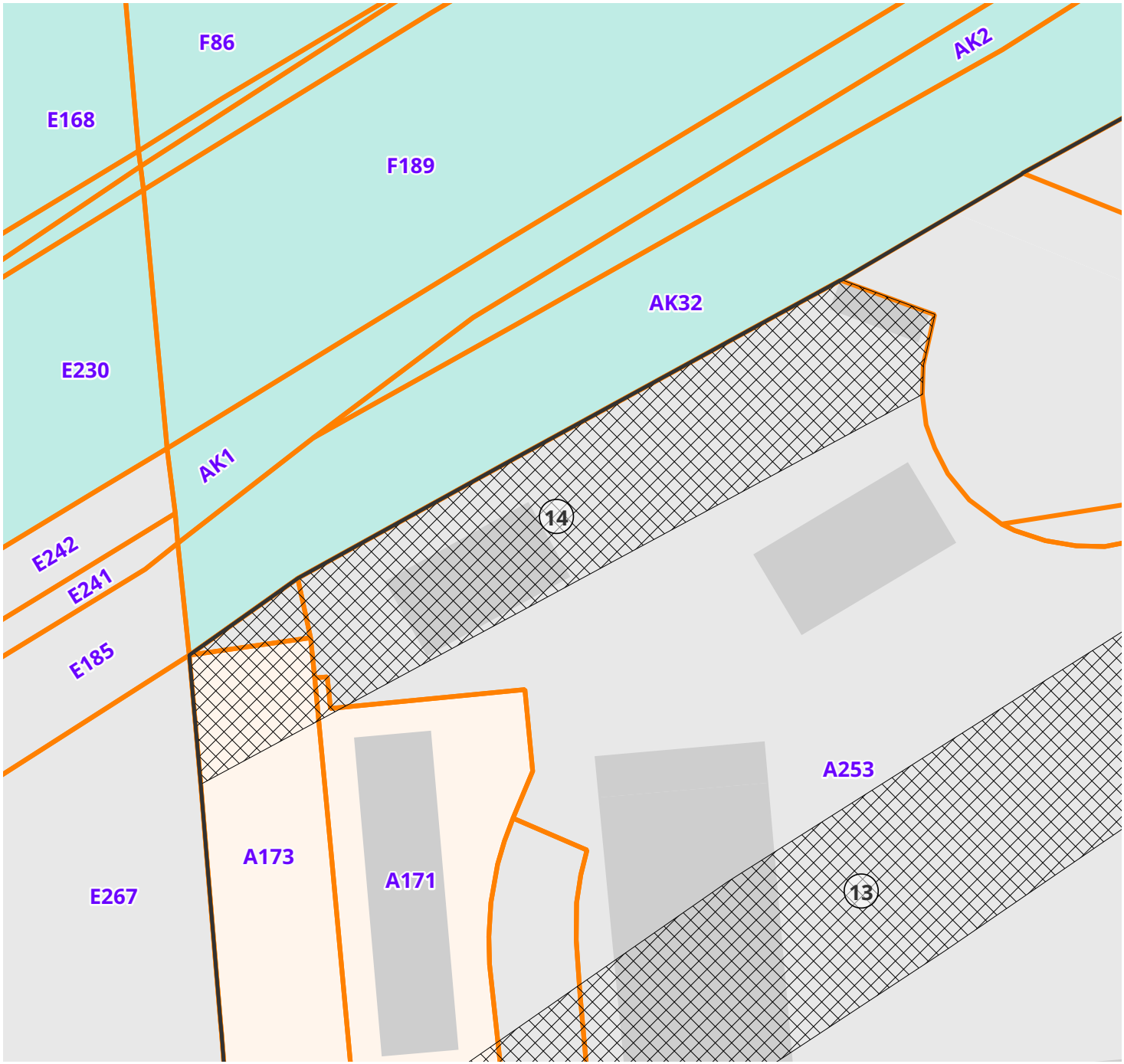
Dimensions : 1 850 m²



0 100 m

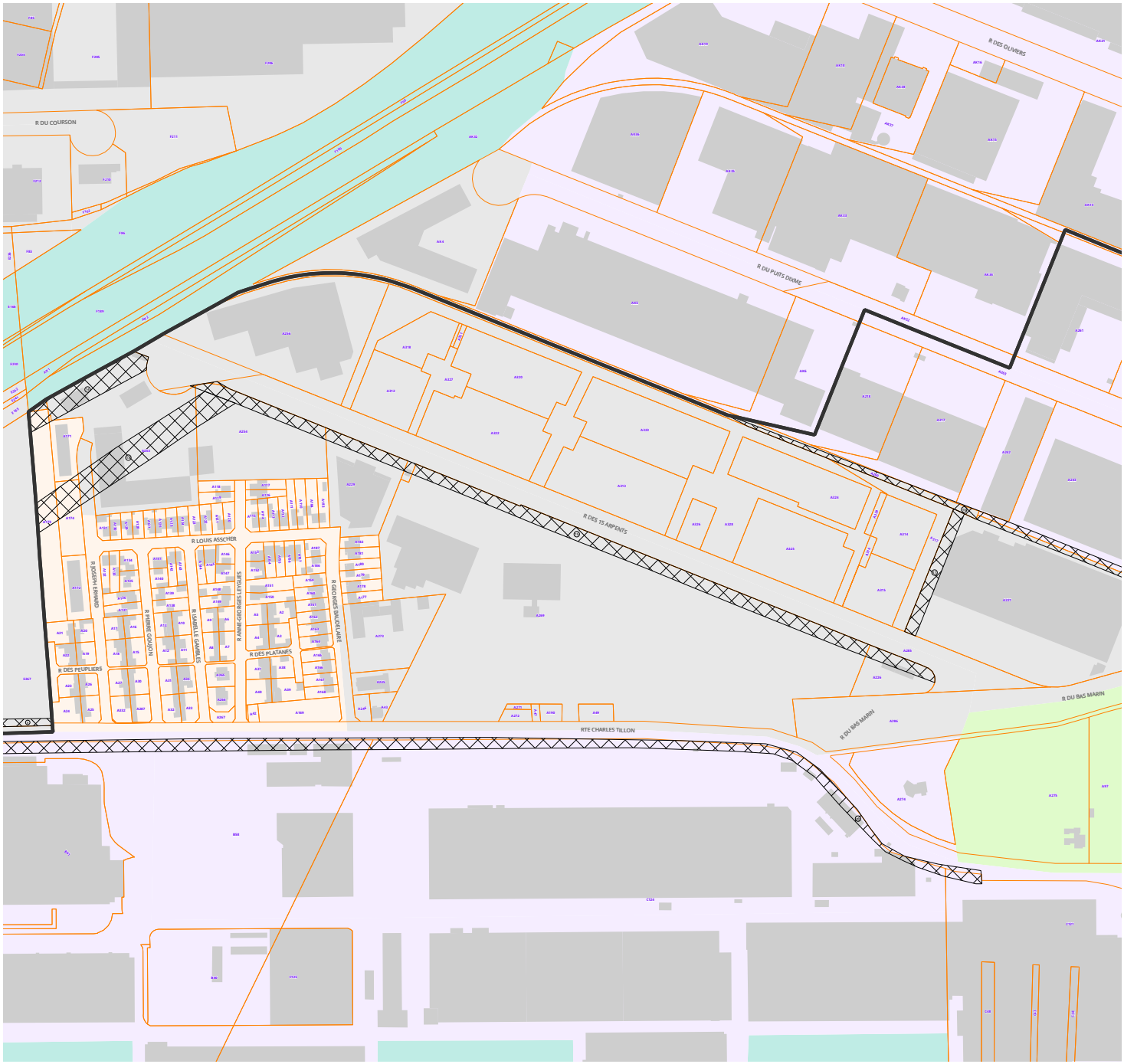
Orly - ER n°14

Dimensions : 3 600 m²



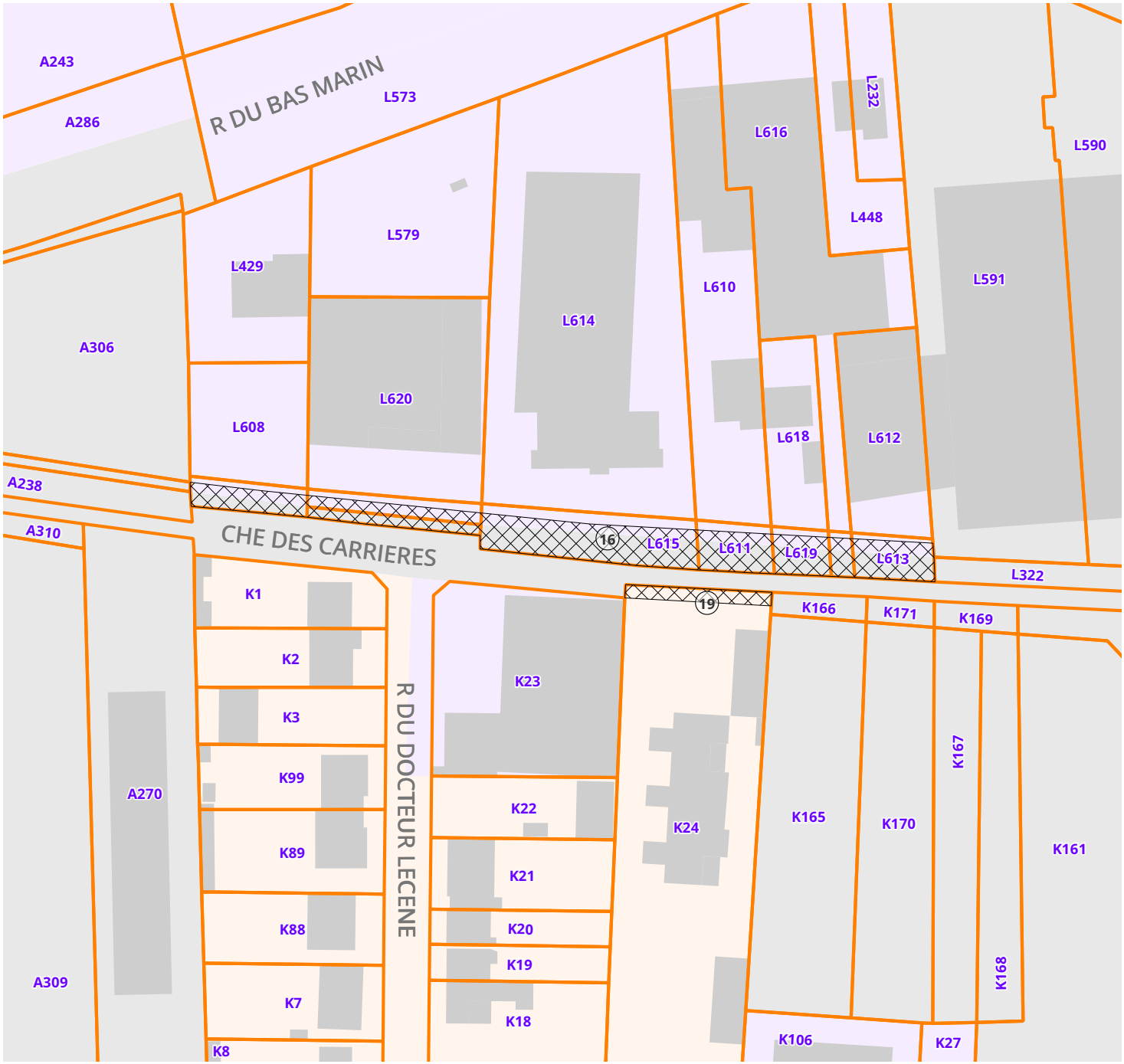
Orly - ER n°15

Dimensions : 5 400 m²



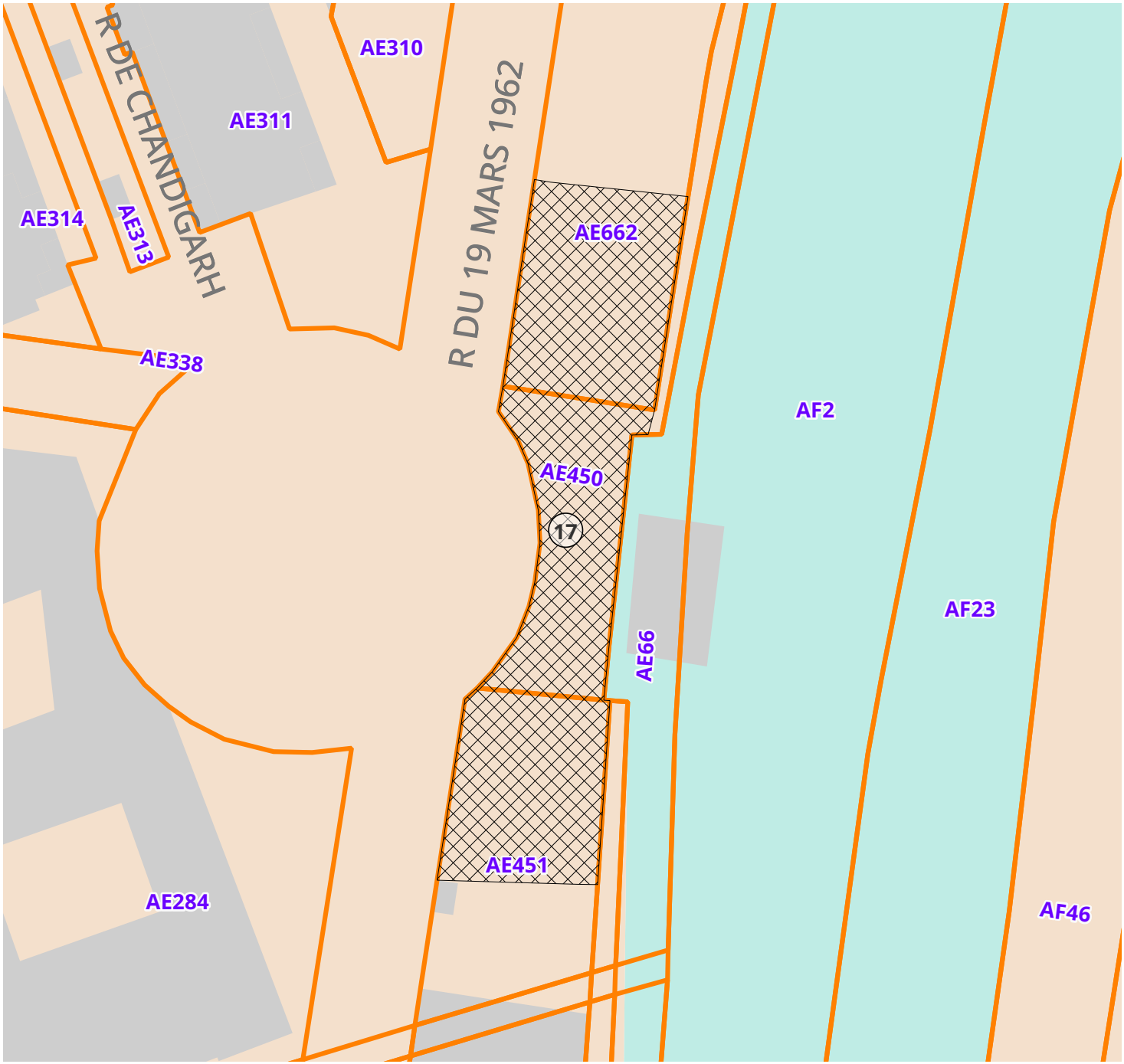
Orly - ER n°16

Dimensions : 710 m²



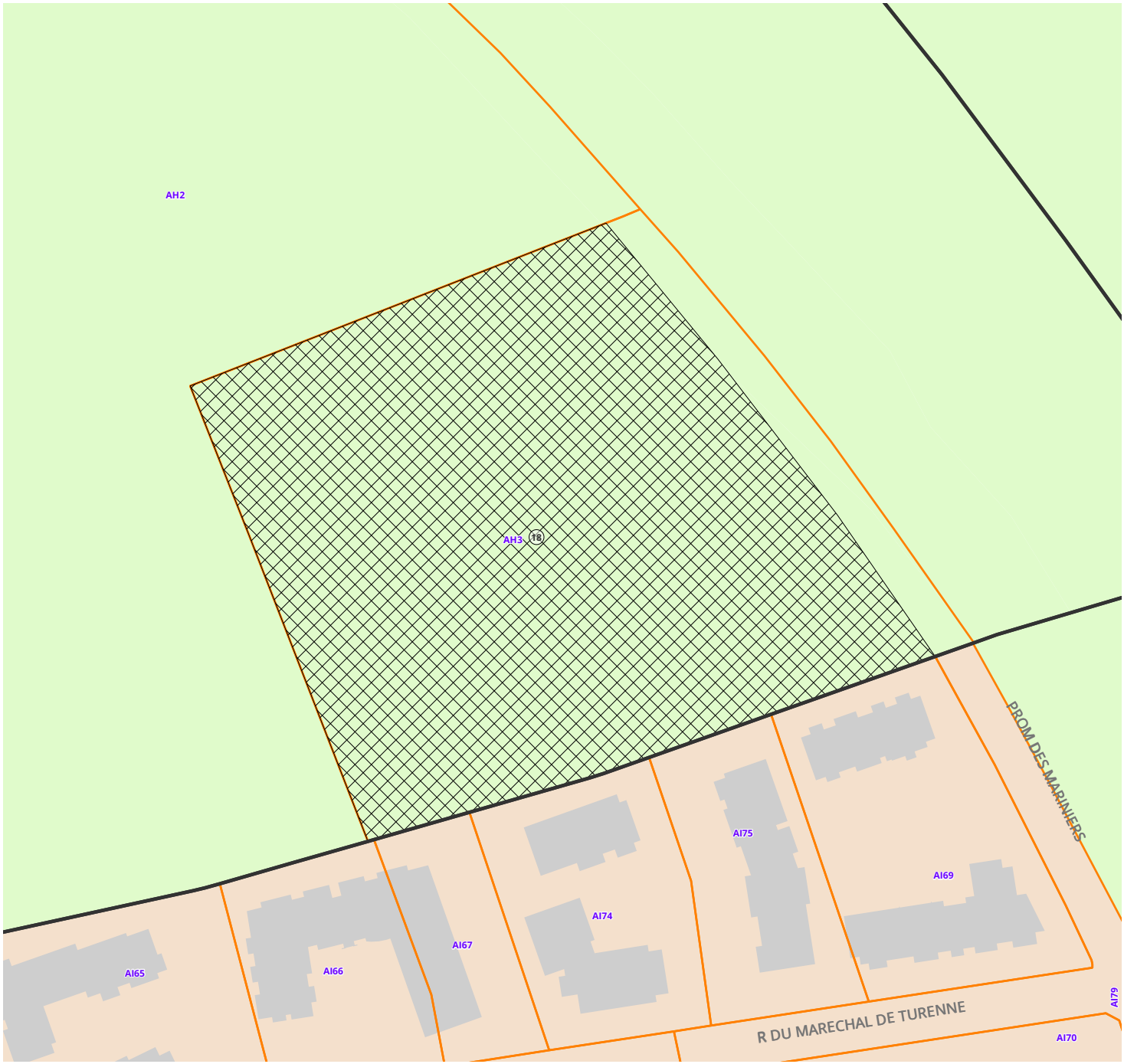
Orly - ER n°17

Dimensions : 1370m²



Orly - ER n°18

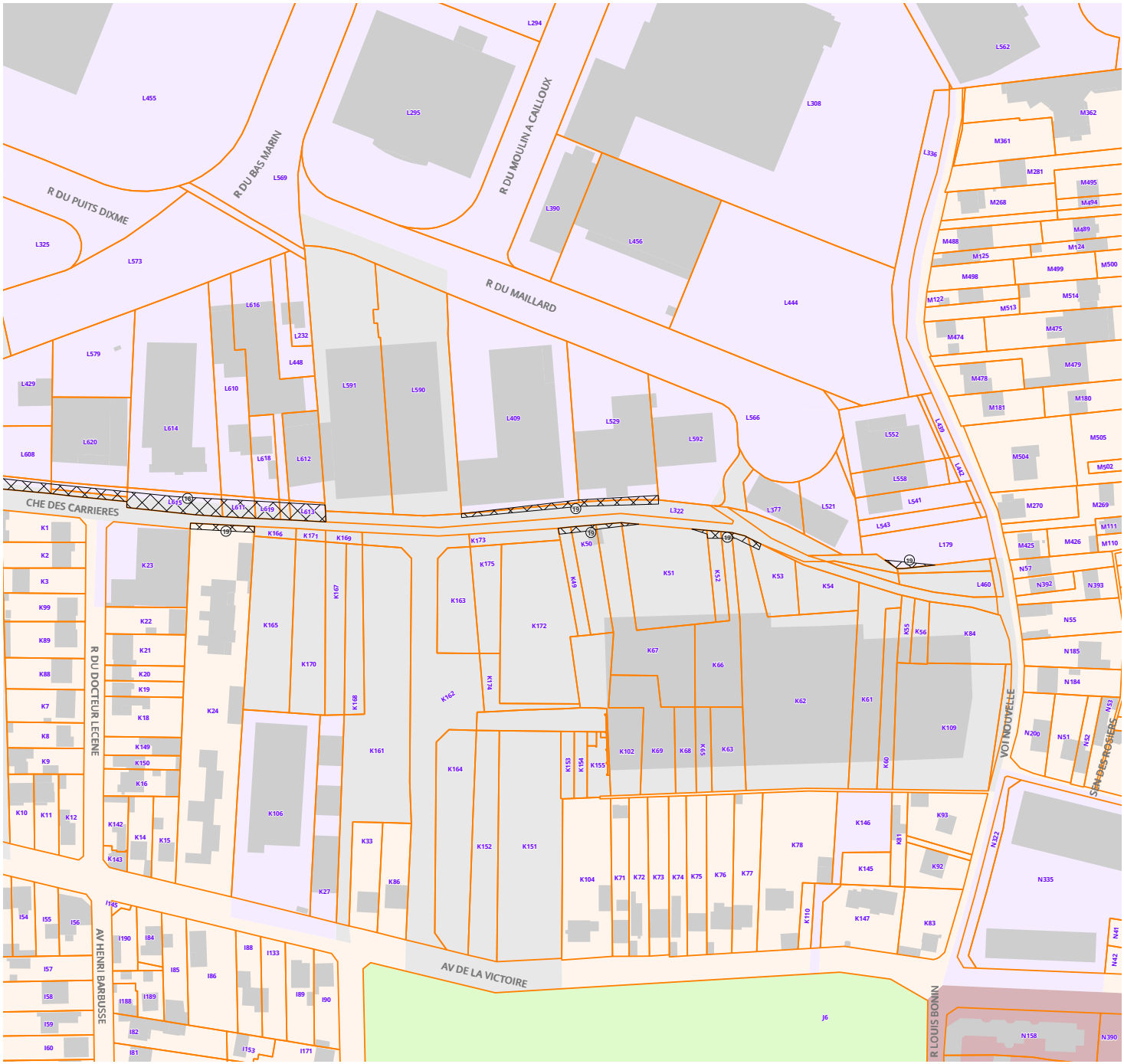
Dimensions : 21420m²



0 100 m

Orly - ER n°19

Dimensions : 324m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

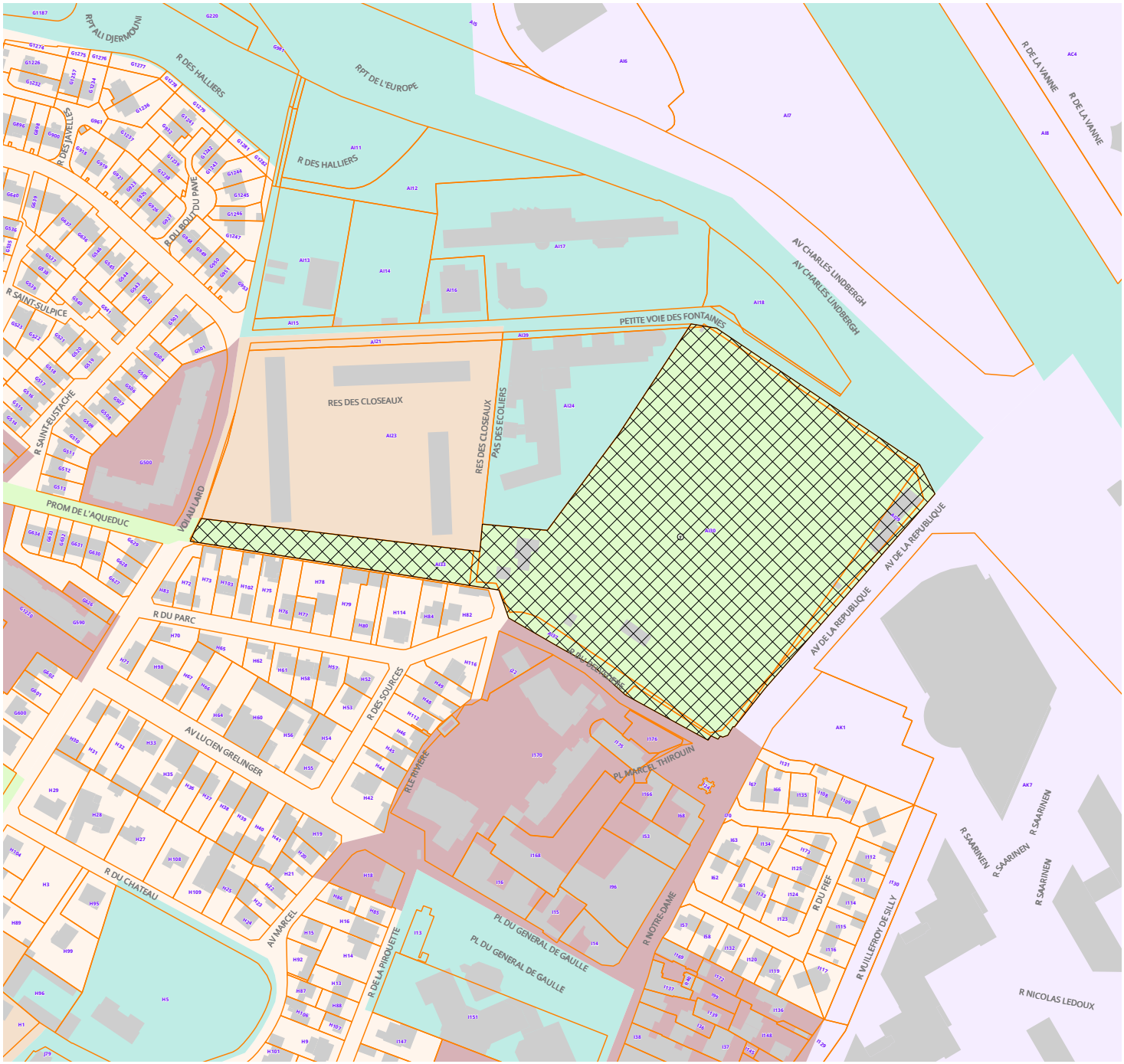
Rungis

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

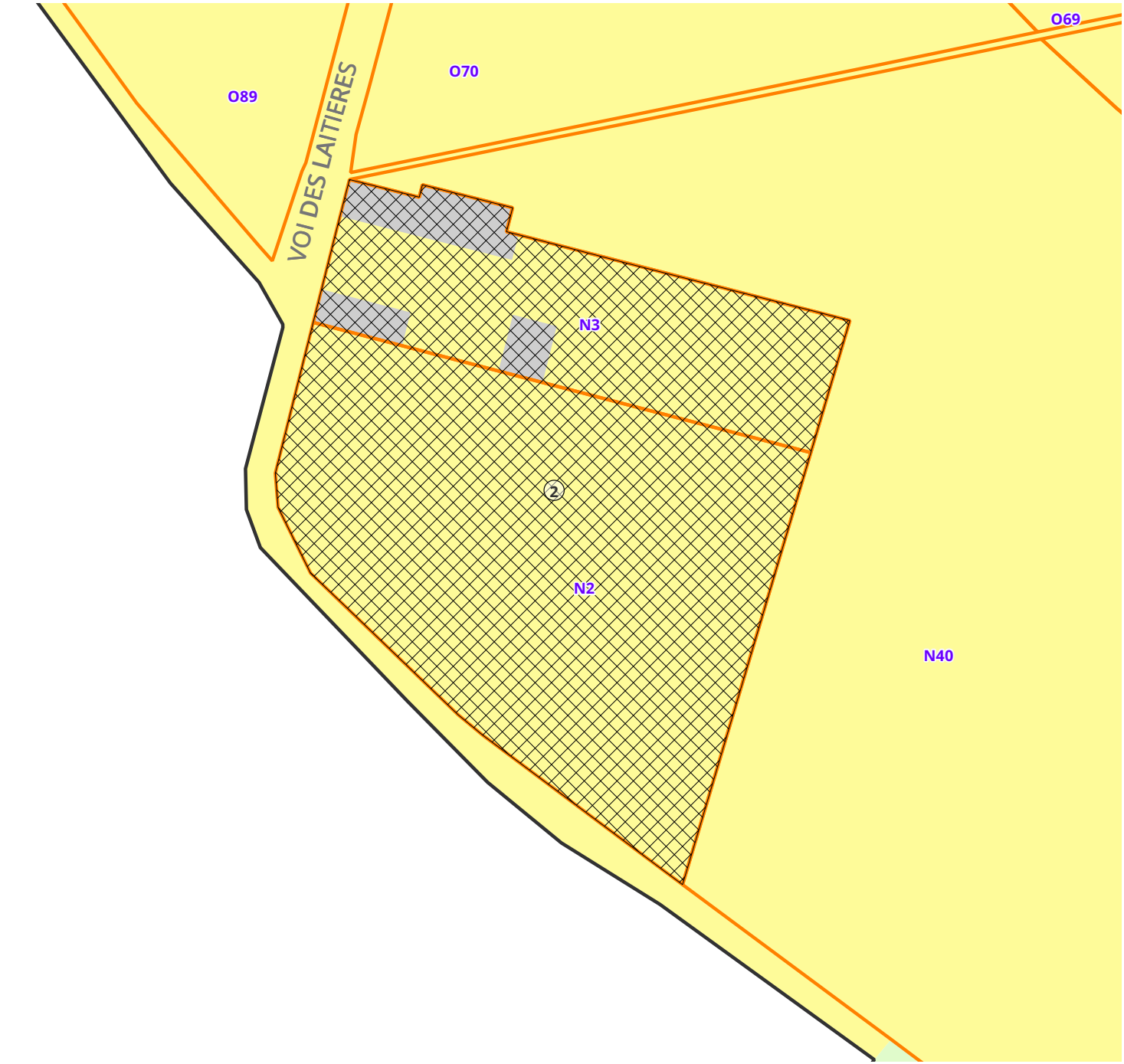
Rungis - ER n°1

Dimensions : 26606 m²



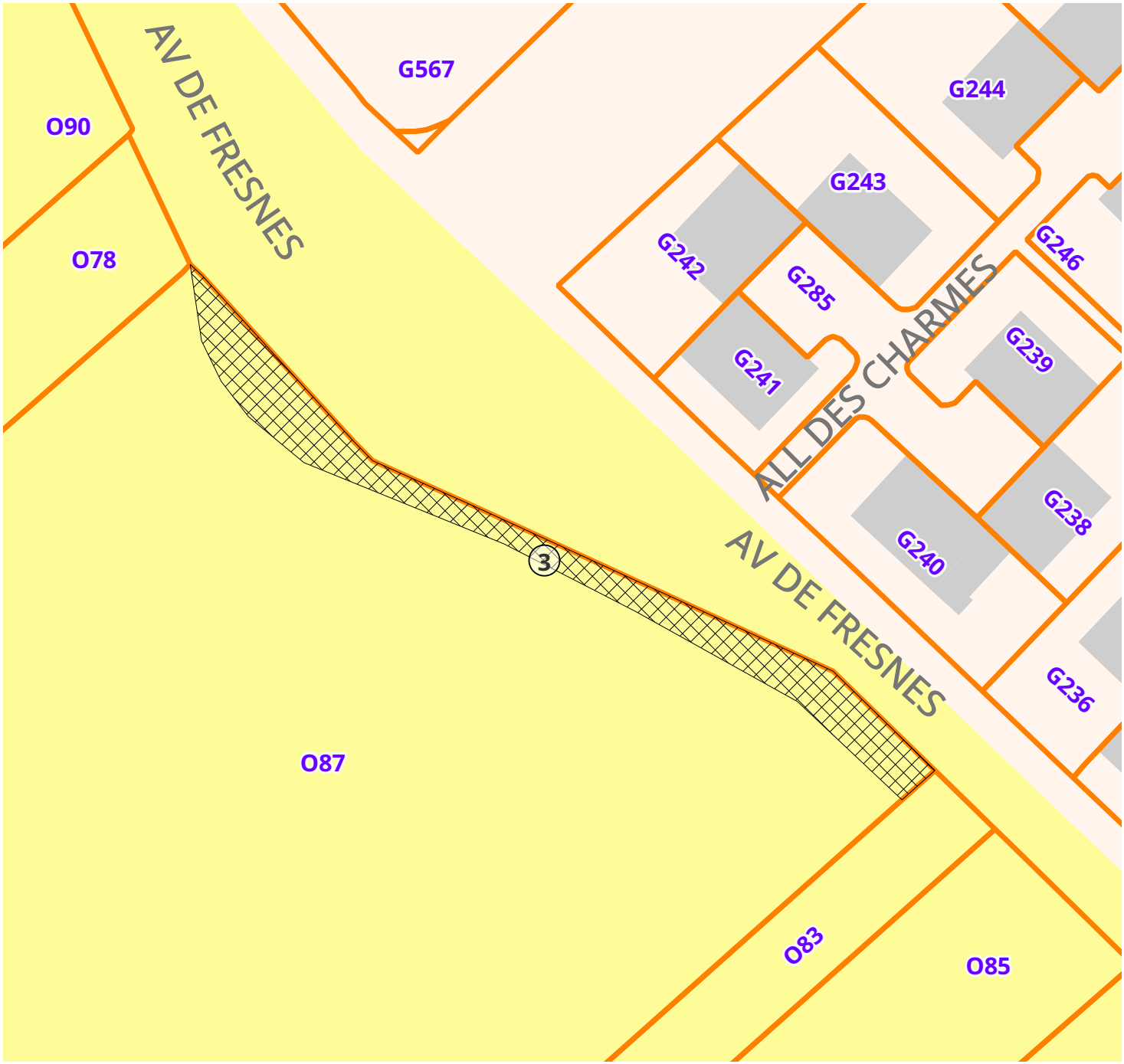
Rungis - ER n°2

Dimensions : 6870 m²



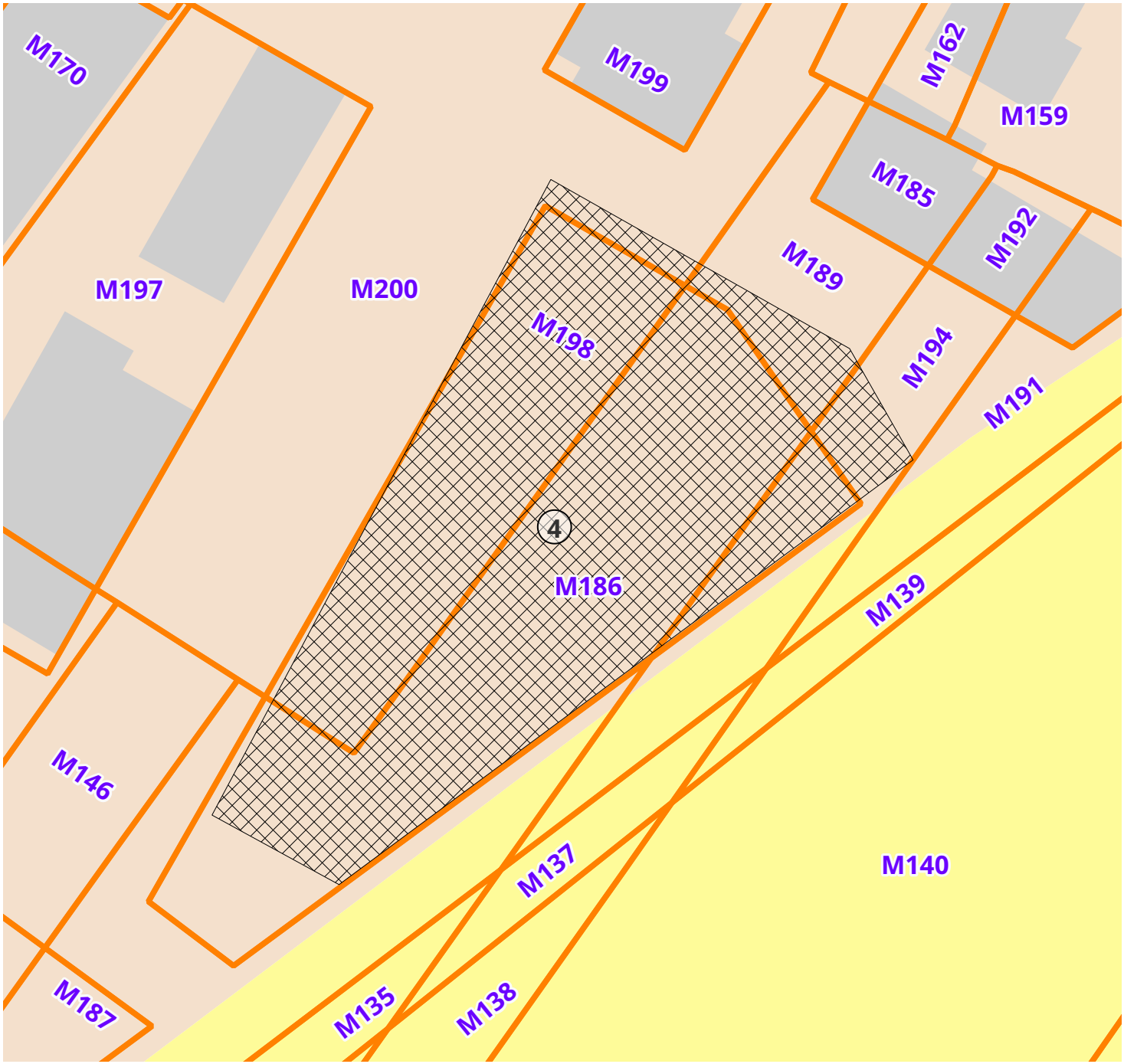
Rungis - ER n°3

Dimensions : 369 m²



Rungis - ER n°4

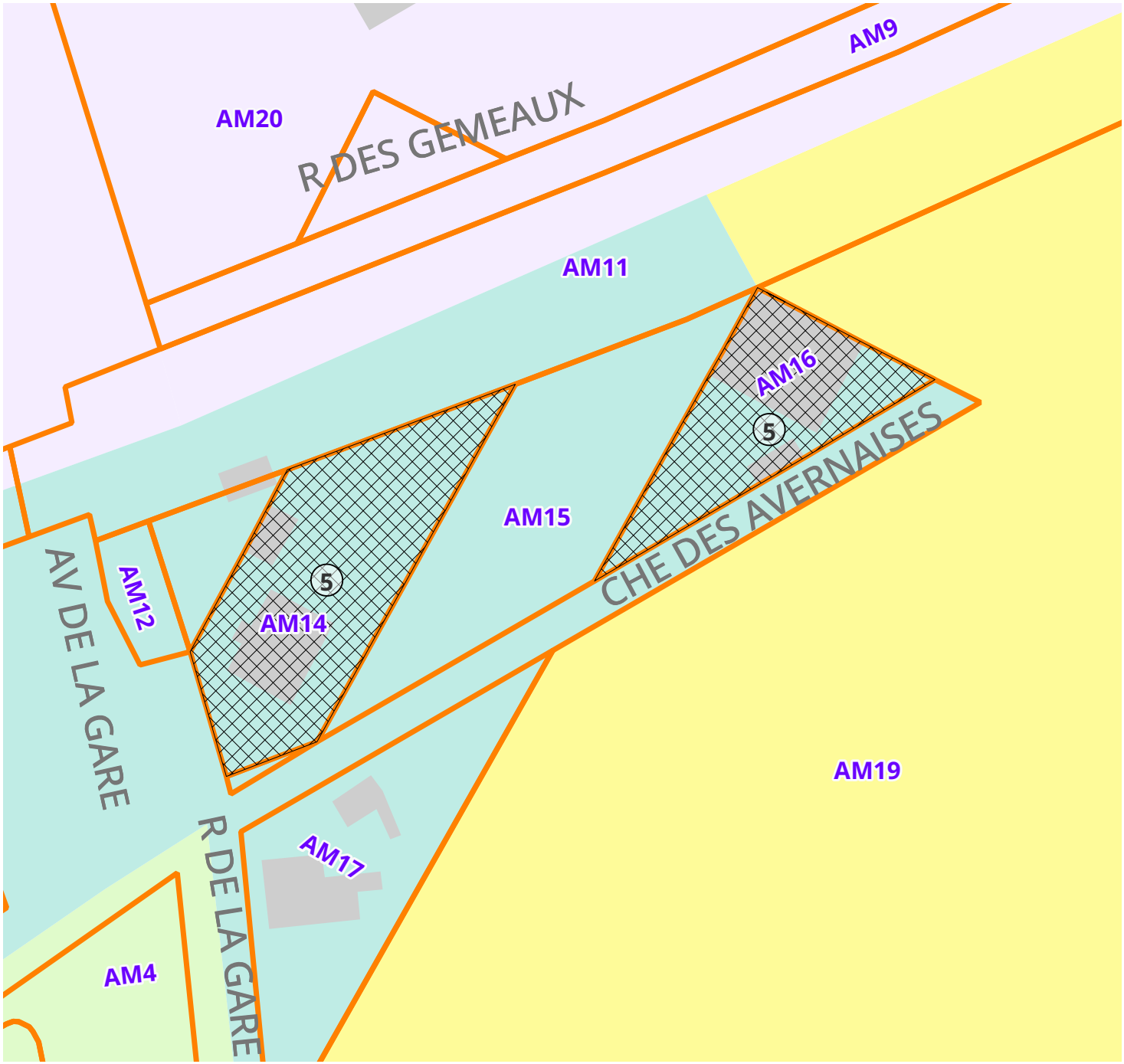
Dimensions : 2150 m²



0 50 m

Rungis - ER n°5

Dimensions : 956 m²



0 60 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

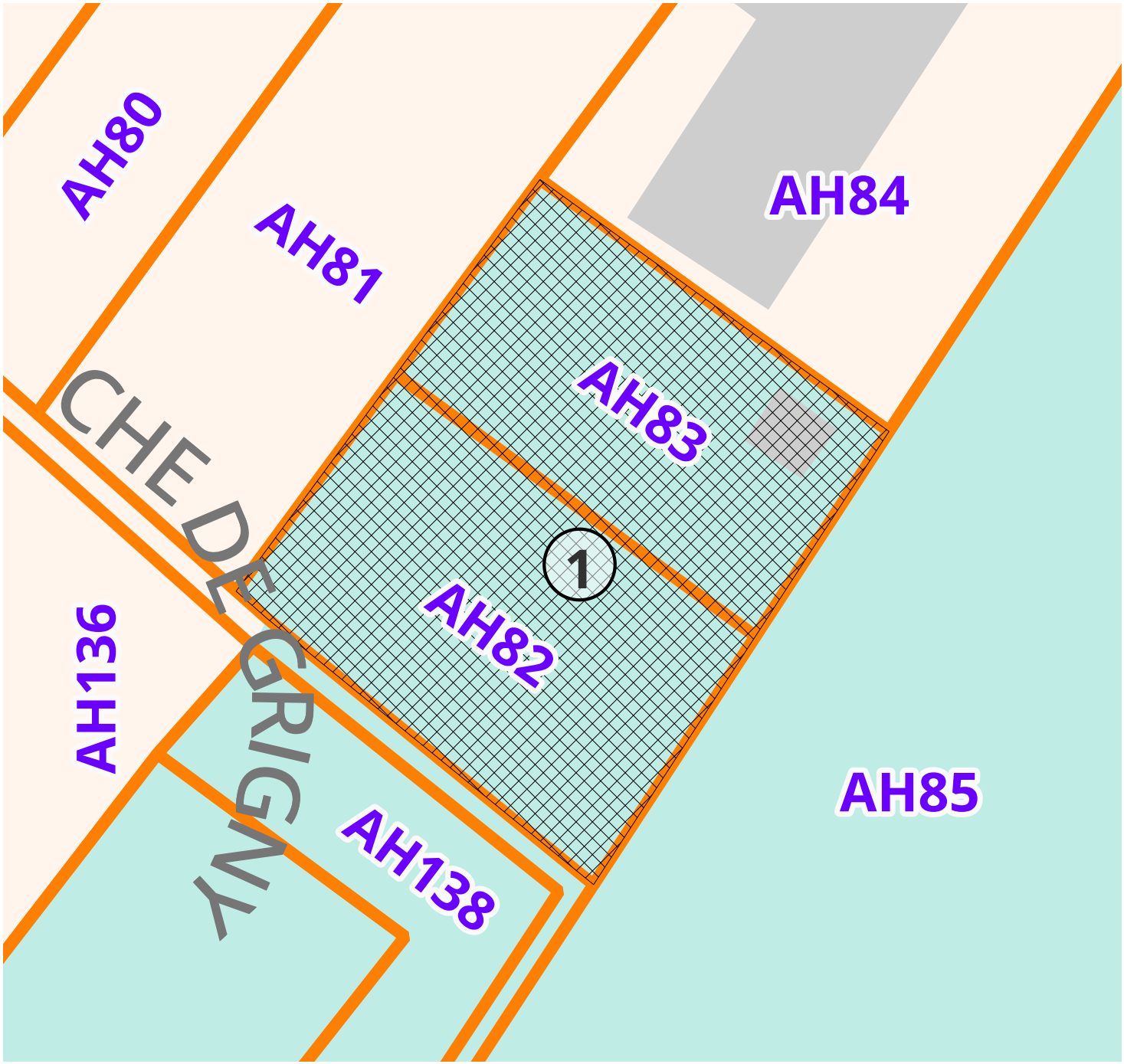
Savingy-sur-Orge

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

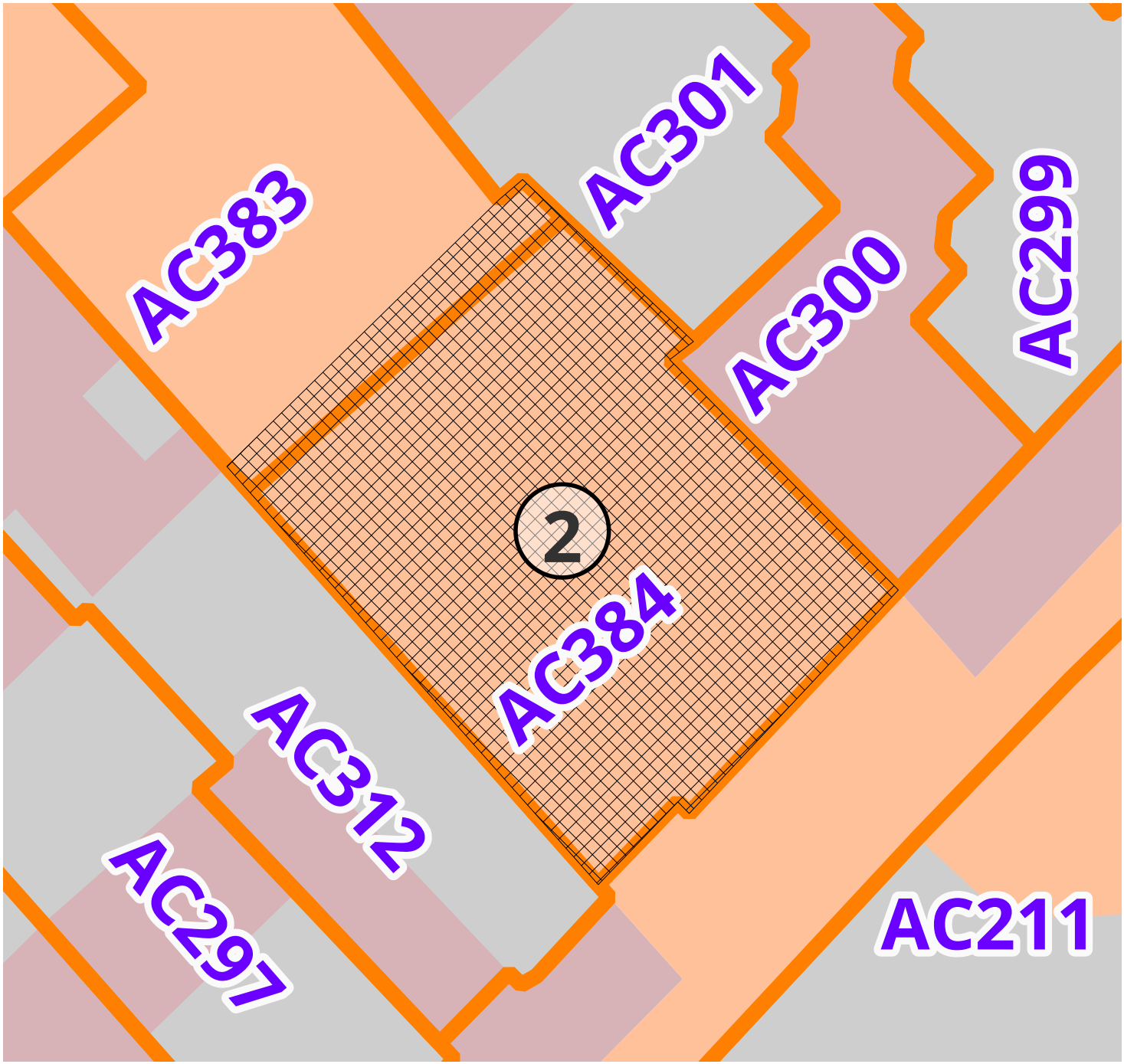
Savigny-sur-Orge - ER n°1

Dimensions : 503 m²



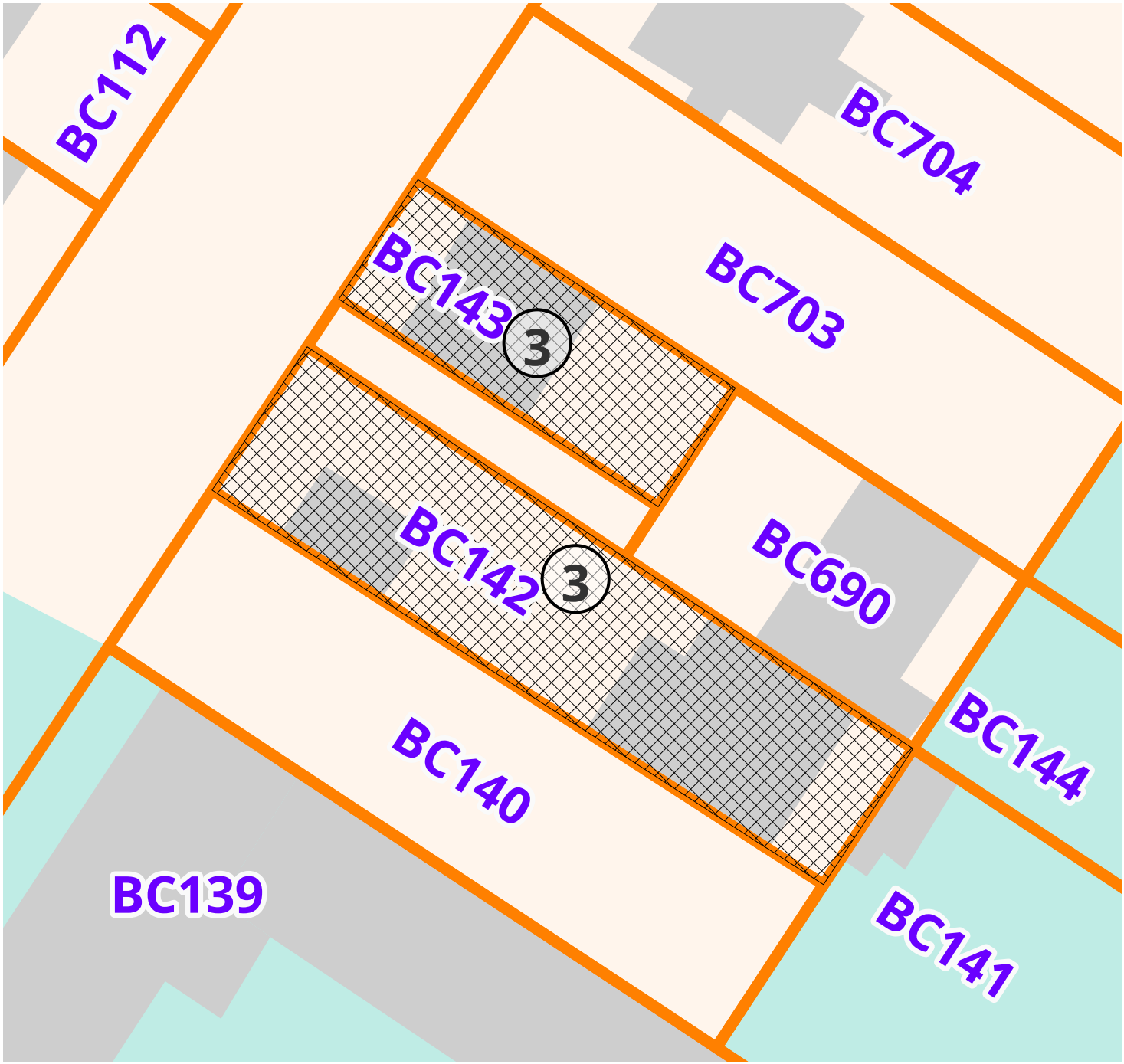
Savigny-sur-Orge - ER n°2

Dimensions : 292 m²



Savigny-sur-Orge - ER n°3

Dimensions : 423 m²

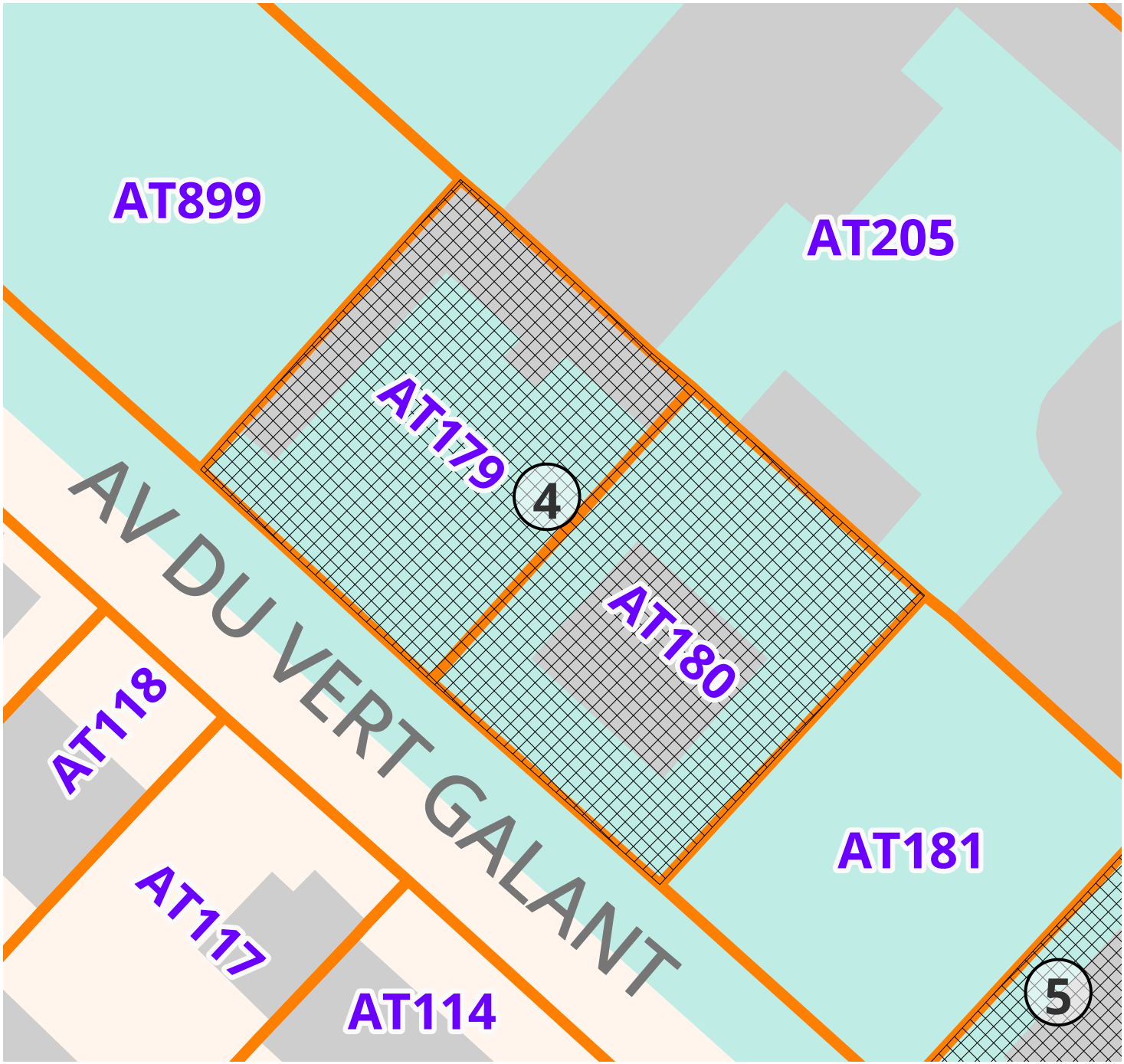


0 20 m

250

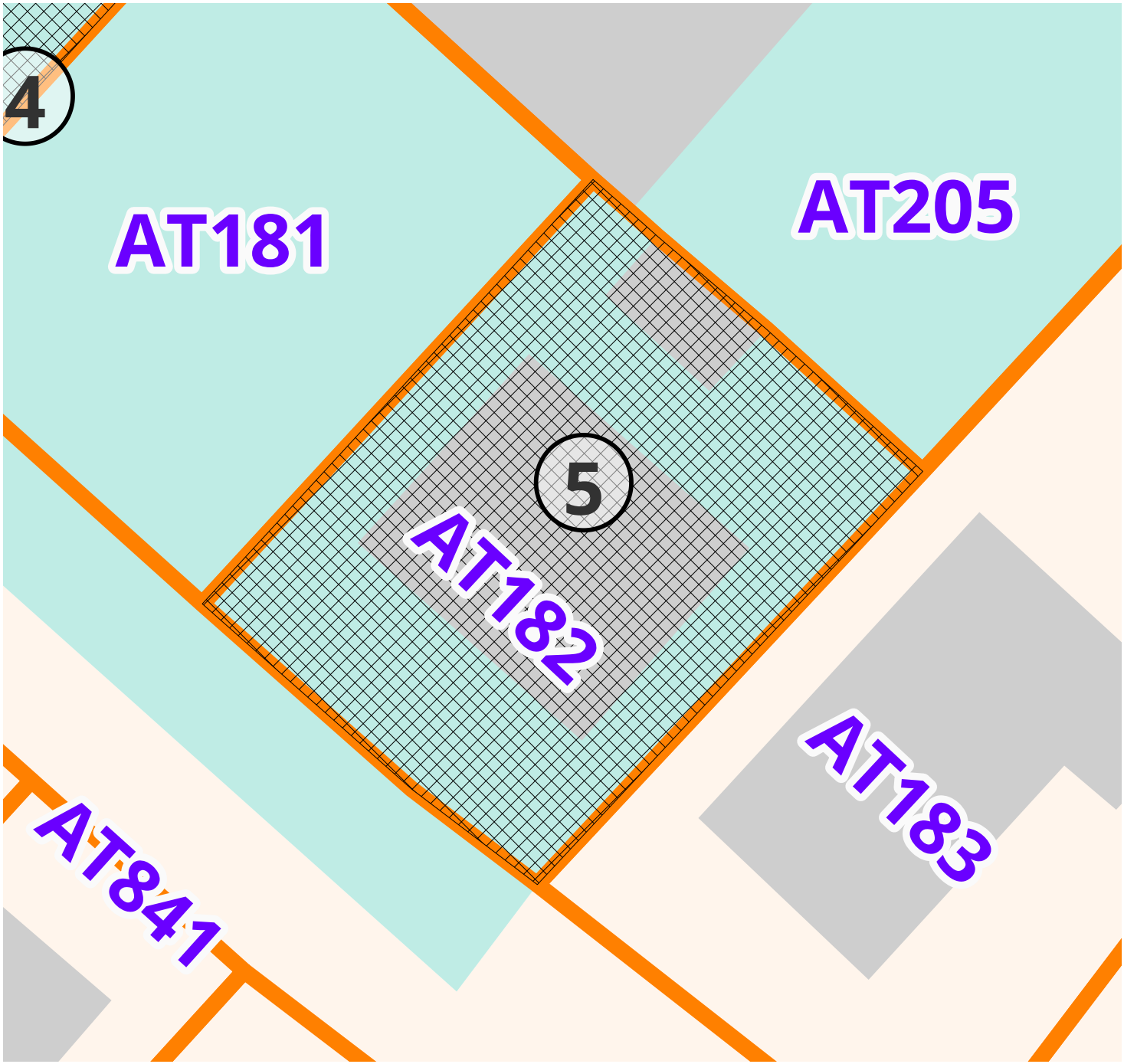
Savigny-sur-Orge - ER n°4

Dimensions : 613 m²



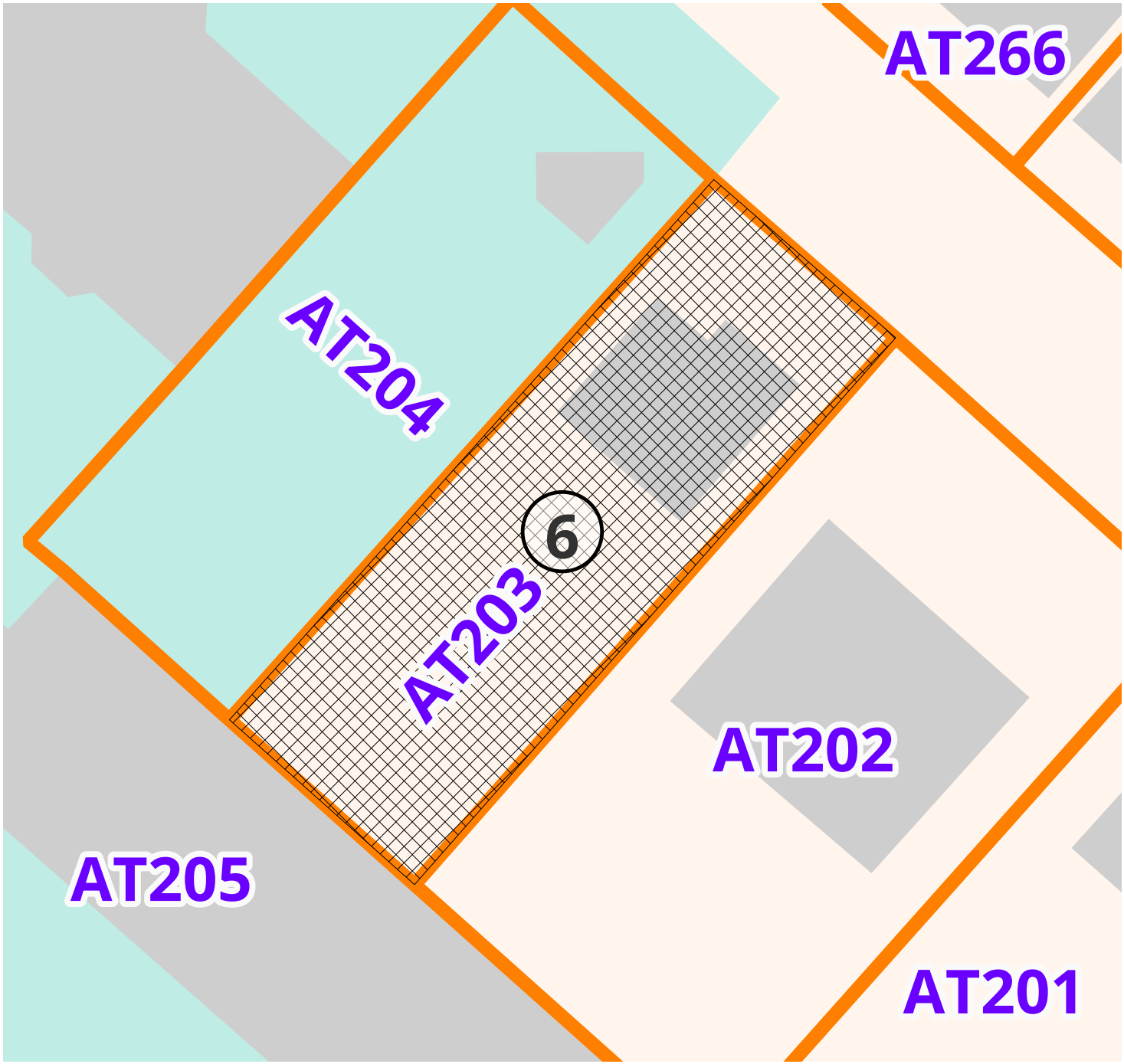
Savigny-sur-Orge - ER n°5

Dimensions : 294 m²



Savigny-sur-Orge - ER n°6

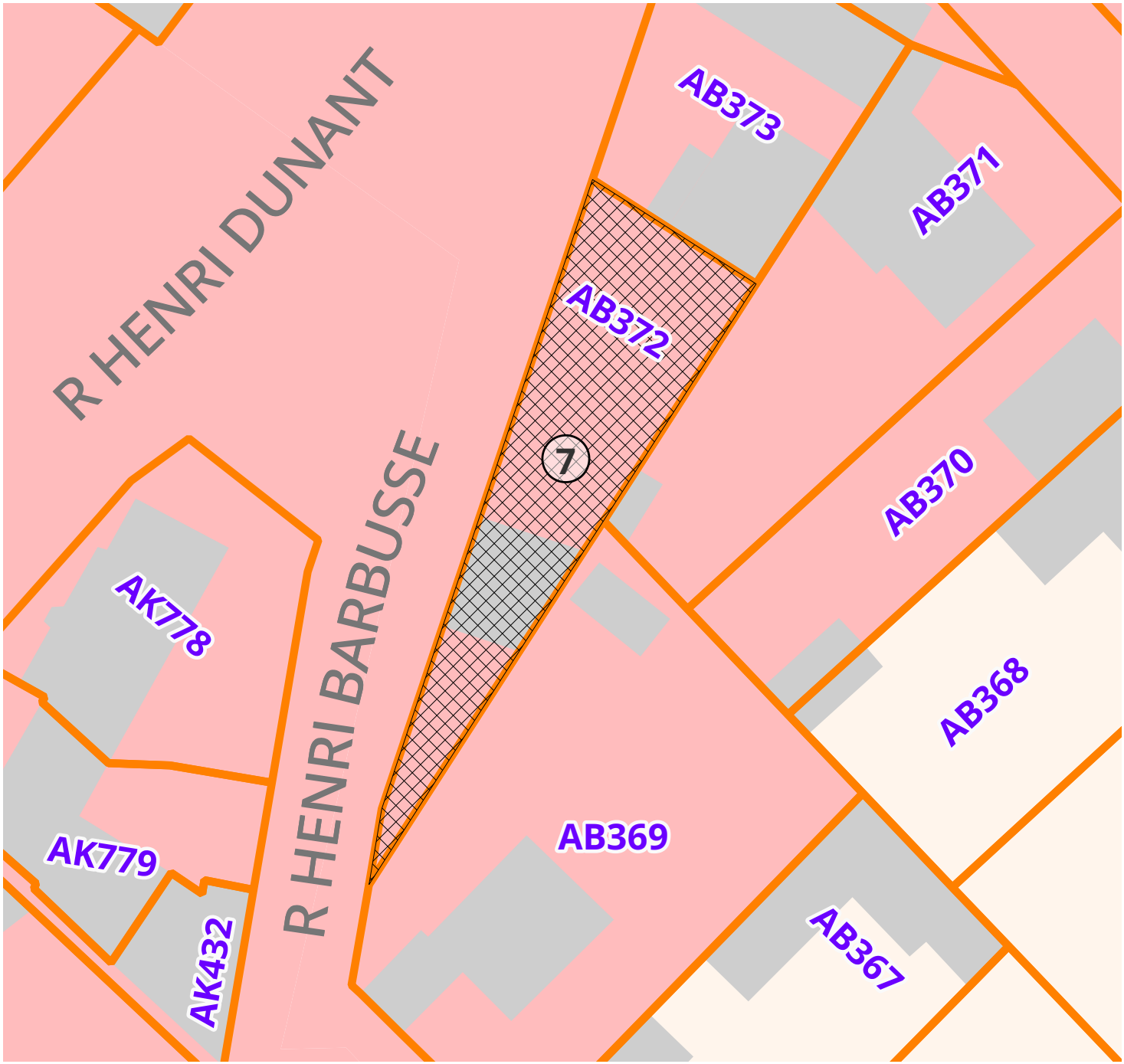
Dimensions : 299 m²



0 20 m

Savigny-sur-Orge - ER n°7

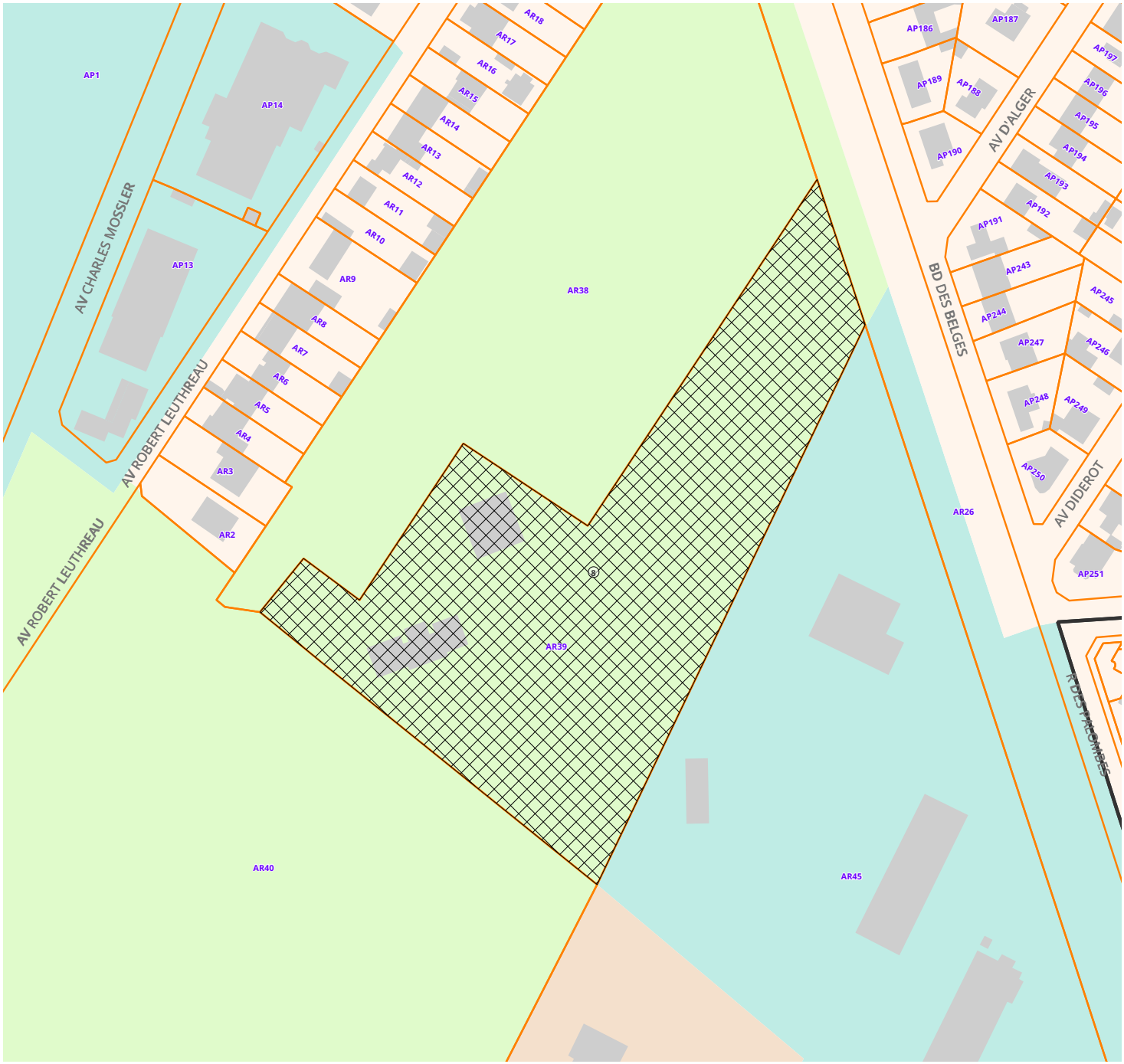
Dimensions : 359 m²



0 40 m

Savigny-sur-Orge - ER n°8

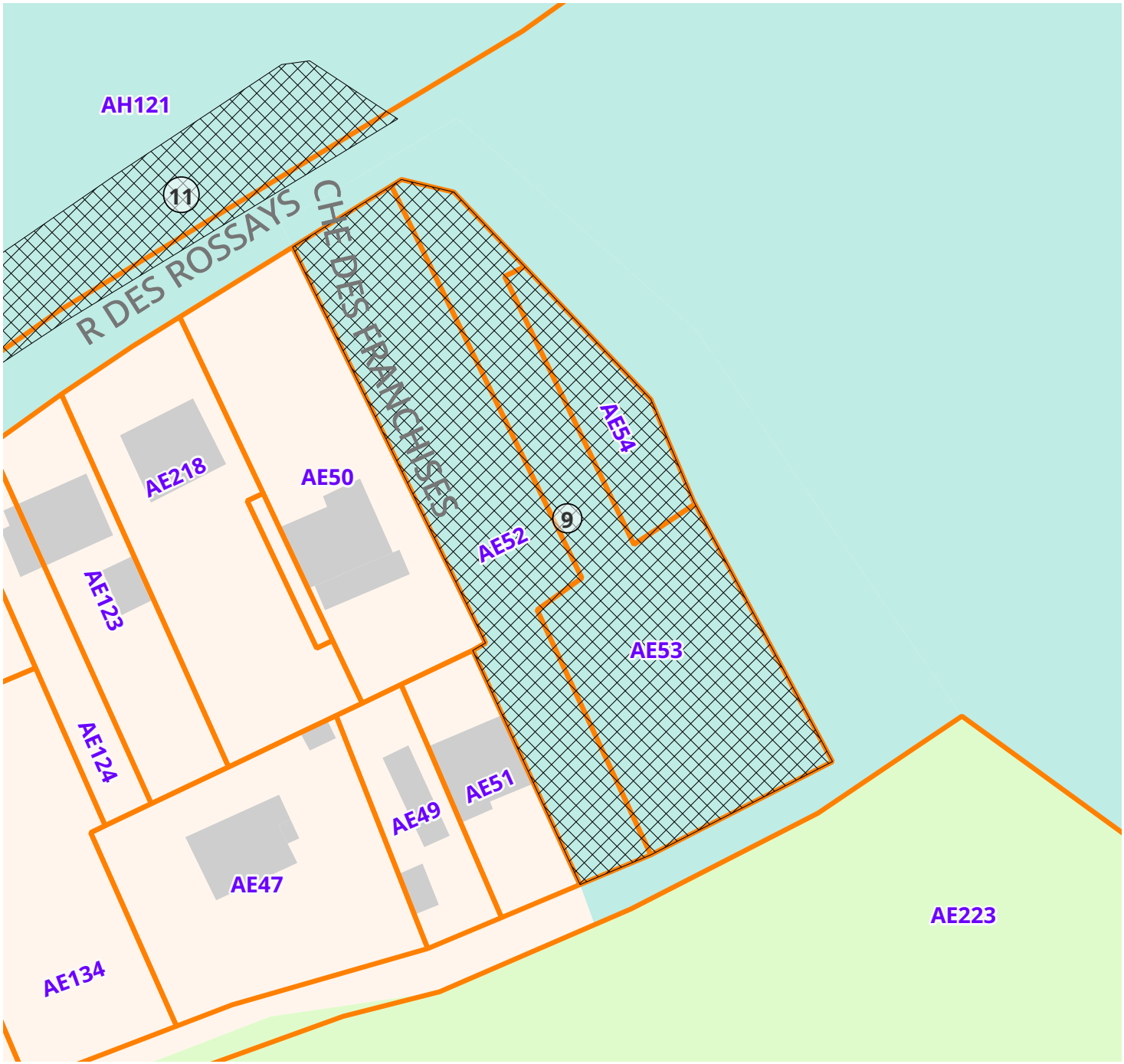
Dimensions : 13355 m²



0 100 m

Savigny-sur-Orge - ER n°9

Dimensions : 2171 m²

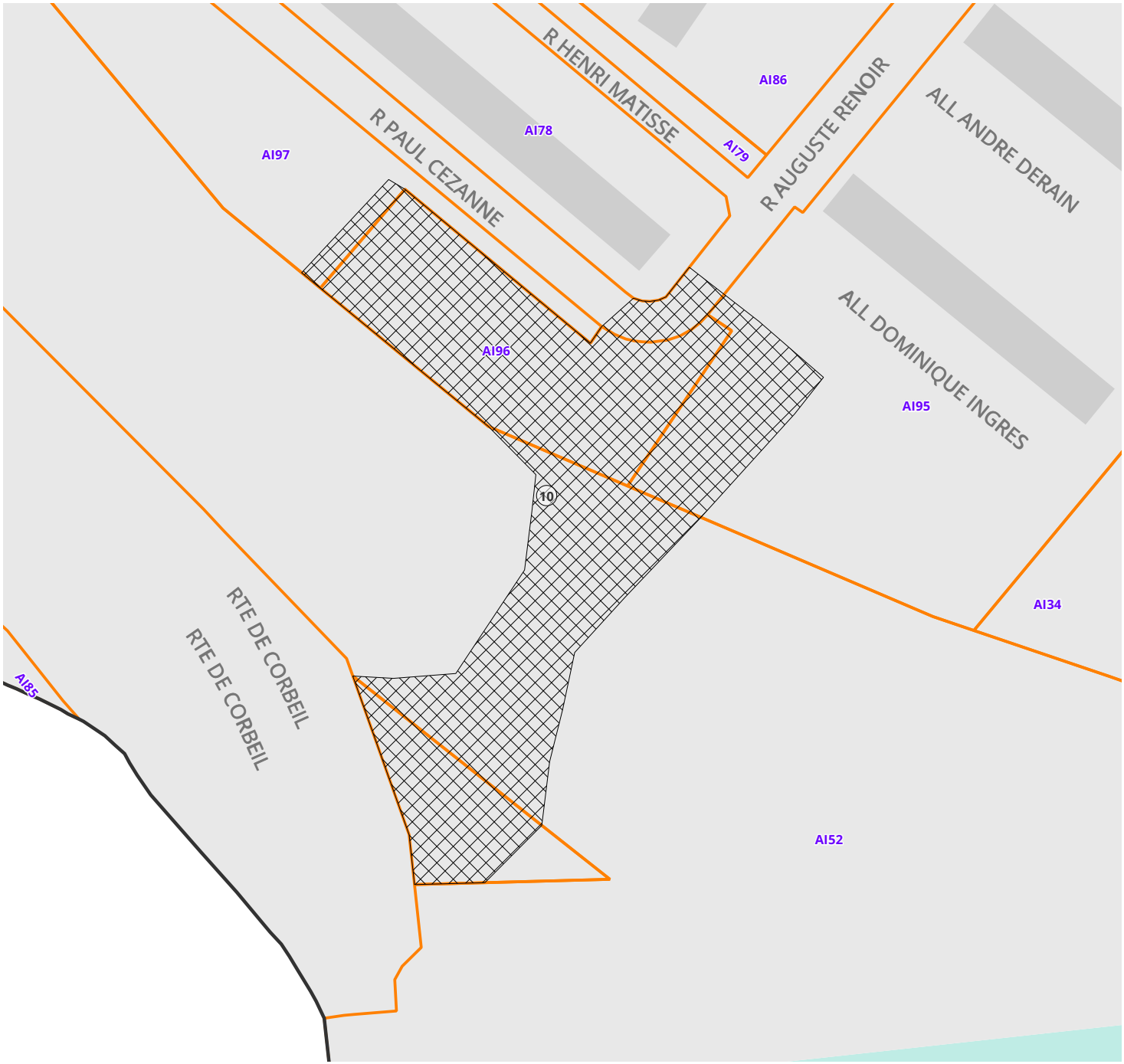


0

60 m

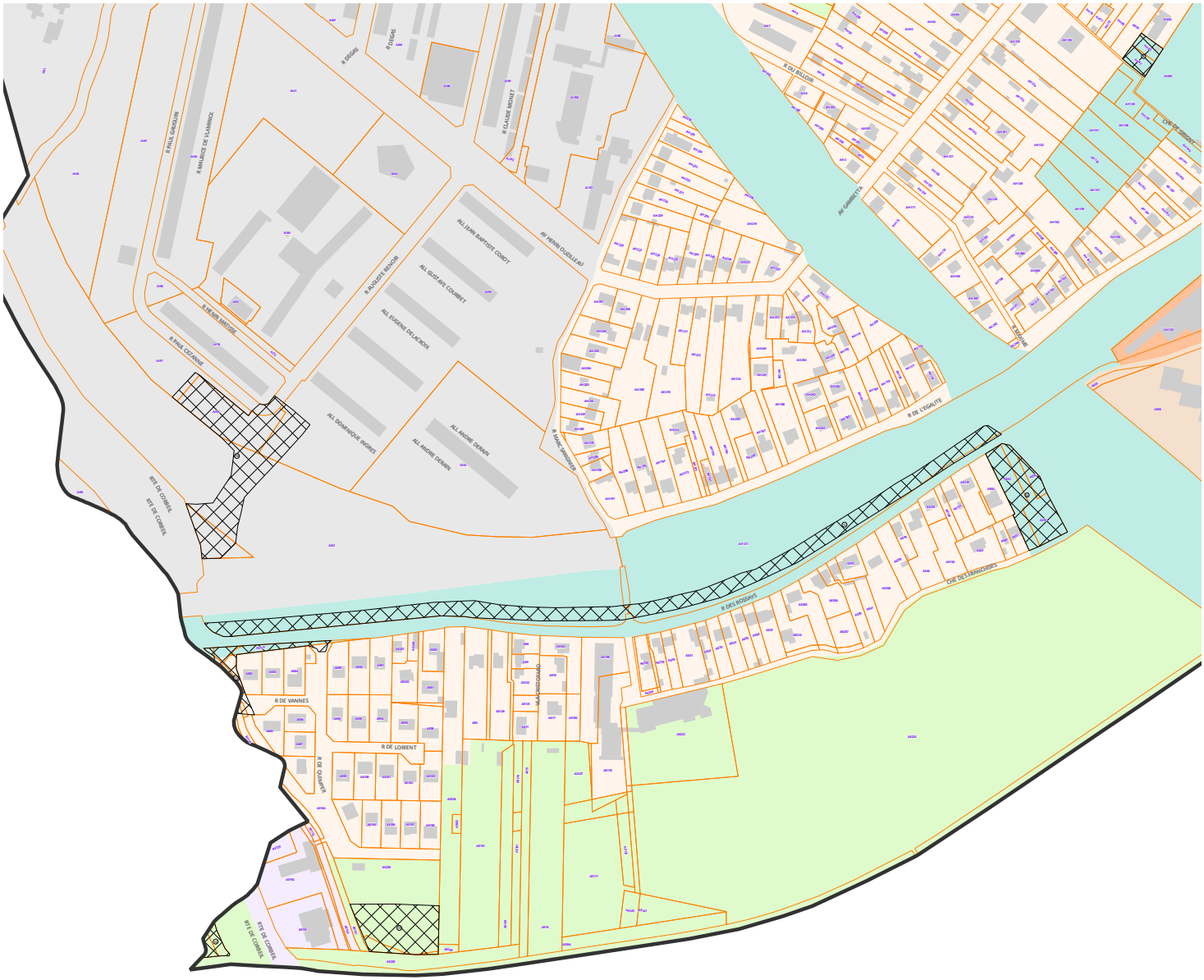
Savigny-sur-Orge - ER n°10

Dimensions : 5166 m²



Savigny-sur-Orge - ER n°11

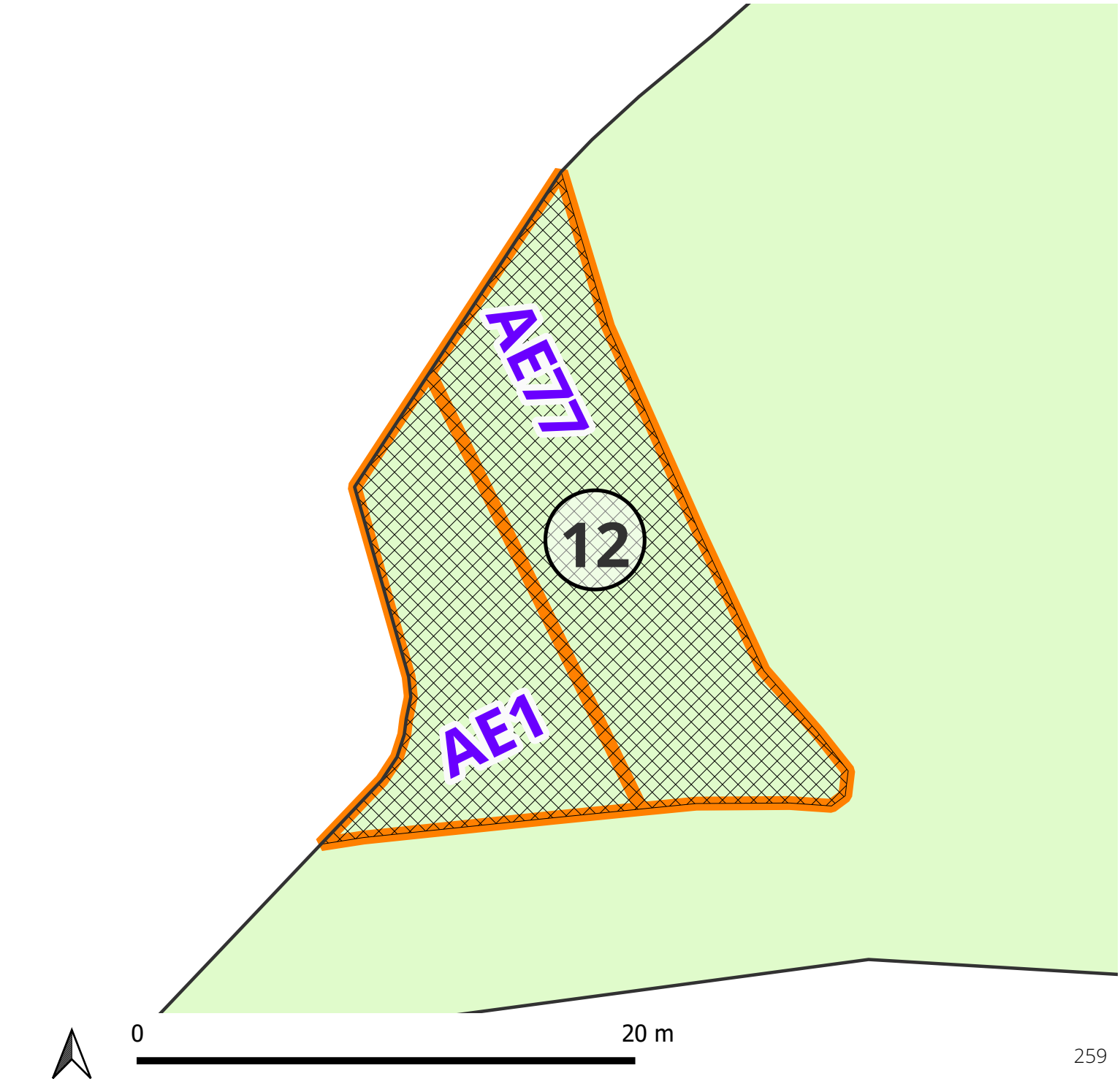
Dimensions : 7239 m²



0 400 m

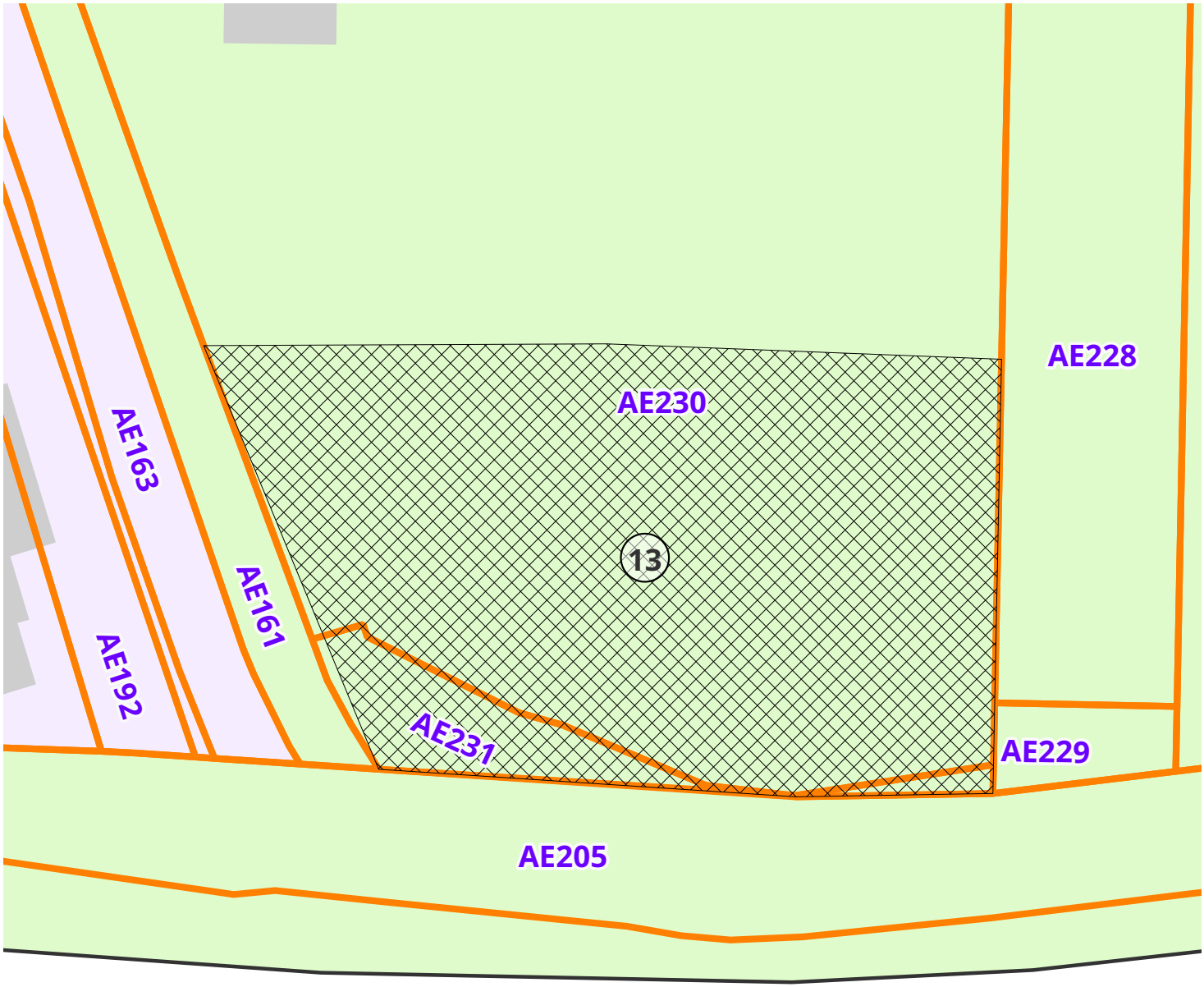
Savigny-sur-Orge - ER n°12

Dimensions : 282 m²



Savigny-sur-Orge - ER n°13

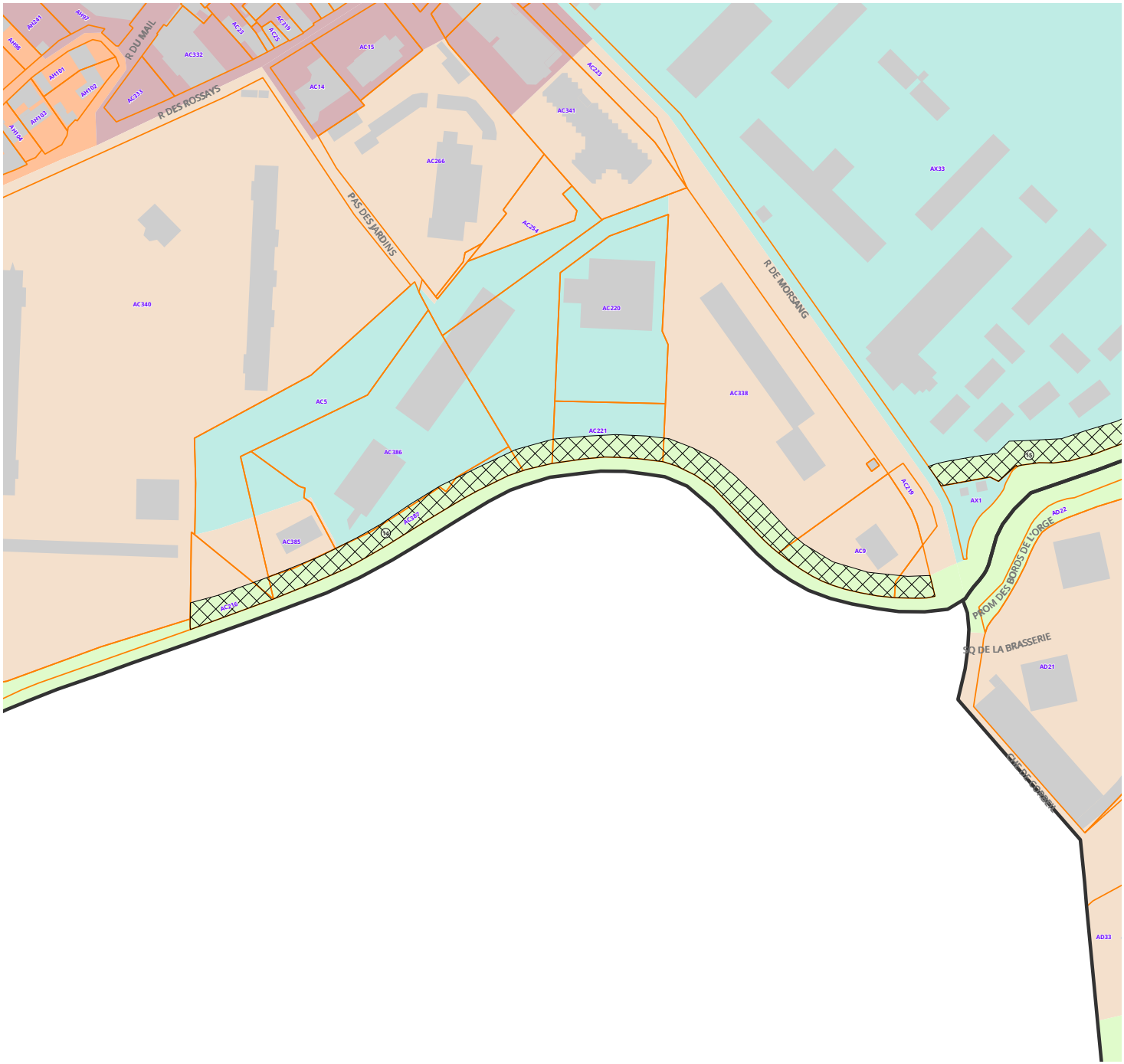
Dimensions : 2129 m²



0 50 m

Savigny-sur-Orge - ER n°14

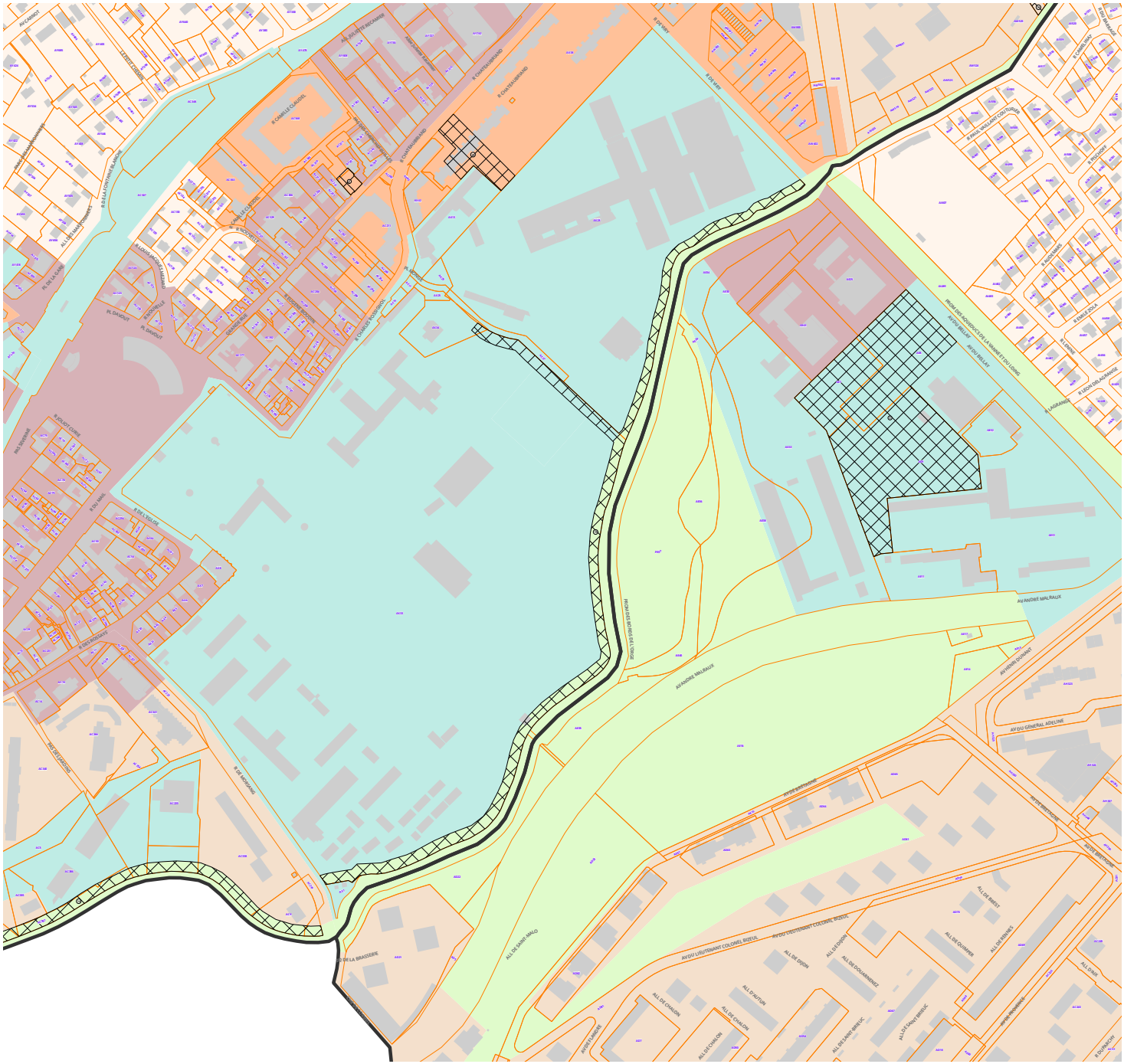
Dimensions : 3365 m²



0 200 m

Savigny-sur-Orge - ER n°15

Dimensions : 9239 m²

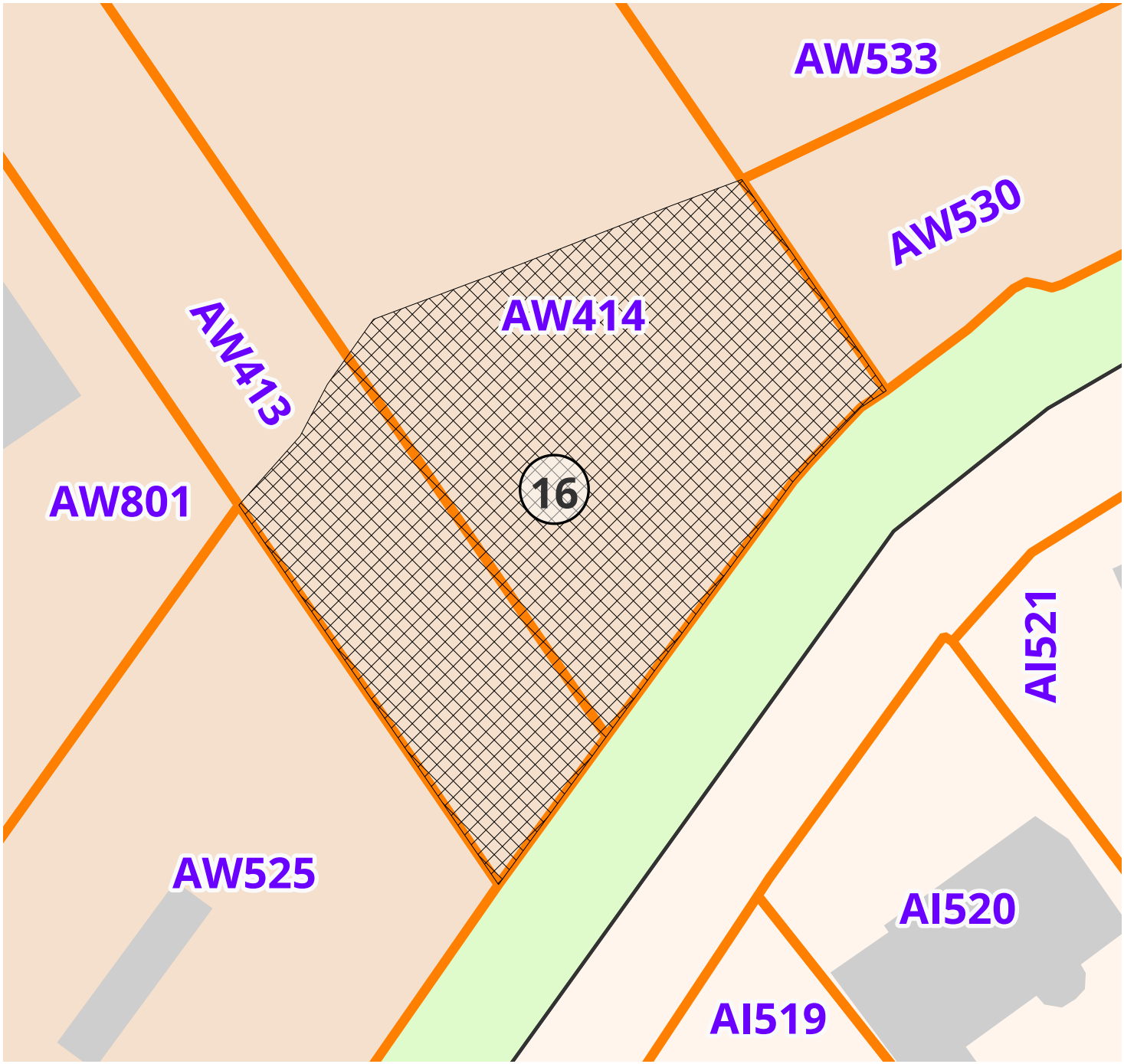


0

500 m

Savigny-sur-Orge - ER n°16

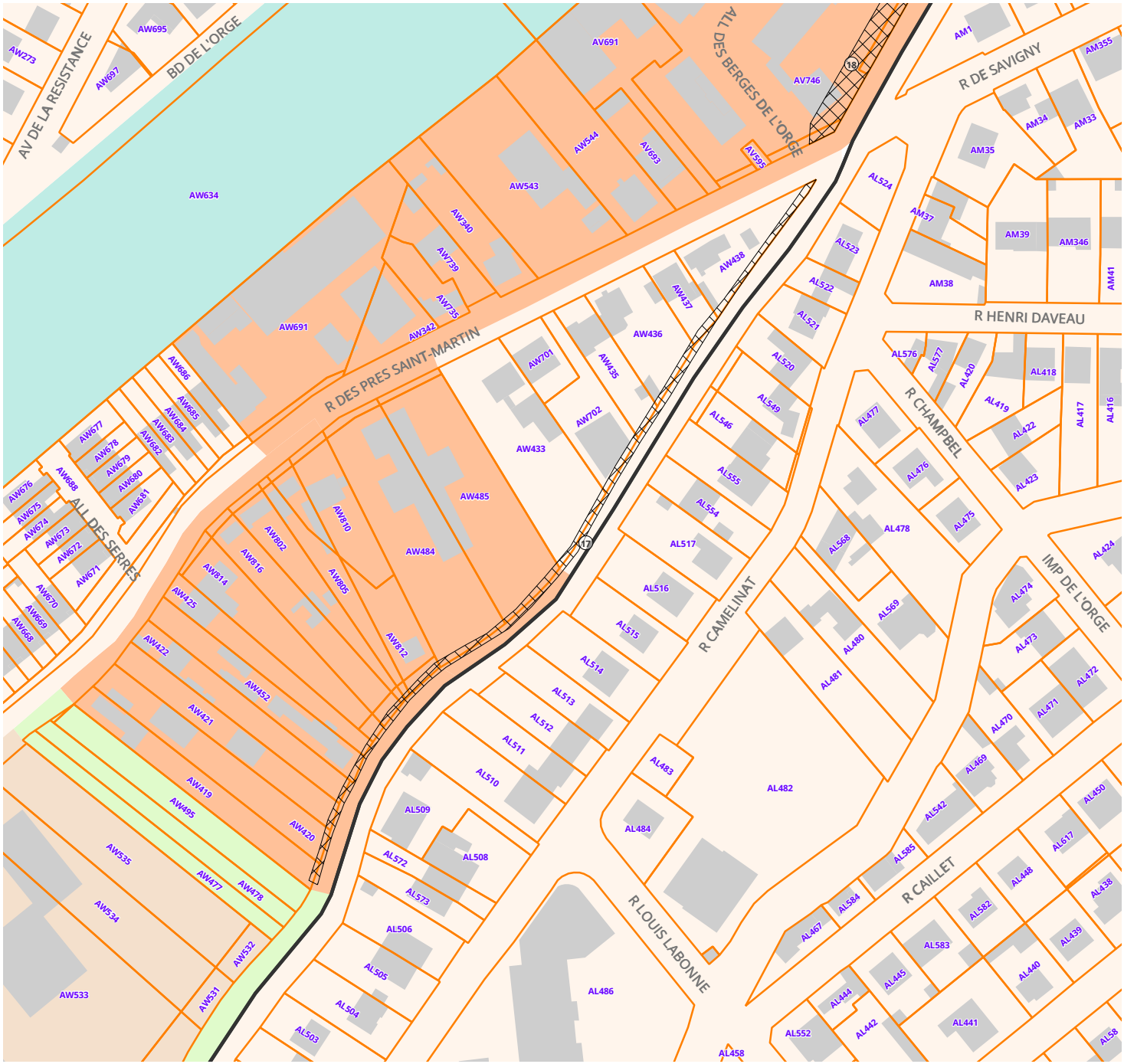
Dimensions : 795 m²



0 30 m

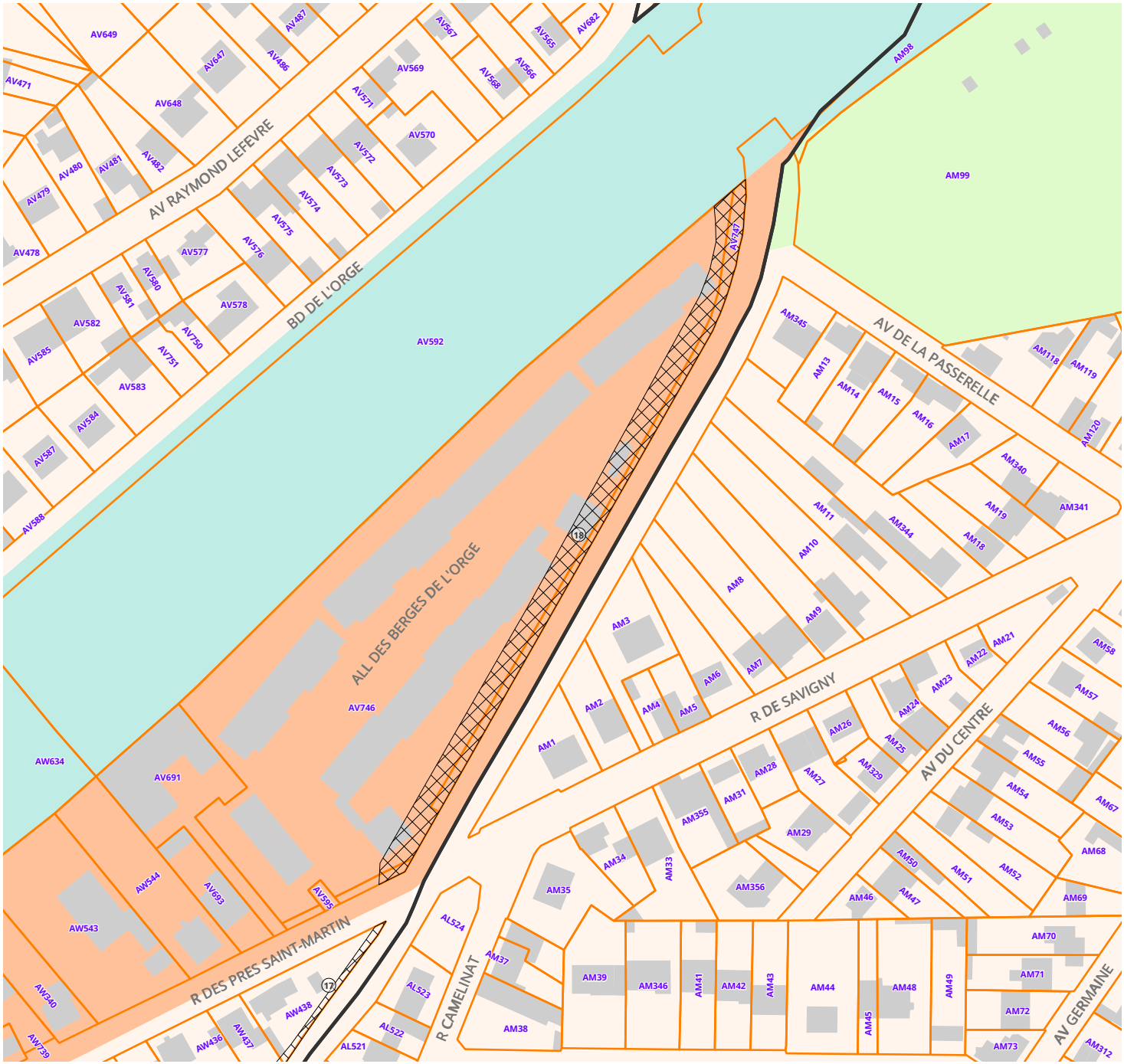
Savigny-sur-Orge - ER n°17

Dimensions : 615 m²



Savigny-sur-Orge - ER n°18

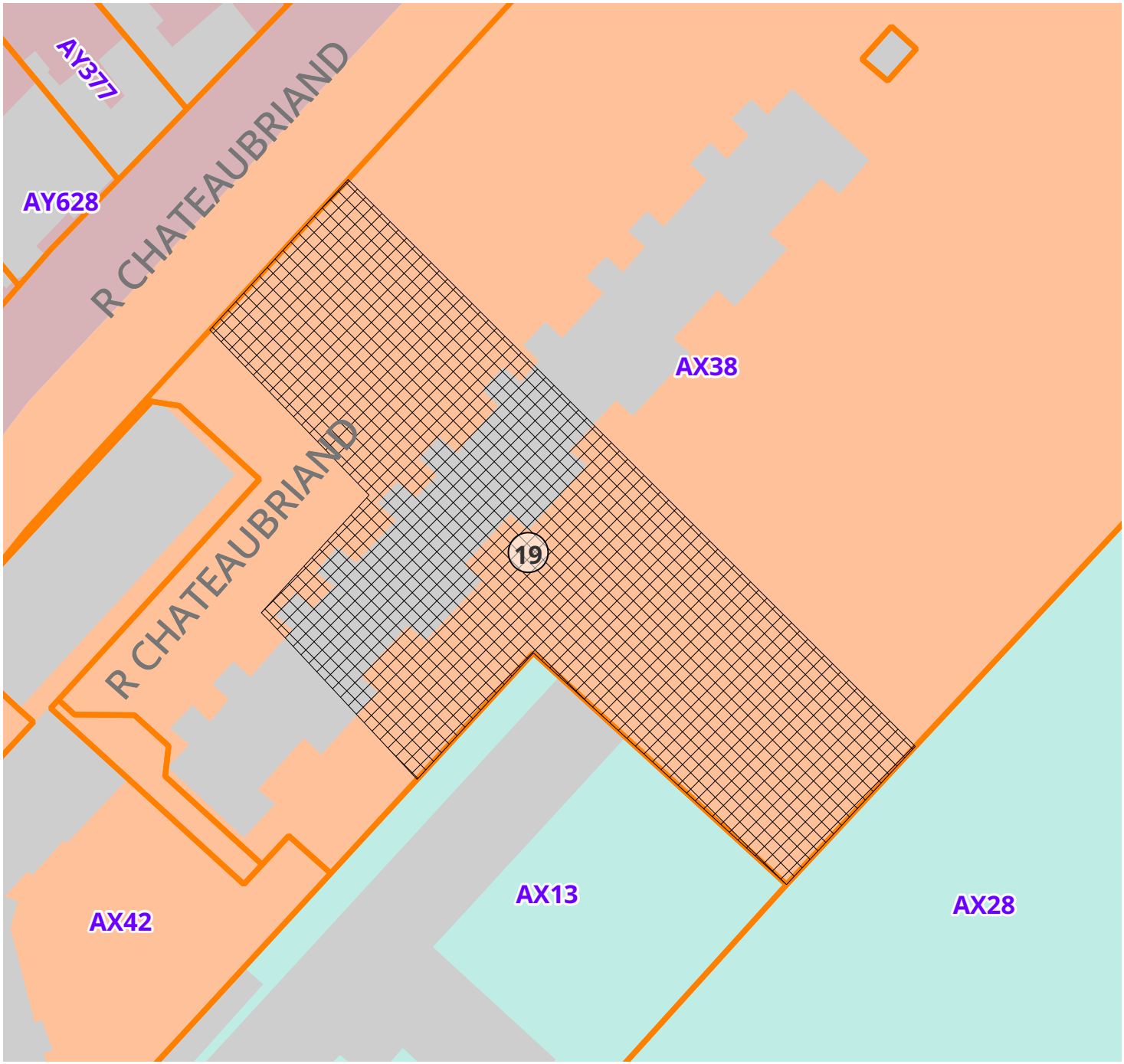
Dimensions : 1554 m²



0 100 m

Savigny-sur-Orge - ER n°19

Dimensions : 2004 m²



0 50 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

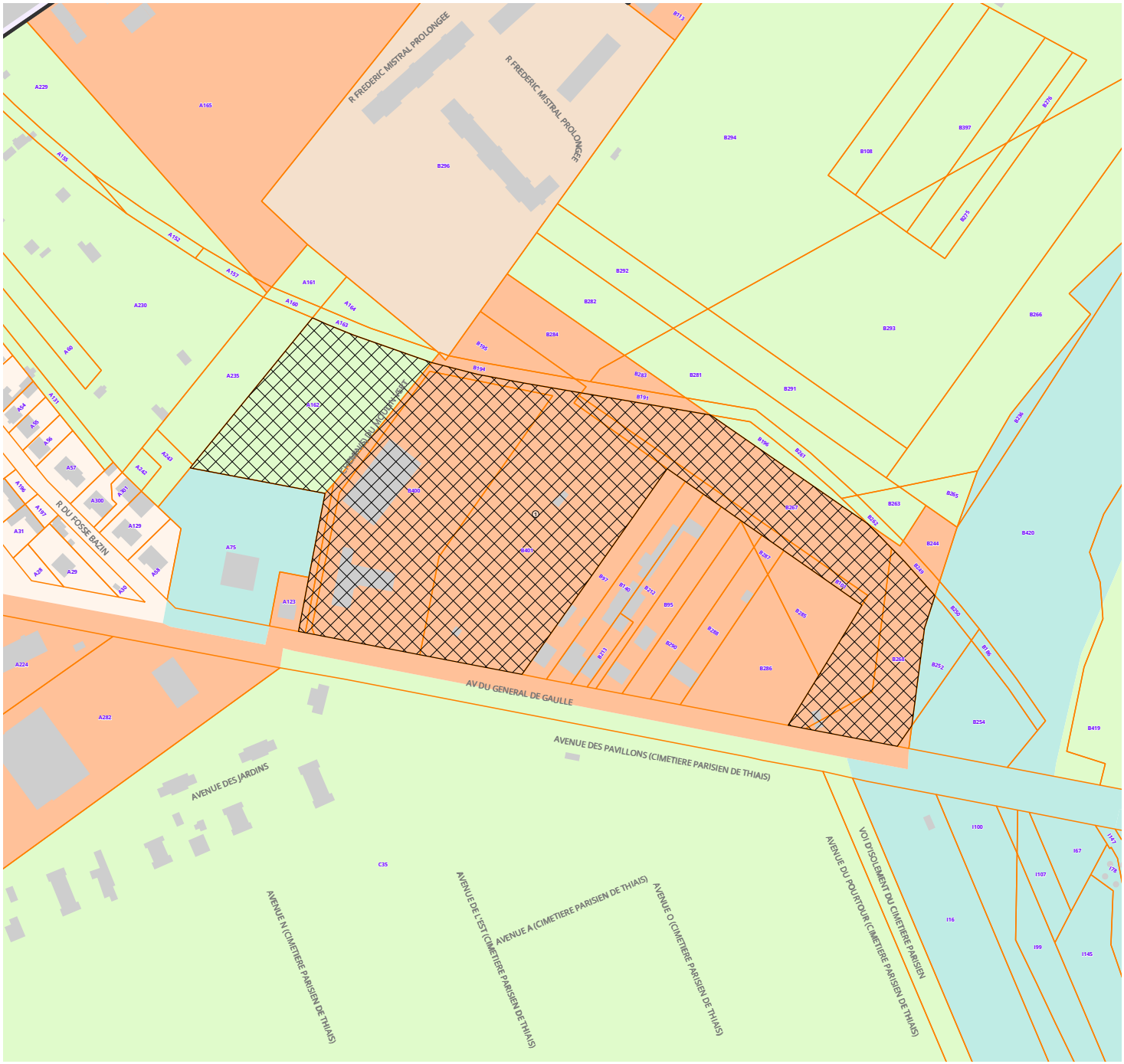
Thiais

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Thiais - ER n°1

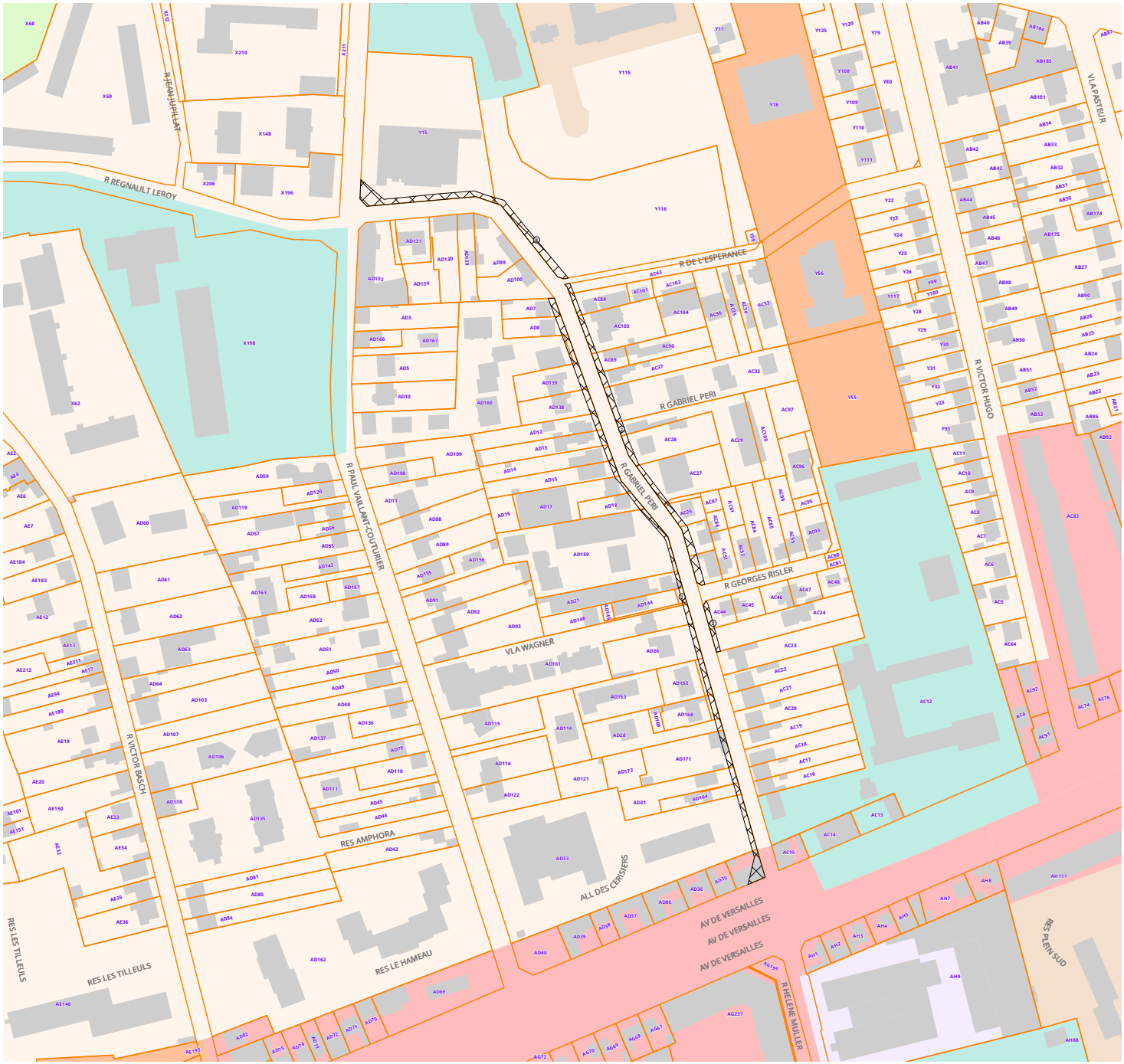
Dimensions : largeur : 0 m / 30047m²



0 200 m

Thiais - ER n°2

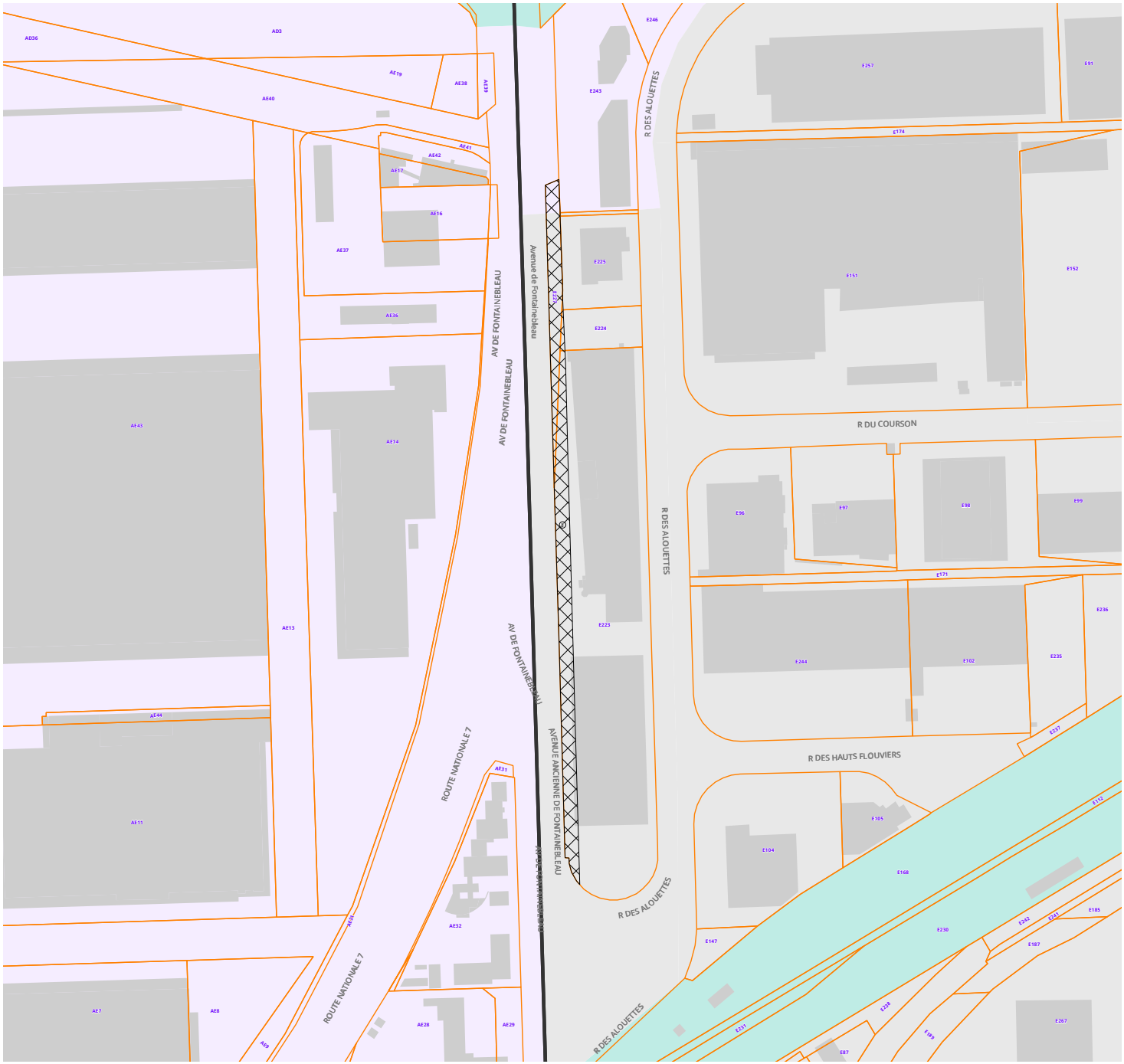
Dimensions : largeur : 12 m / 1798m²



0 200 m

Thiais - ER n°3

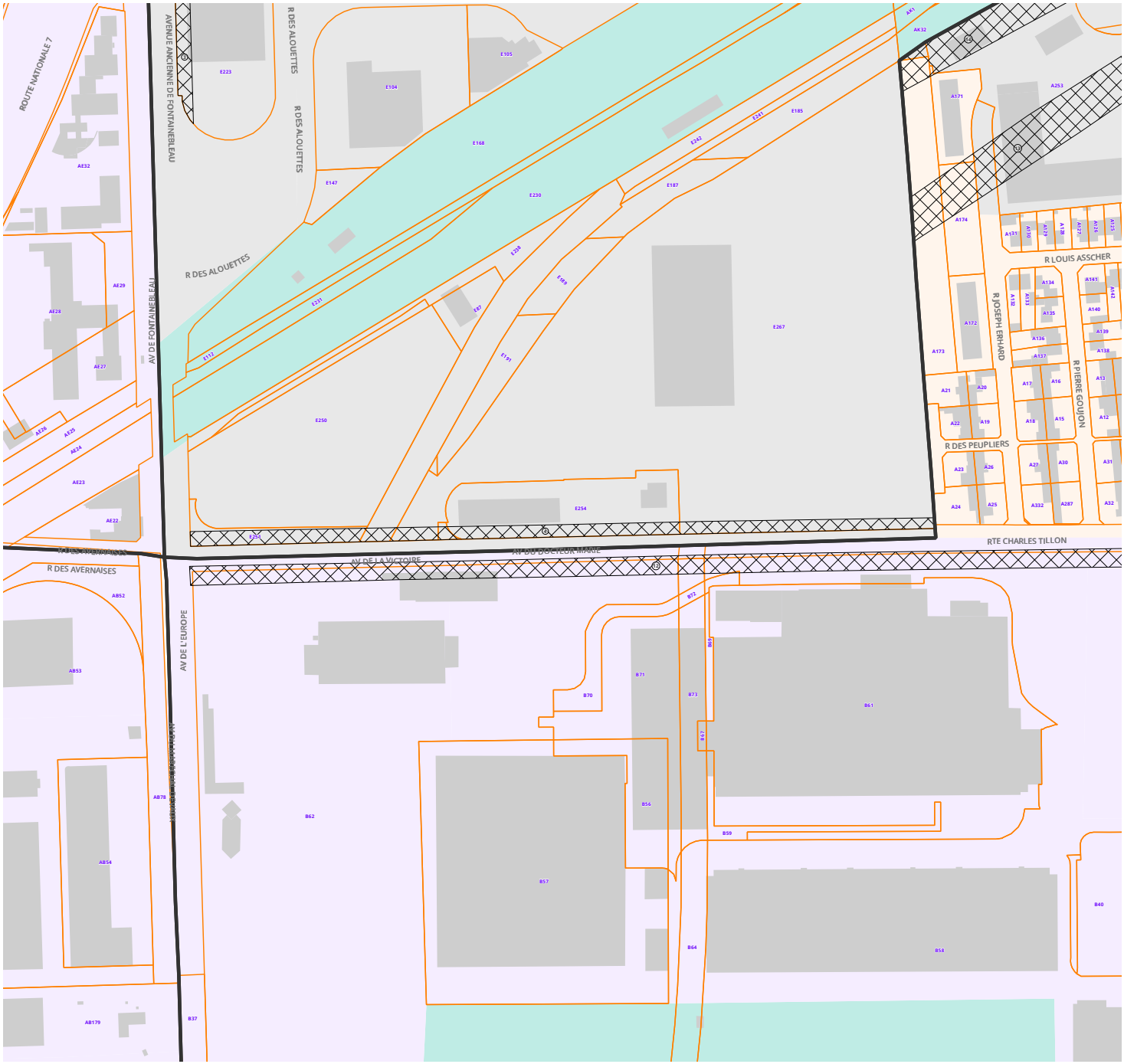
Dimensions : largeur : 0 m / 2561m²



0 300 m

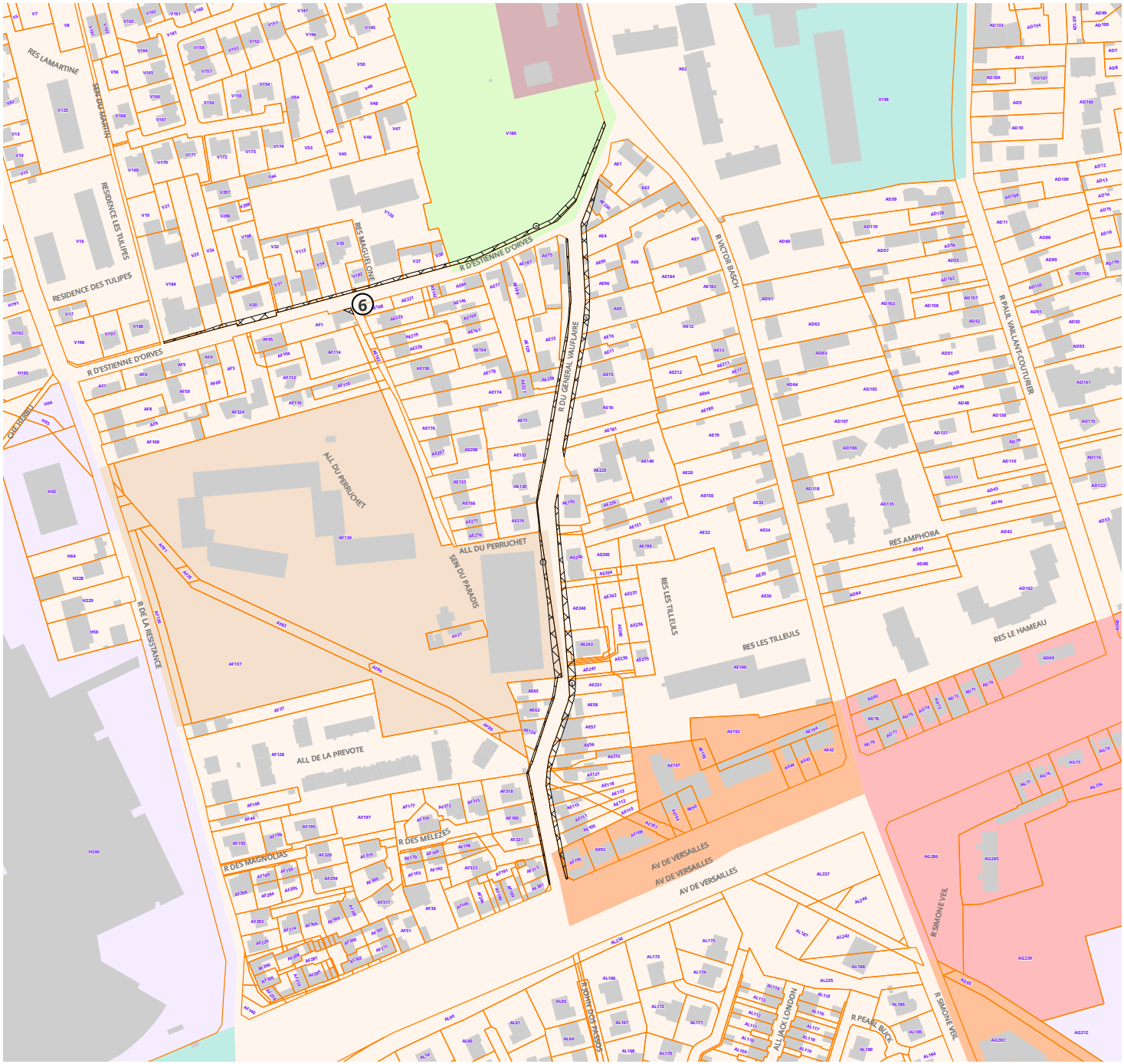
Thiais - ER n°4

Dimensions : largeur : 24 m / 2361m²



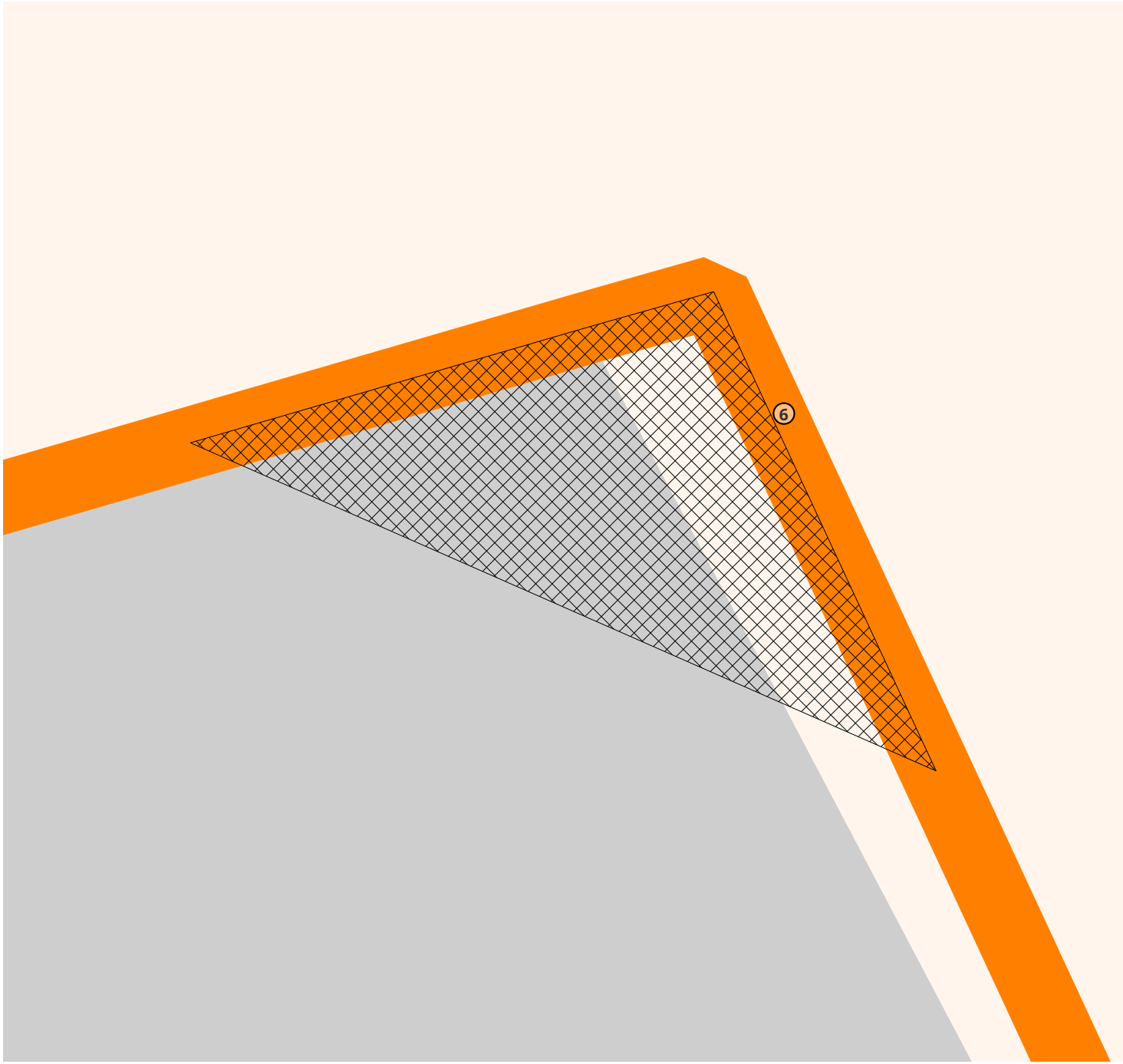
Thiais - ER n°5

Dimensions : largeur : 10 m / 792m²



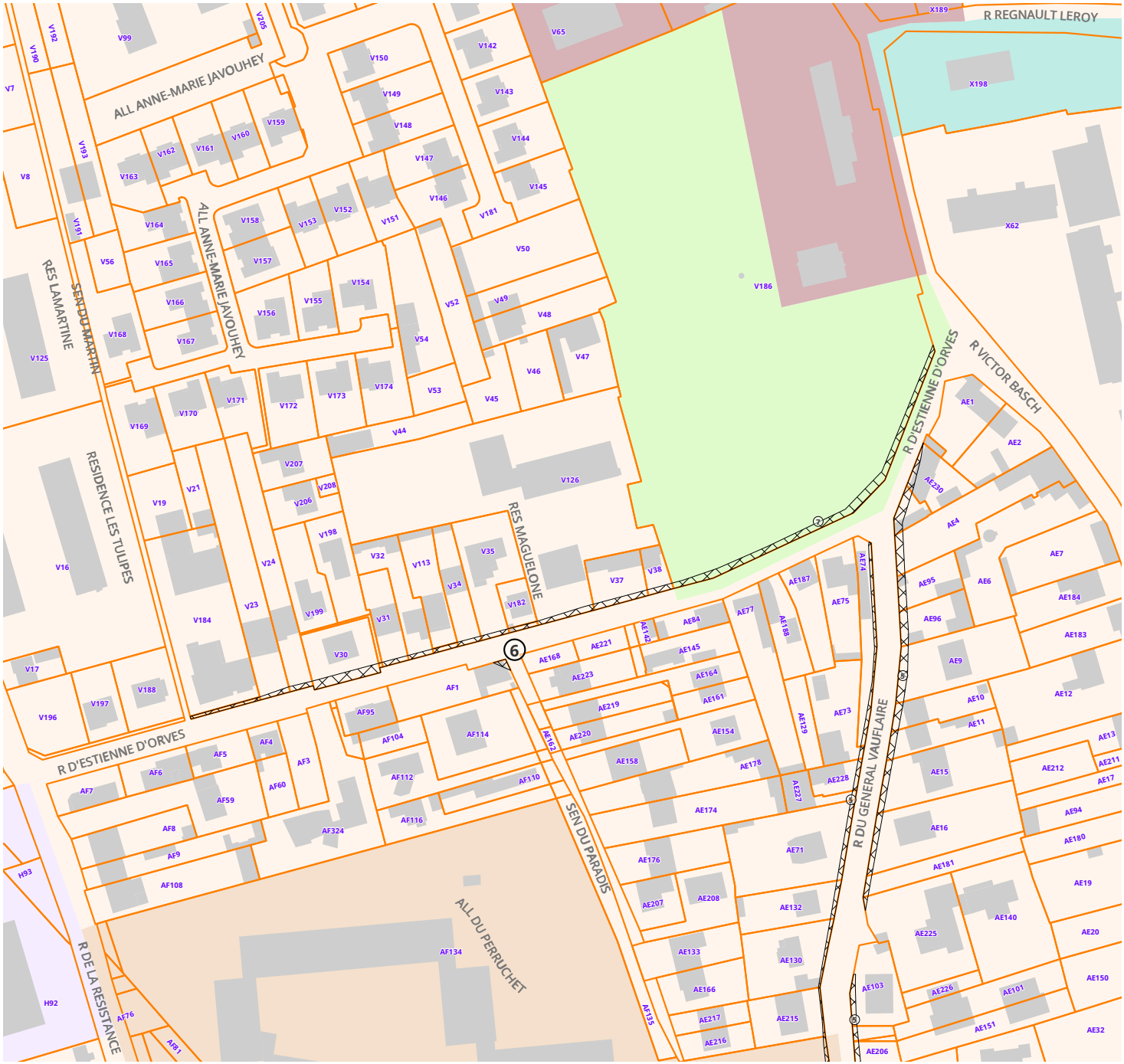
Thiais - ER n°6

Dimensions : largeur : 8 m / 9m²



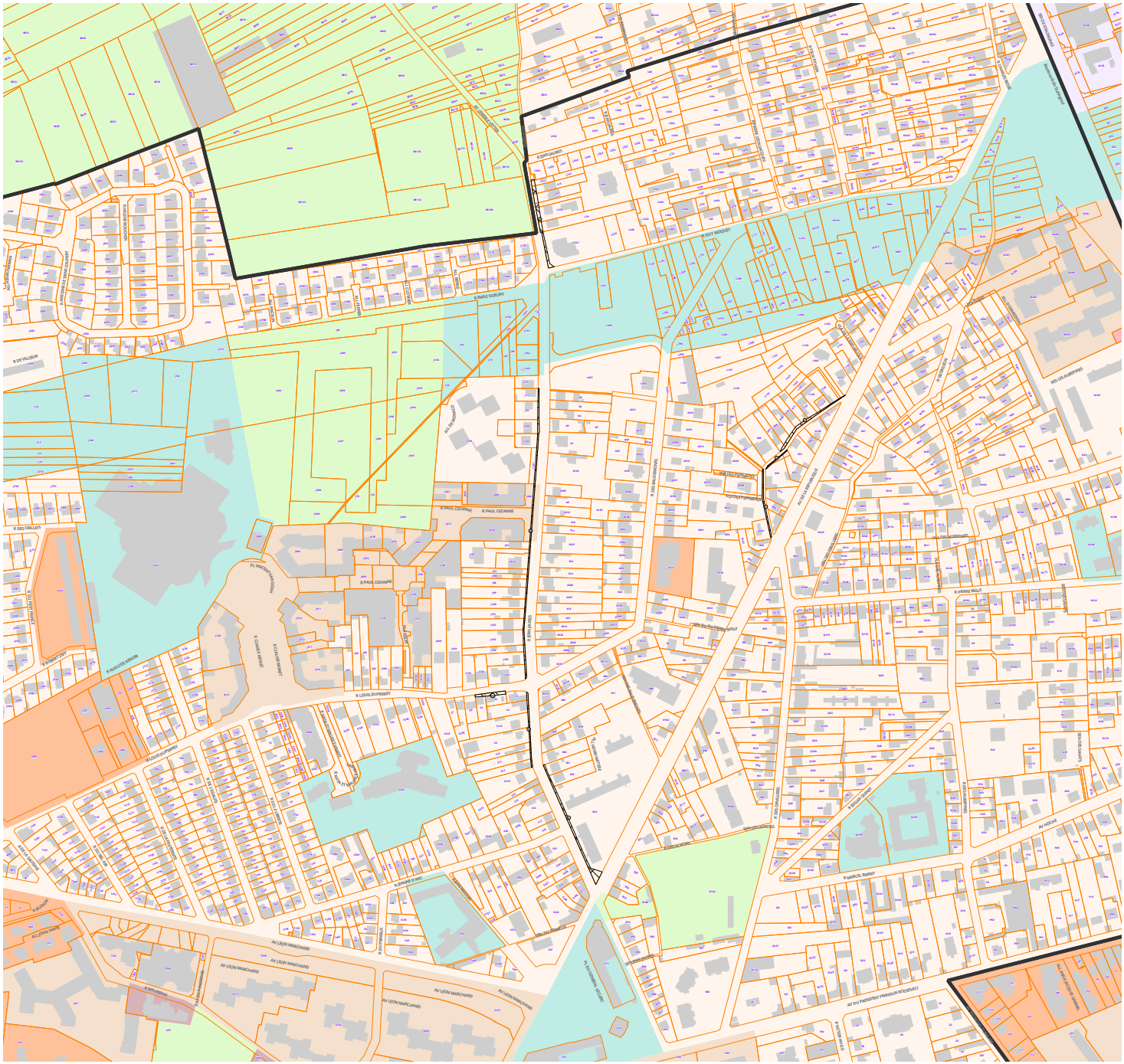
Thiais - ER n°7

Dimensions : largeur : 10 m / 349m²



Thiais - ER n°8

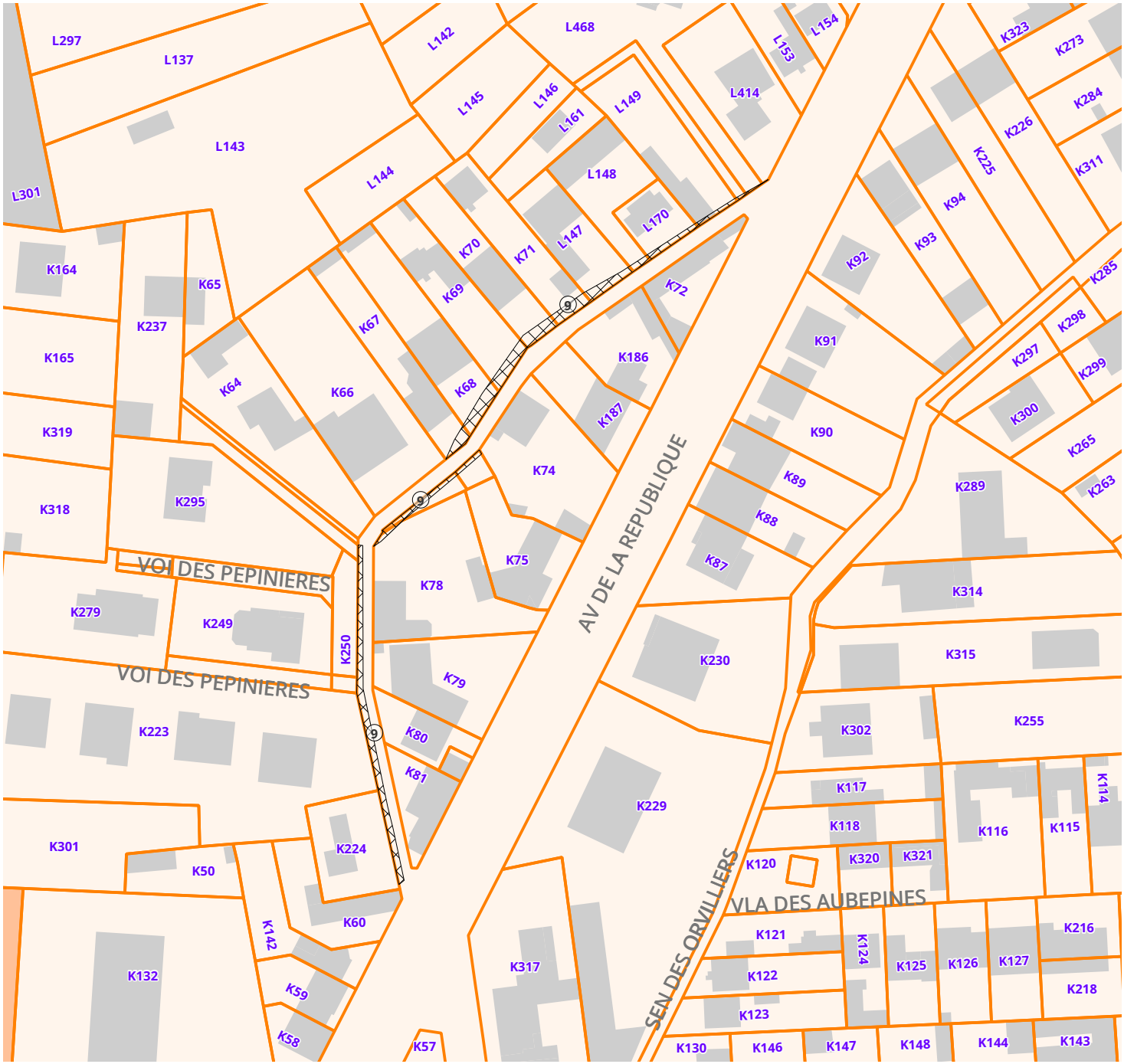
Dimensions : largeur : 11 et 12 m / 892m²



0 500 m

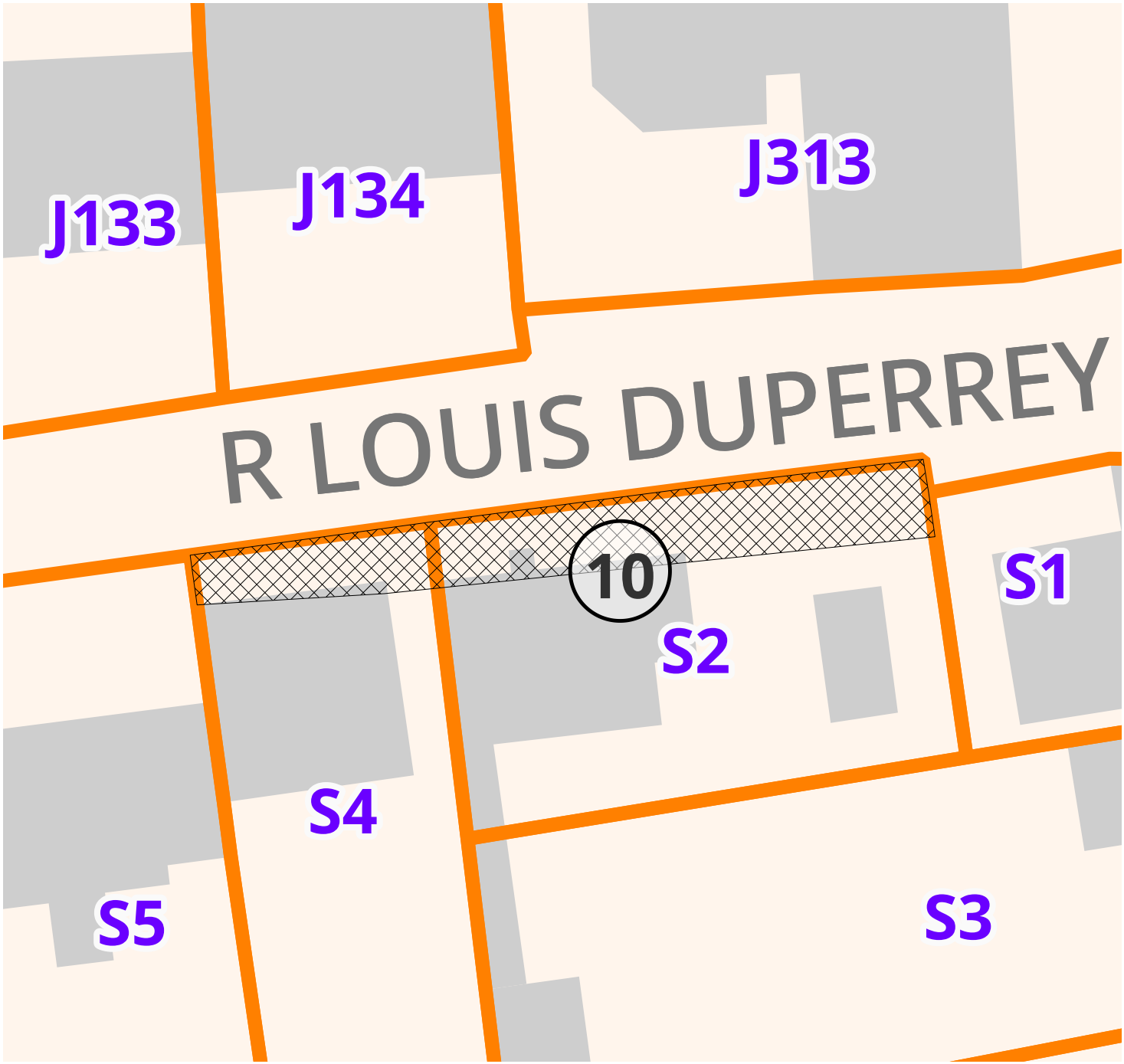
Thiais - ER n°9

Dimensions : largeur : 3.5 m / 65m²



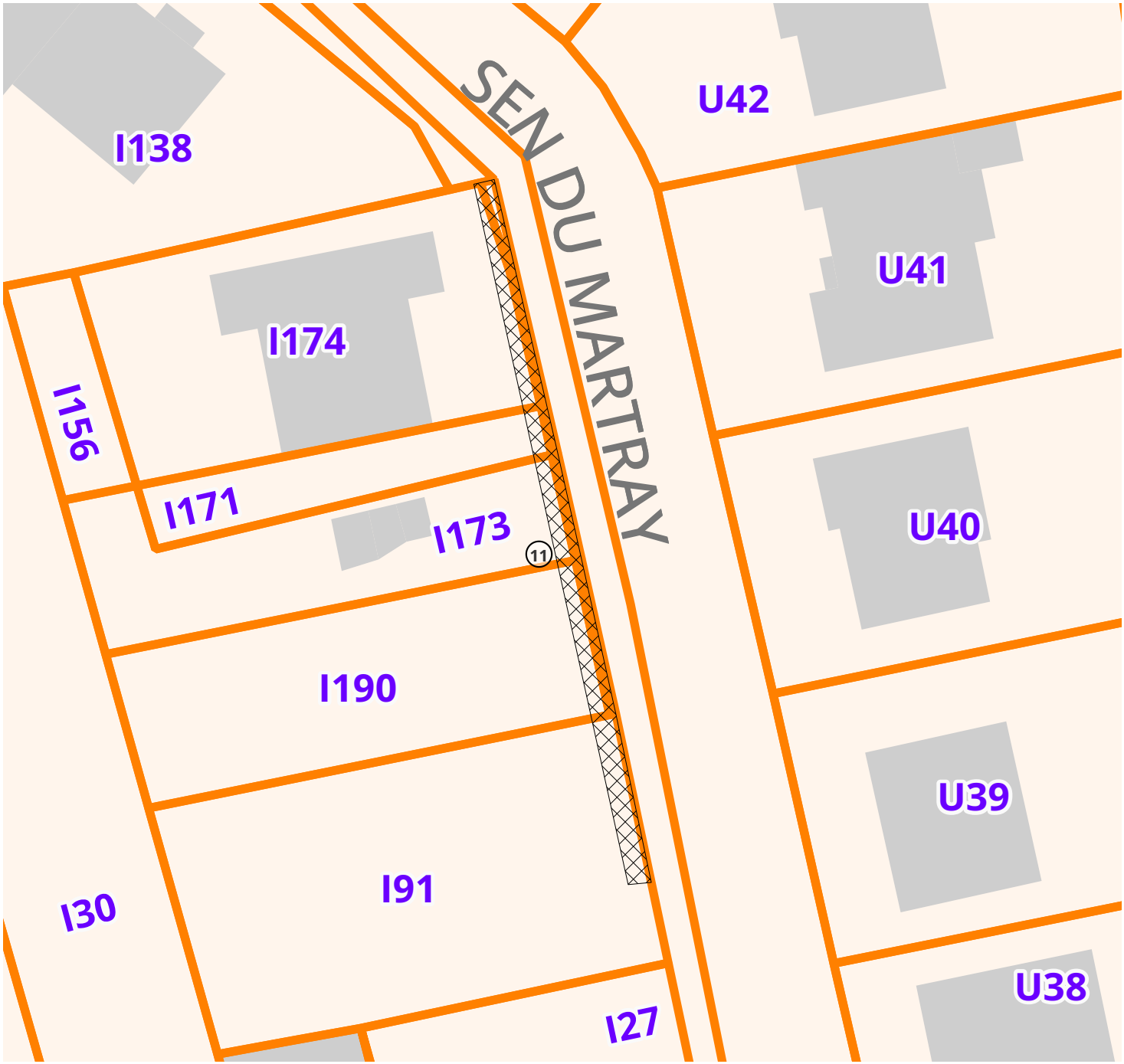
Thiais - ER n°10

Dimensions : largeur : 10 m / 106m²



Thiais - ER n°11

Dimensions : largeur : 11 m / 32m²



0 30 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

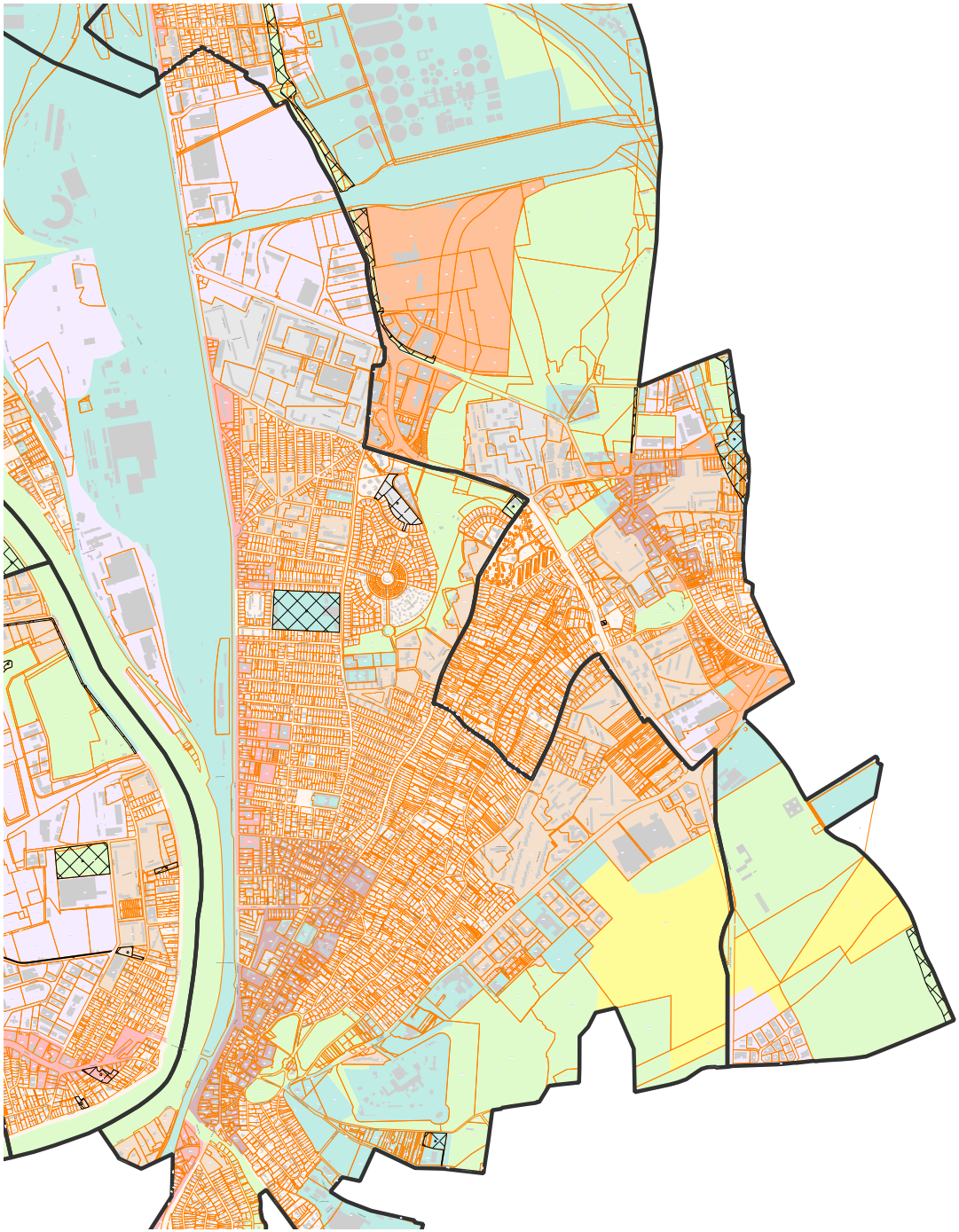
Valenton

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Valenton - ER n°1

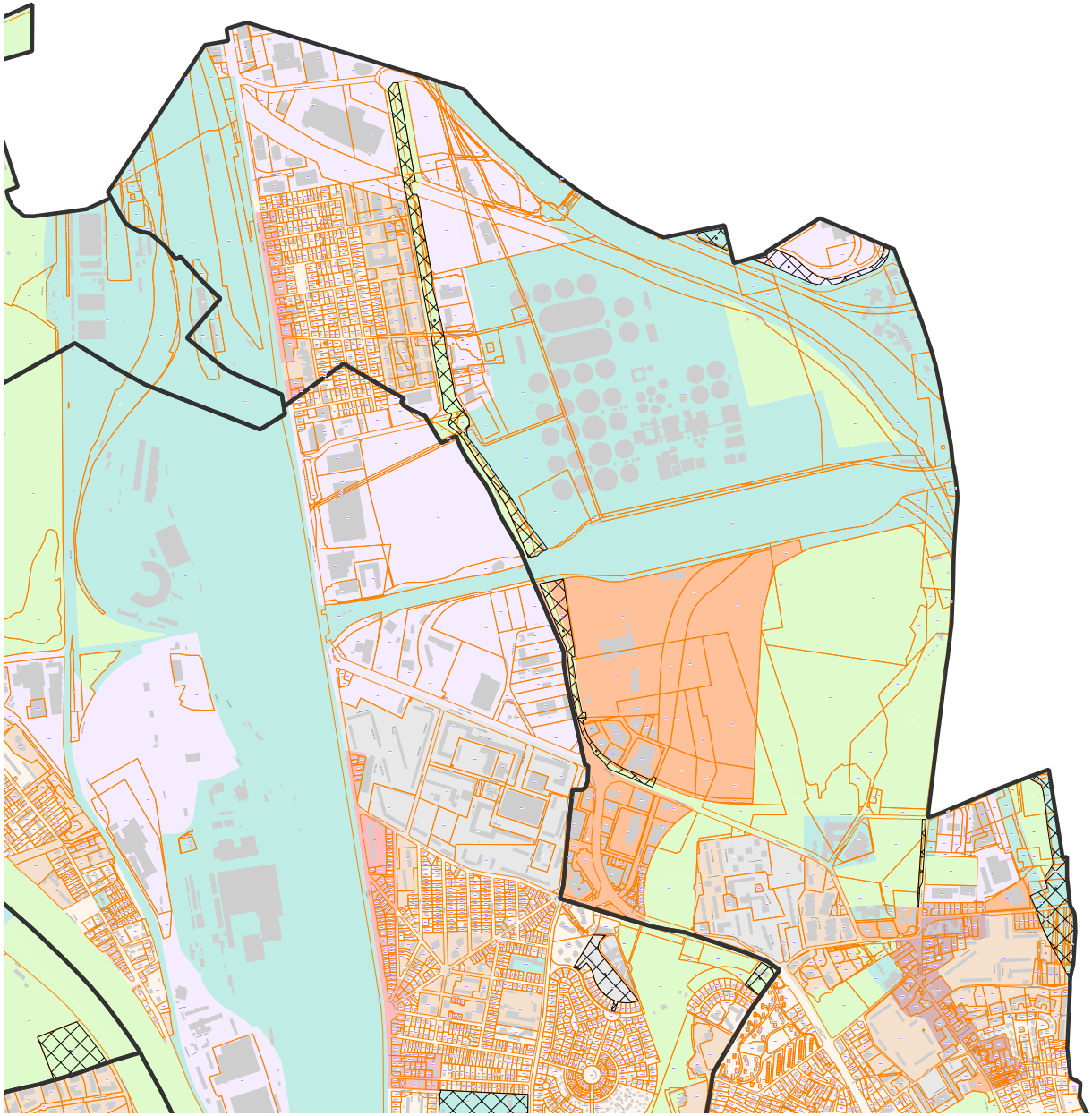
Dimensions : 3,85 ha



0 2 000 m

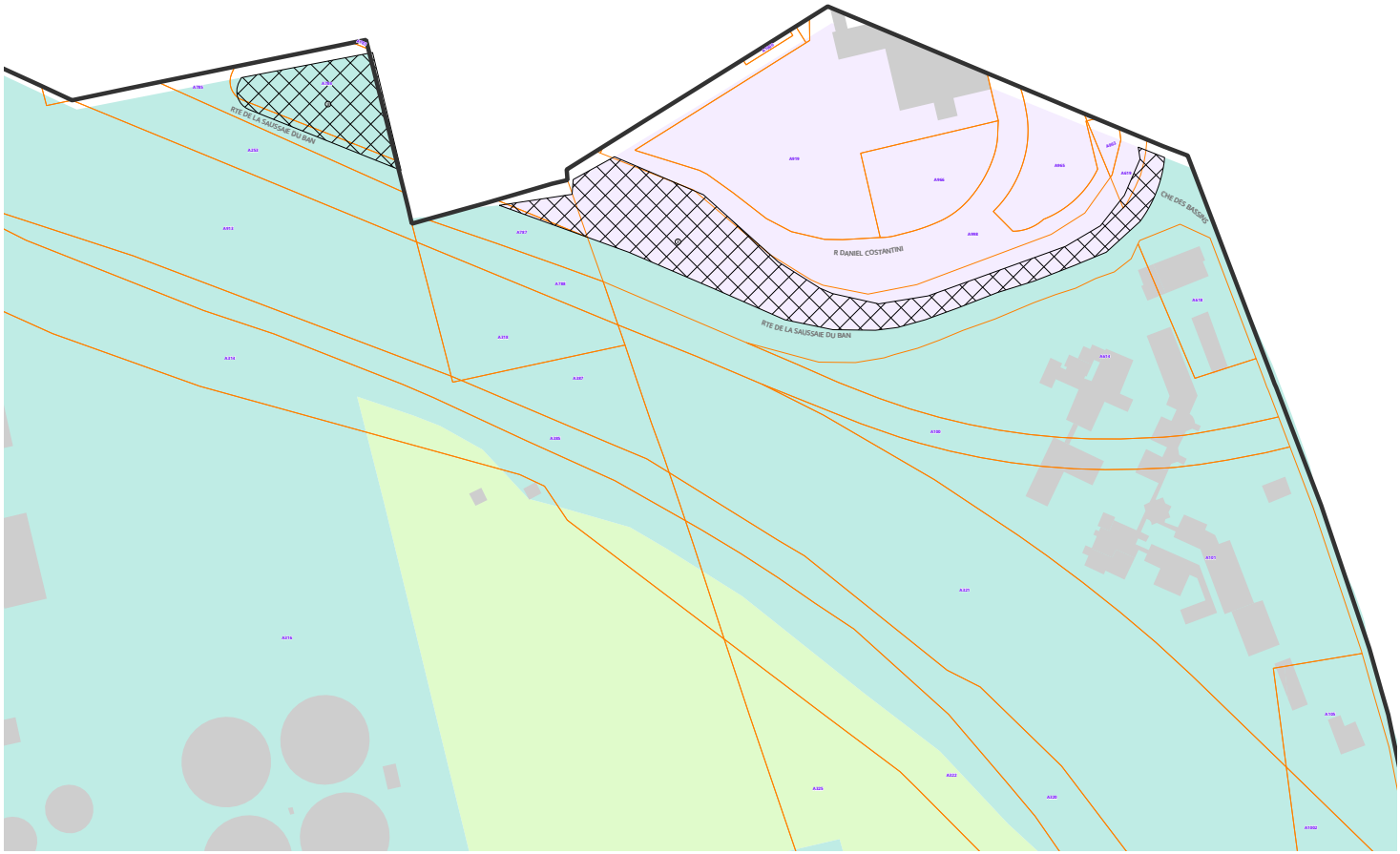
Valenton - ER n°2

Dimensions : 4,25 ha



Valenton - ER n°3

Dimensions : 1,41 ha

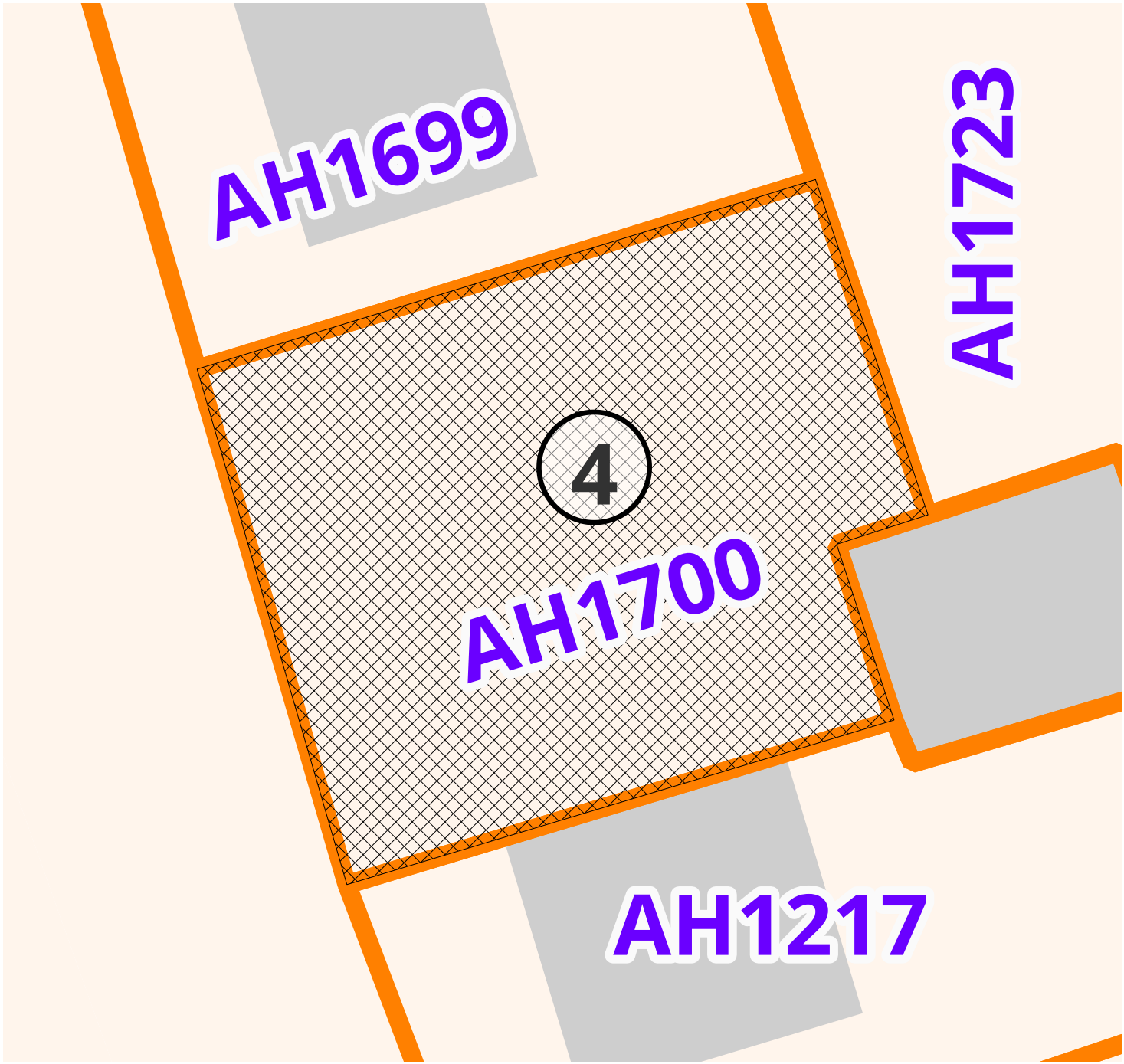


0

400 m

Valenton - ER n°4

Dimensions : 295 m²



0 10 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

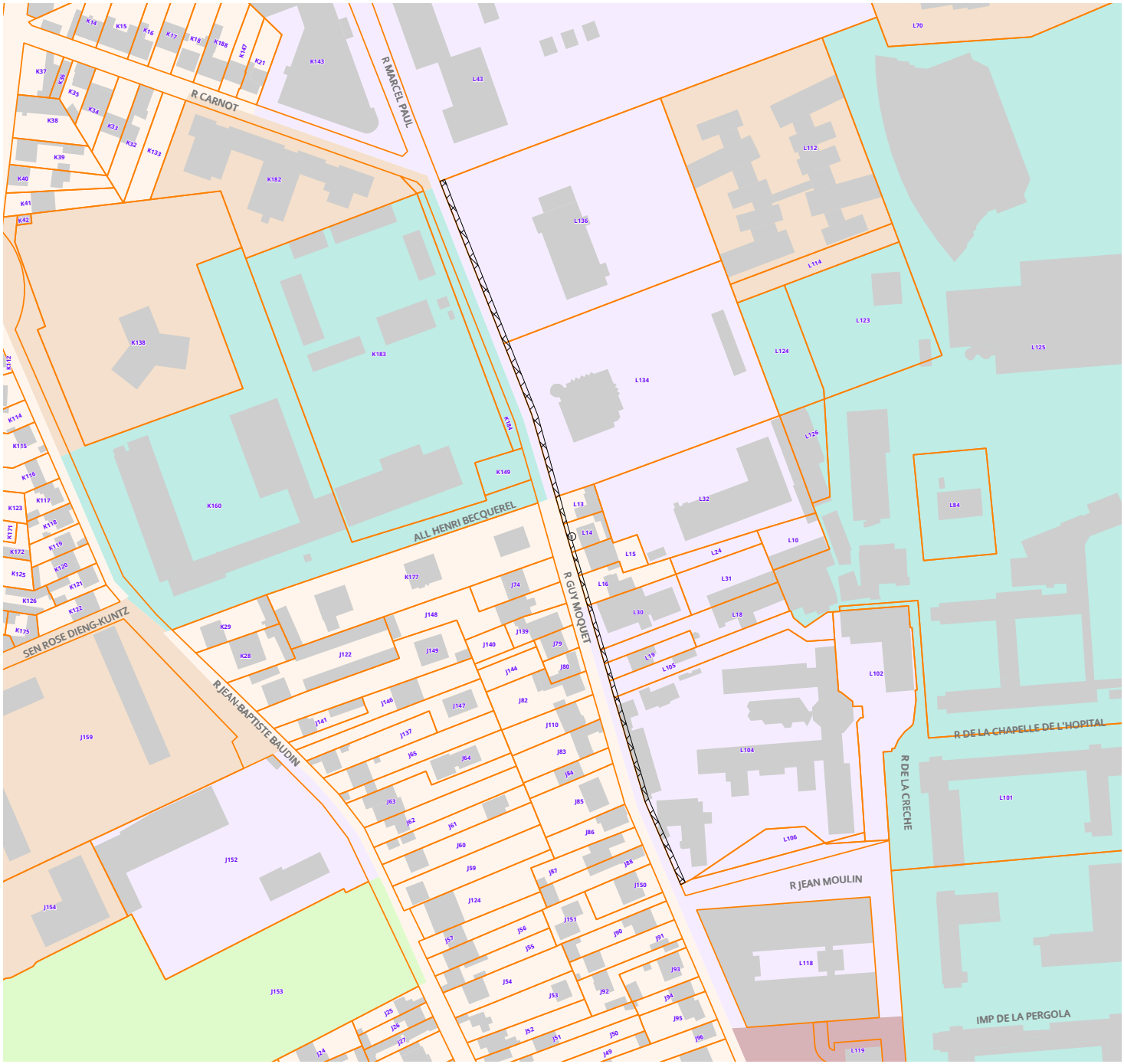
Villejuif

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Villejuif - ER n°1

Dimensions : 665 m²



0 200 m

Villejuif - ER n°2

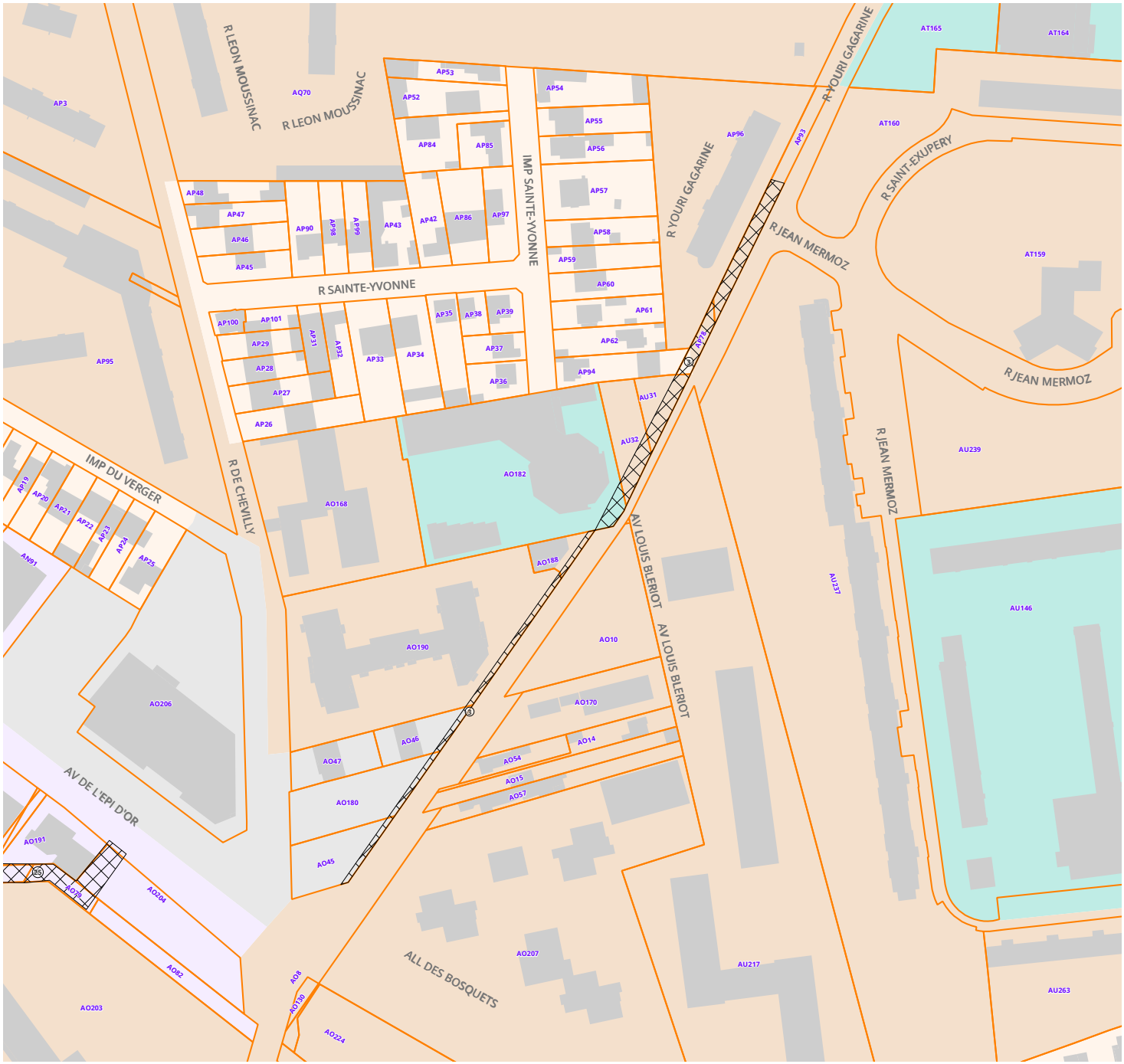
Dimensions : 1555 m²



0 200 m

Villejuif - ER n°3

Dimensions : 1000 m²

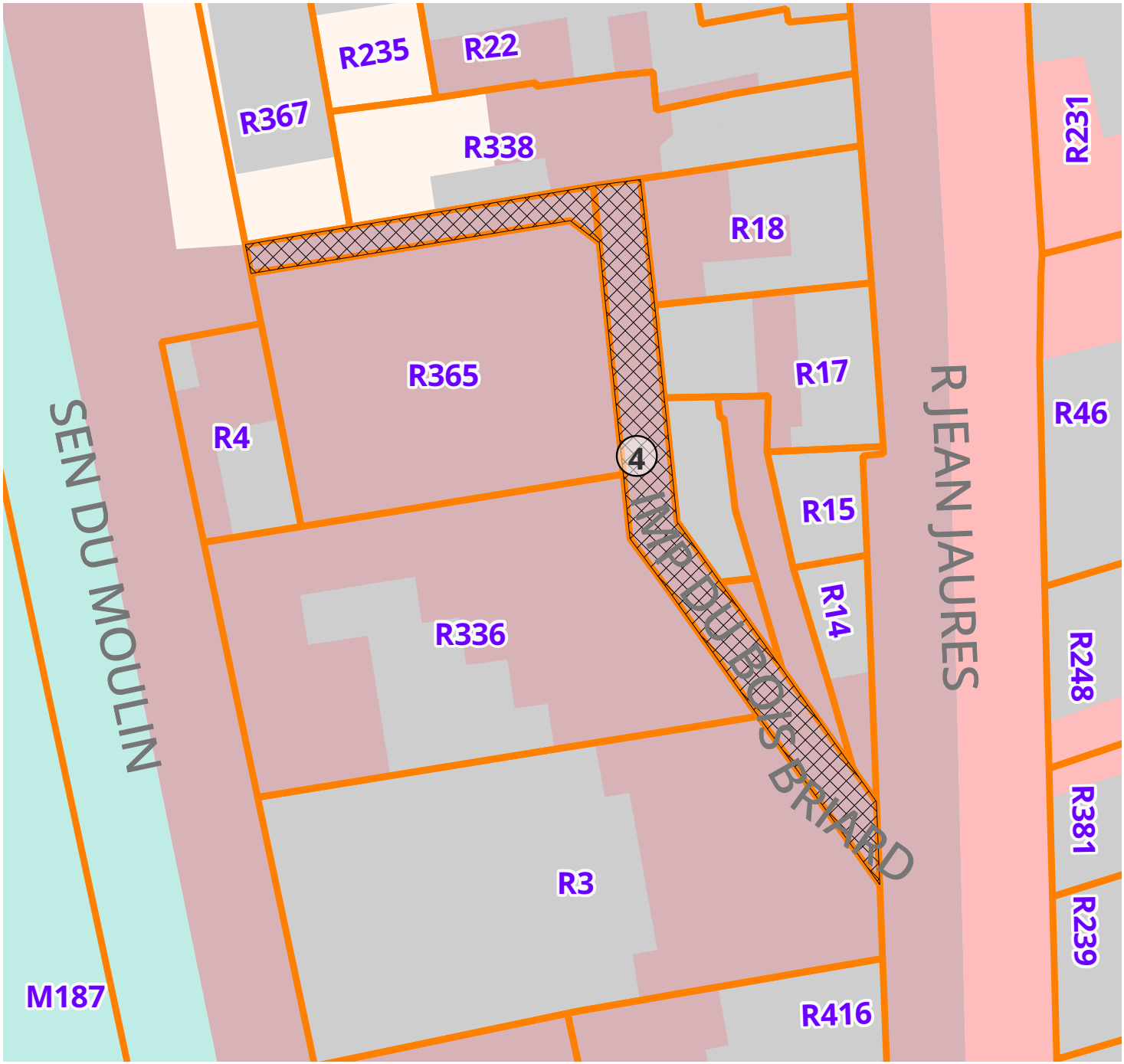


0

200 m

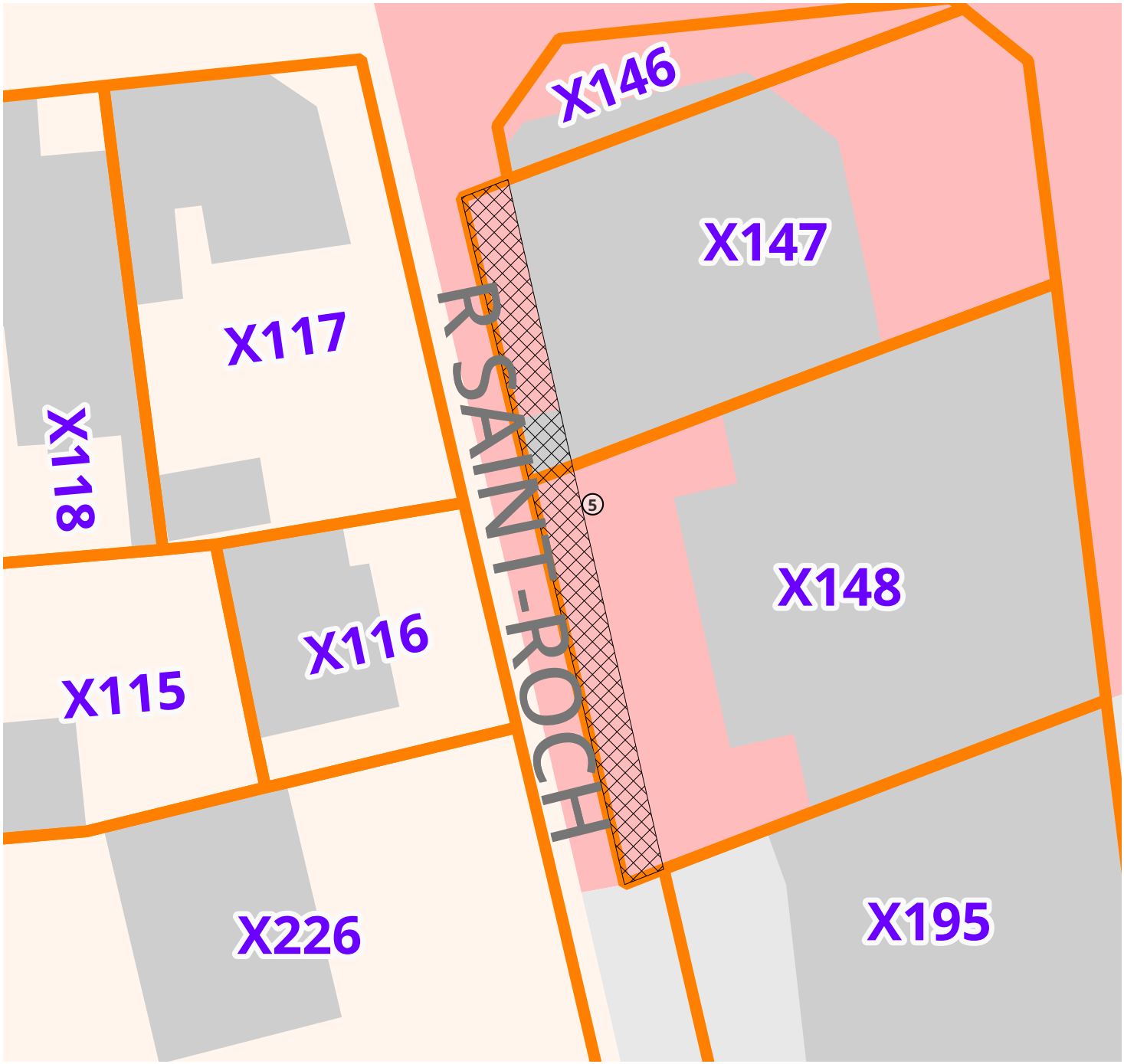
Villejuif - ER n°4

Dimensions : 300 m²



Villejuif - ER n°5

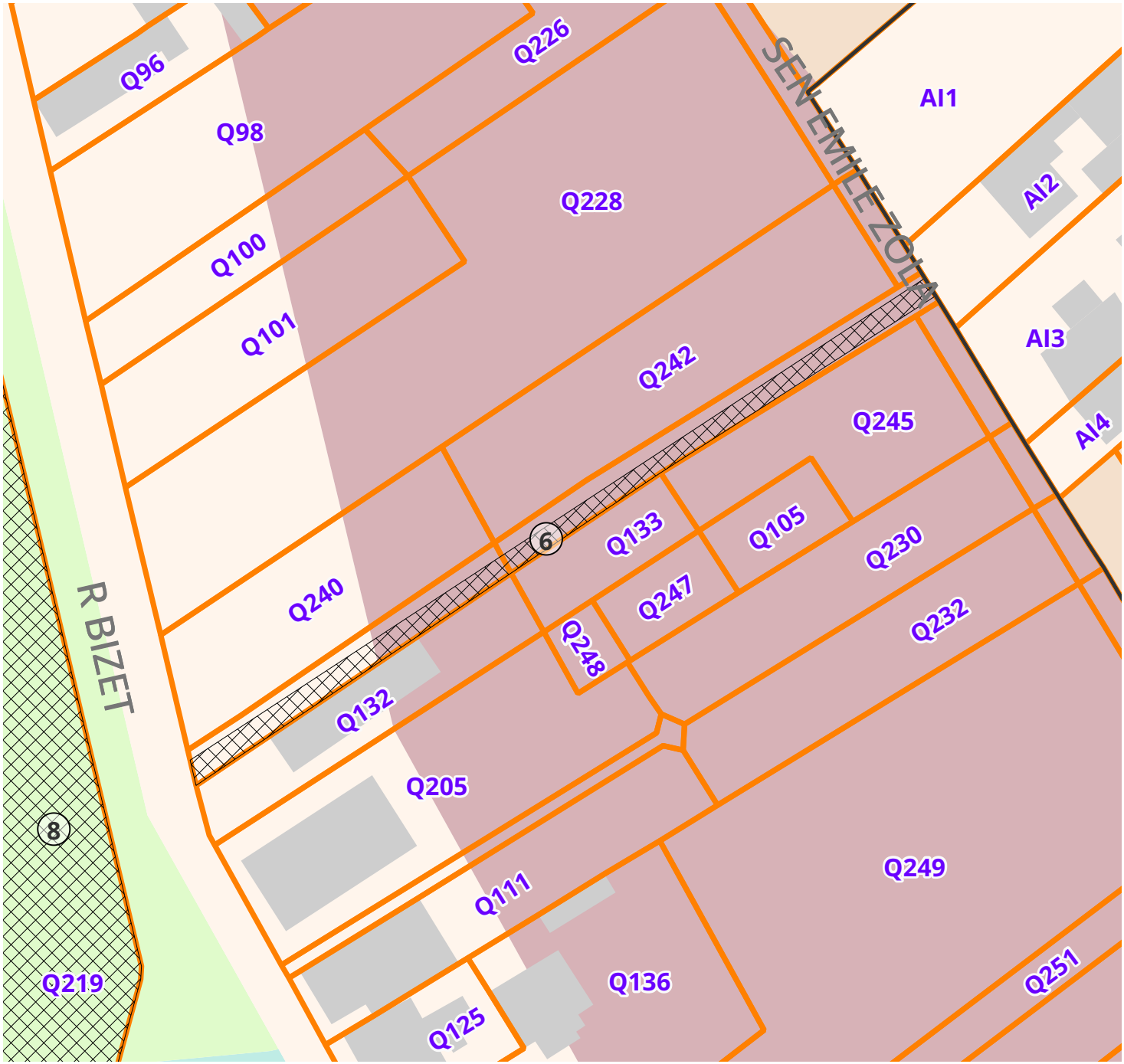
Dimensions : 70 m²



0 20 m

Villejuif - ER n°6

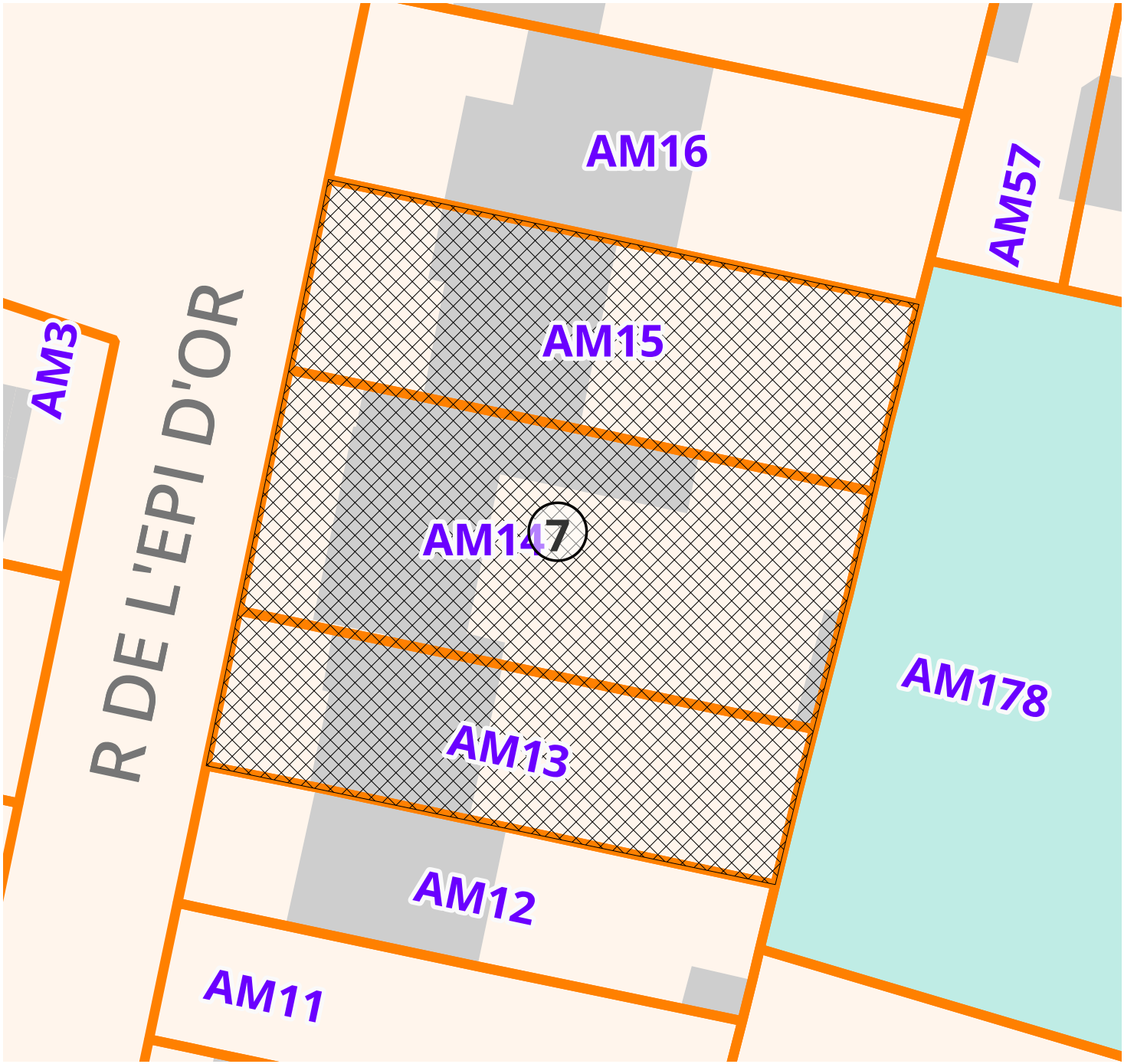
Dimensions : 200 m²



0 50 m

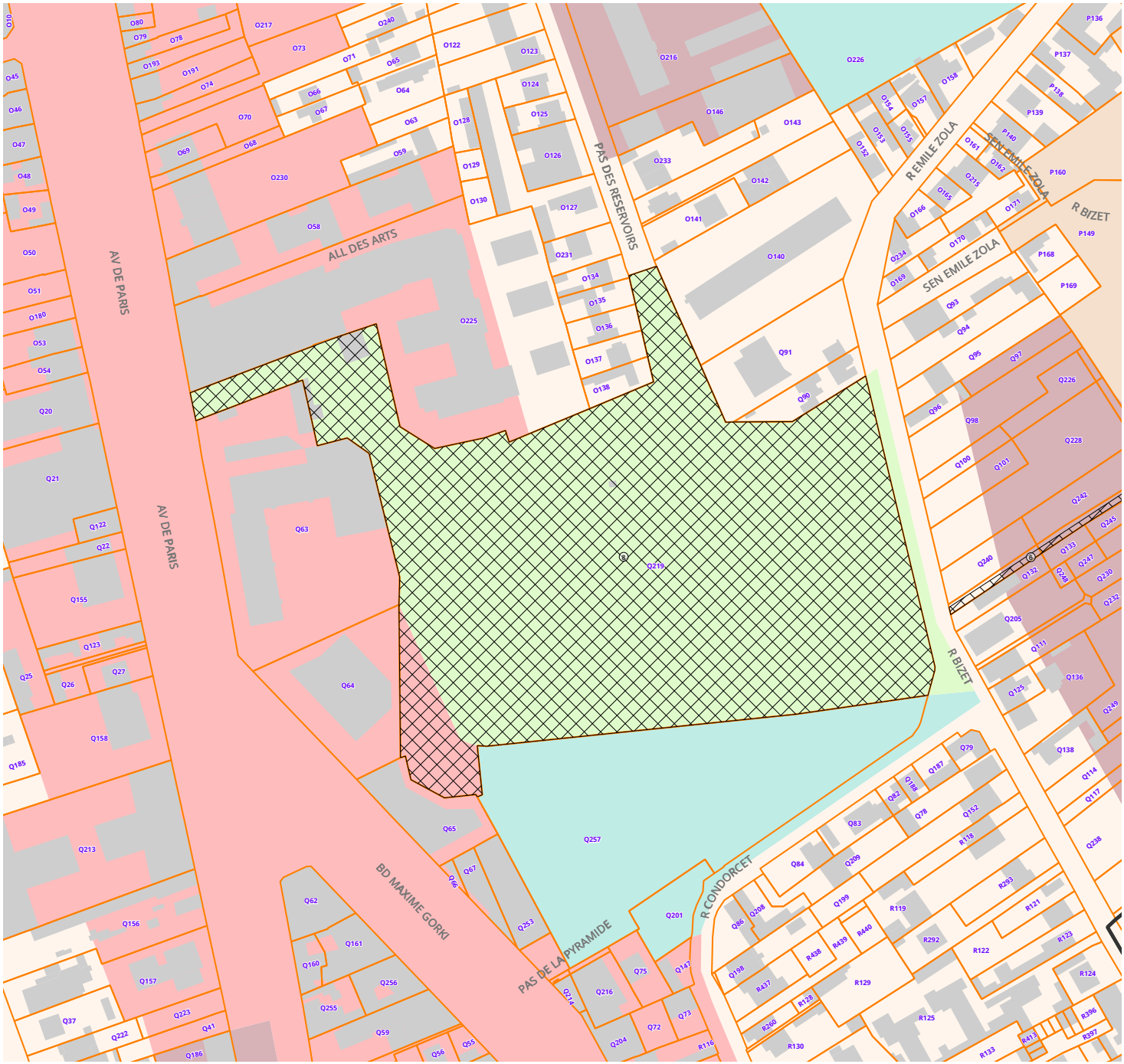
Villejuif - ER n°7

Dimensions : 1149 m²



Villejuif - ER n°8

Dimensions : 22960 m²

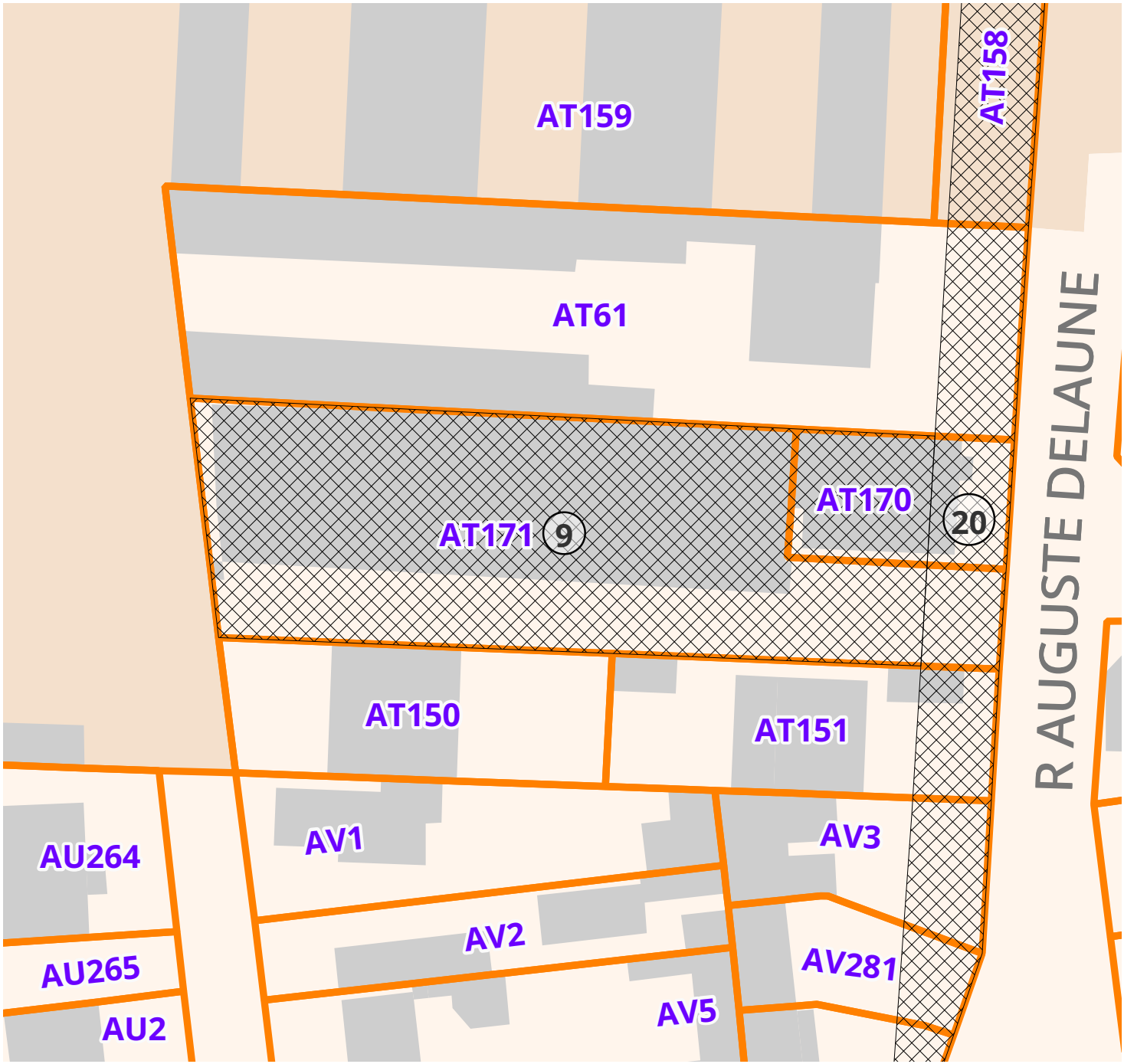


0

200 m

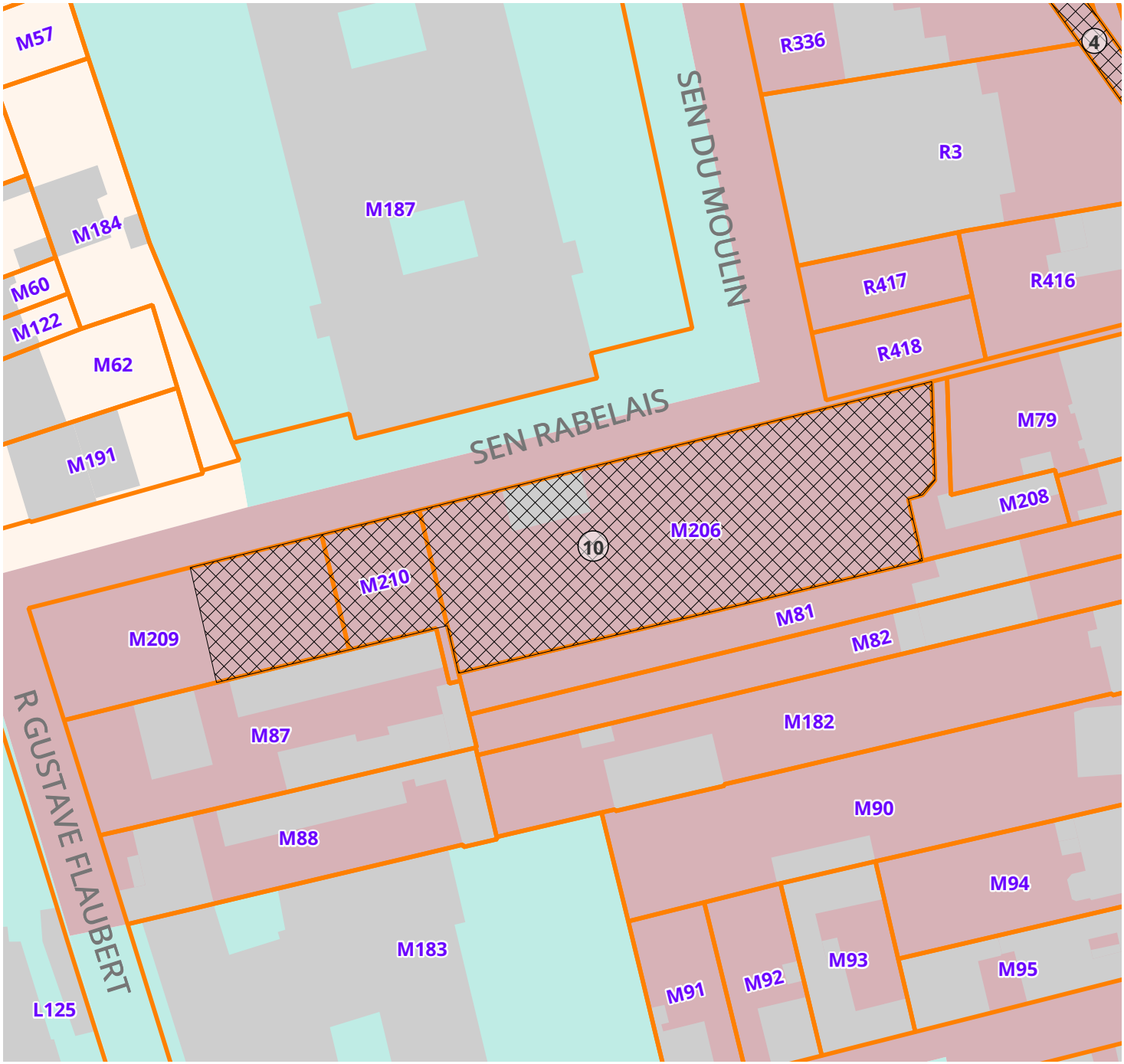
Villejuif - ER n°9

Dimensions : 1033 m²



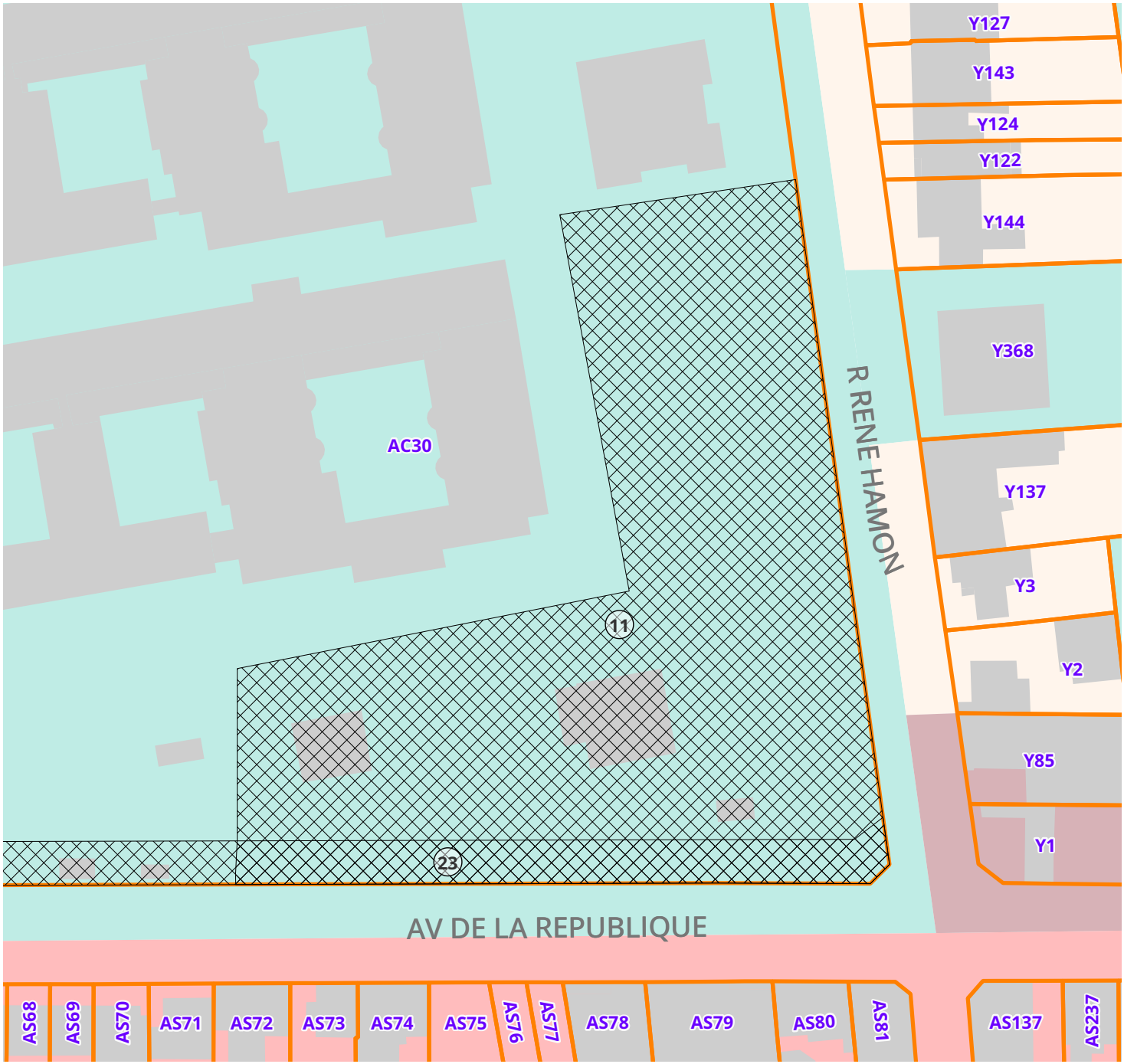
Villejuif - ER n°10

Dimensions : 1893 m²



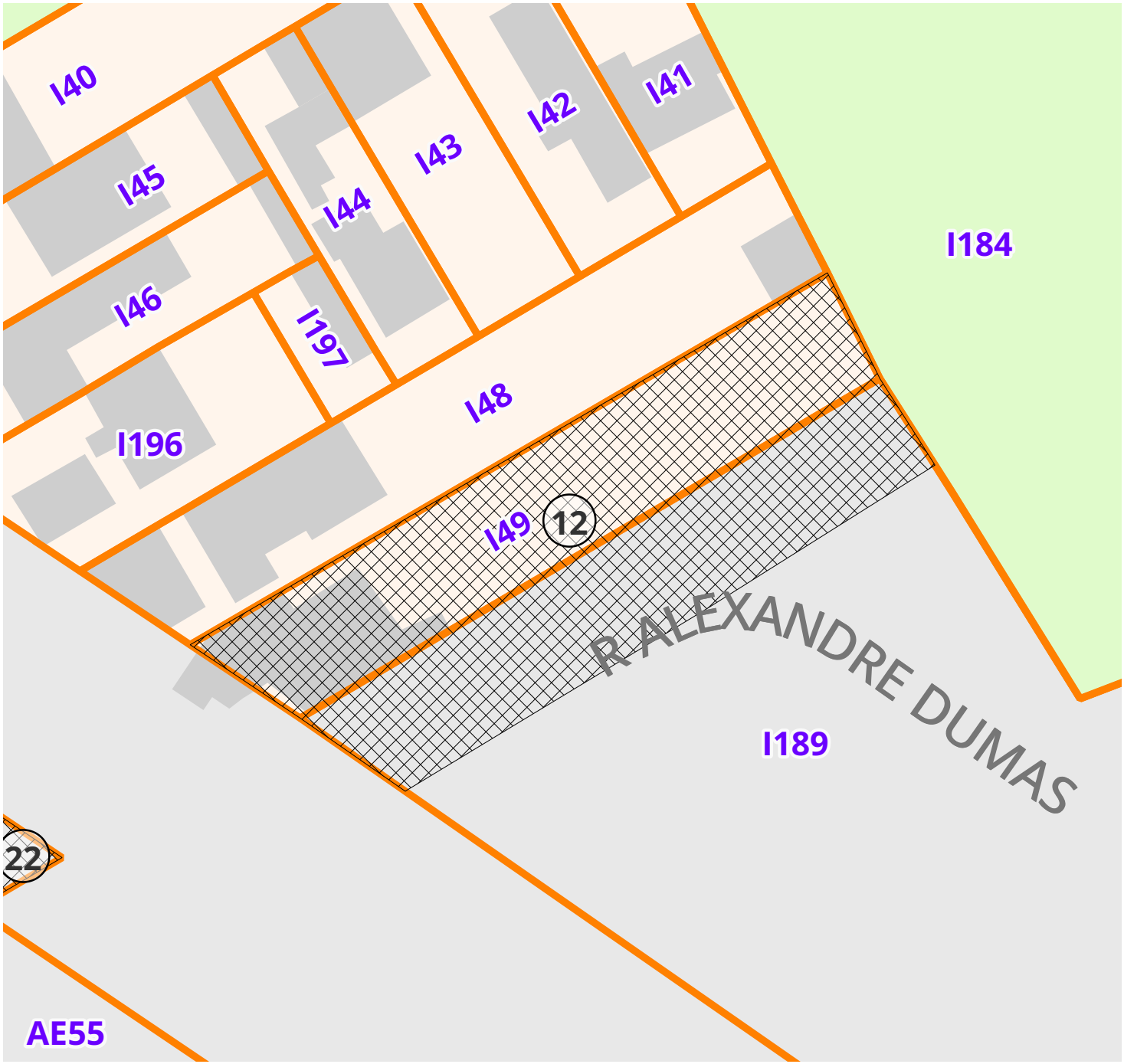
Villejuif - ER n°11

Dimensions : 5126 m²



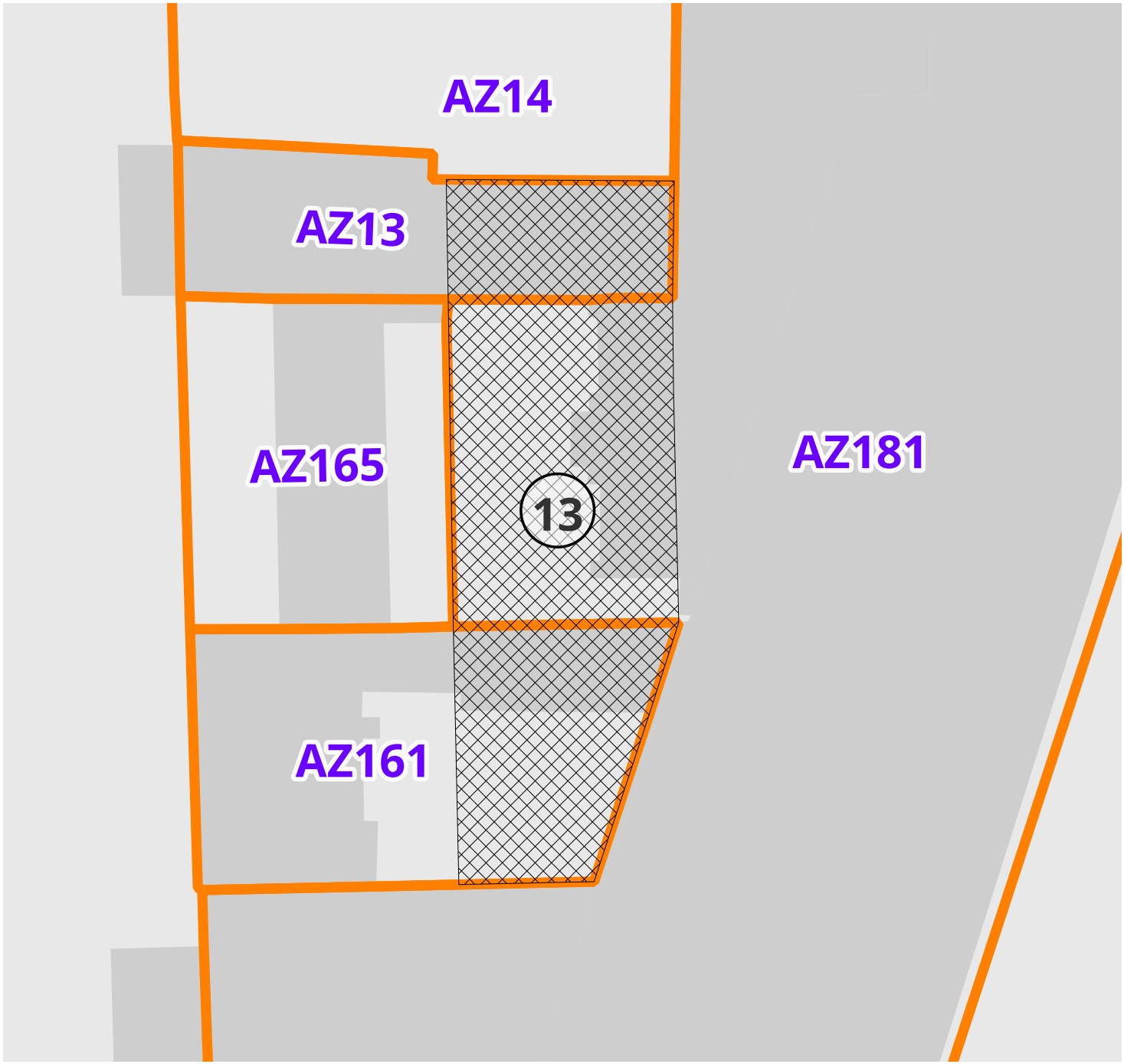
Villejuif - ER n°12

Dimensions : 898 m²



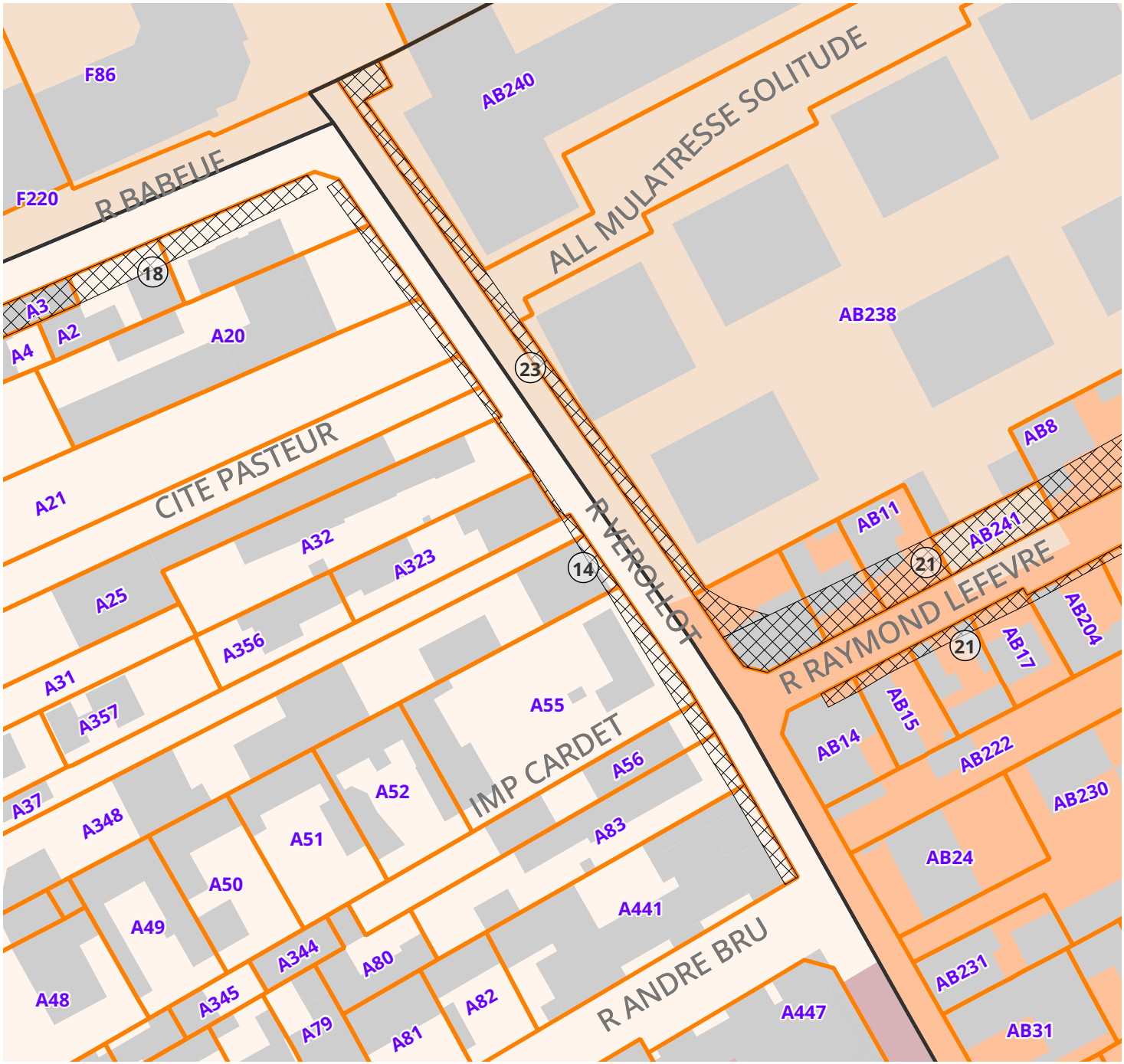
Villejuif - ER n°13

Dimensions : 445 m²



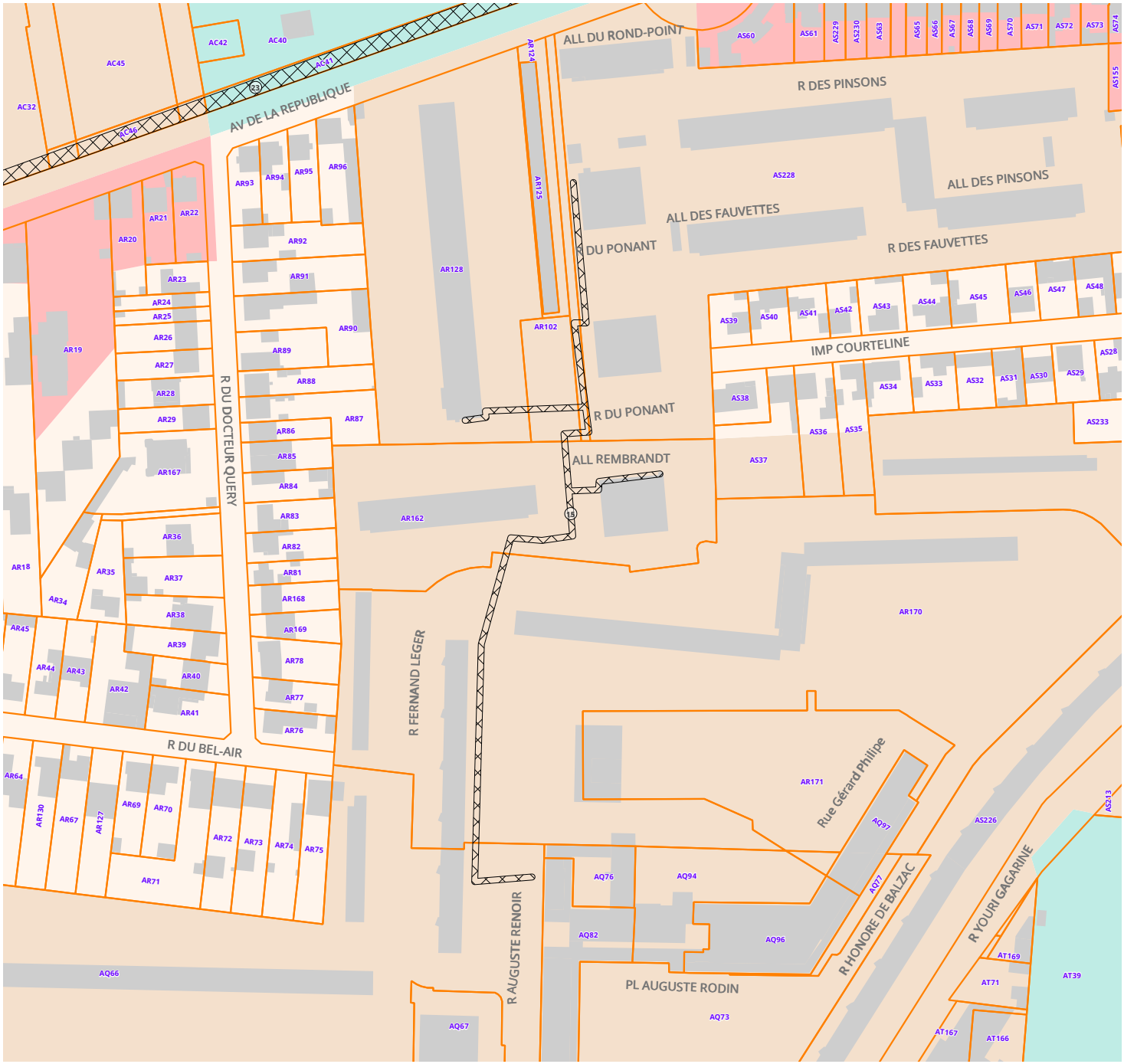
Villejuif - ER n°14

Dimensions : 200 m²



Villejuif - ER n°15

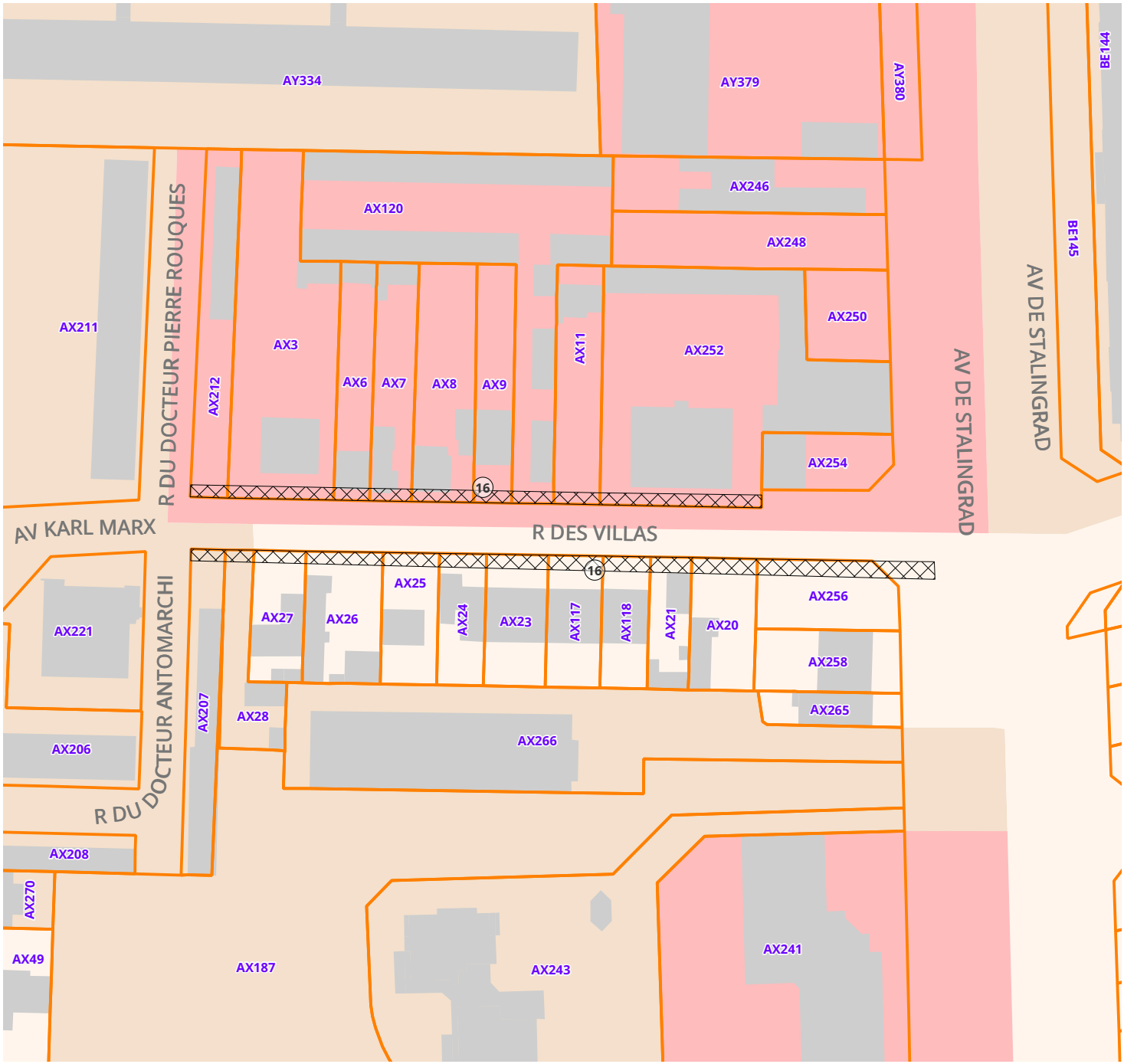
Dimensions : 719 m²



0 100 m

Villejuif - ER n°16

Dimensions : 600 m²

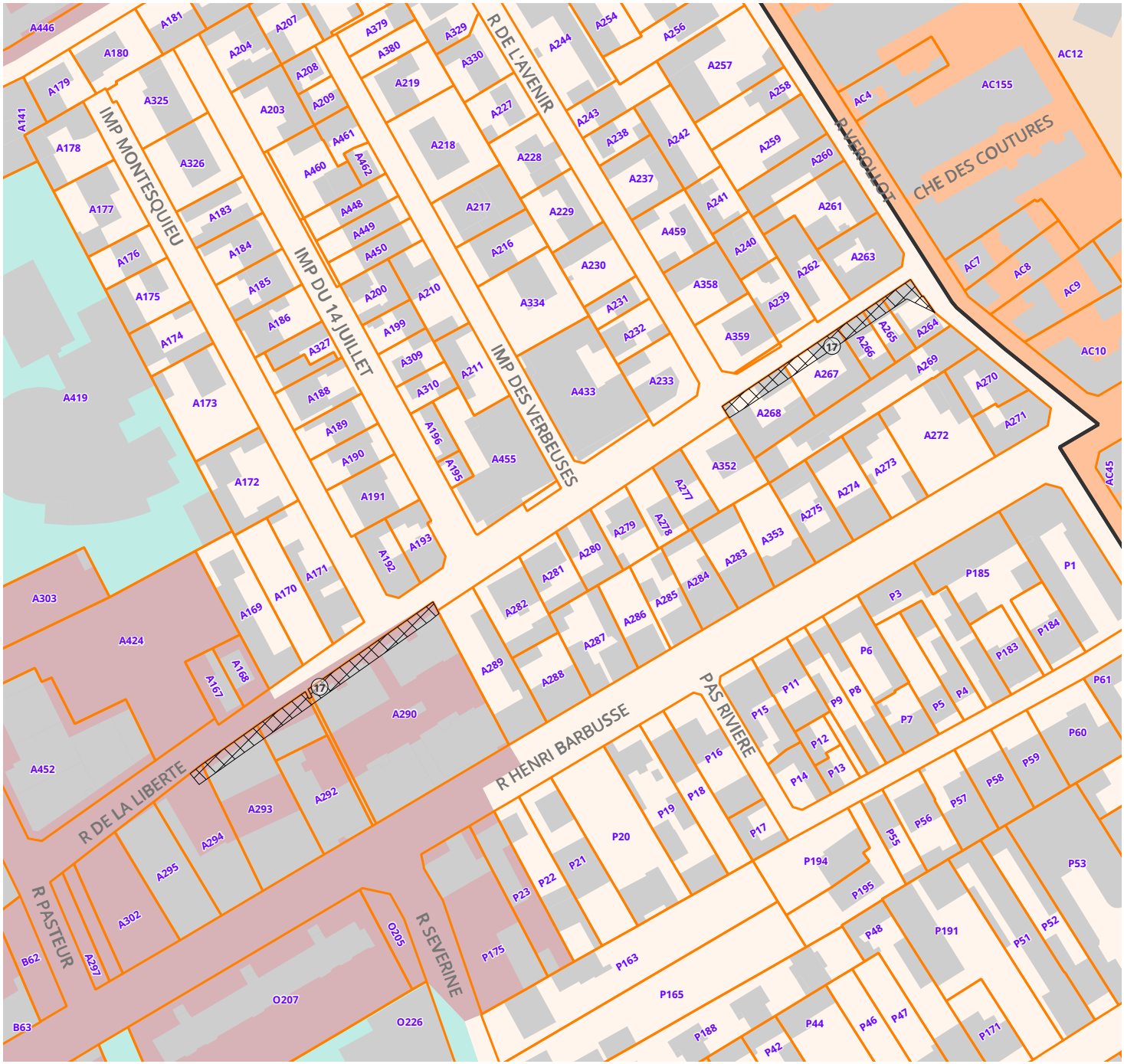


0 100 m

300

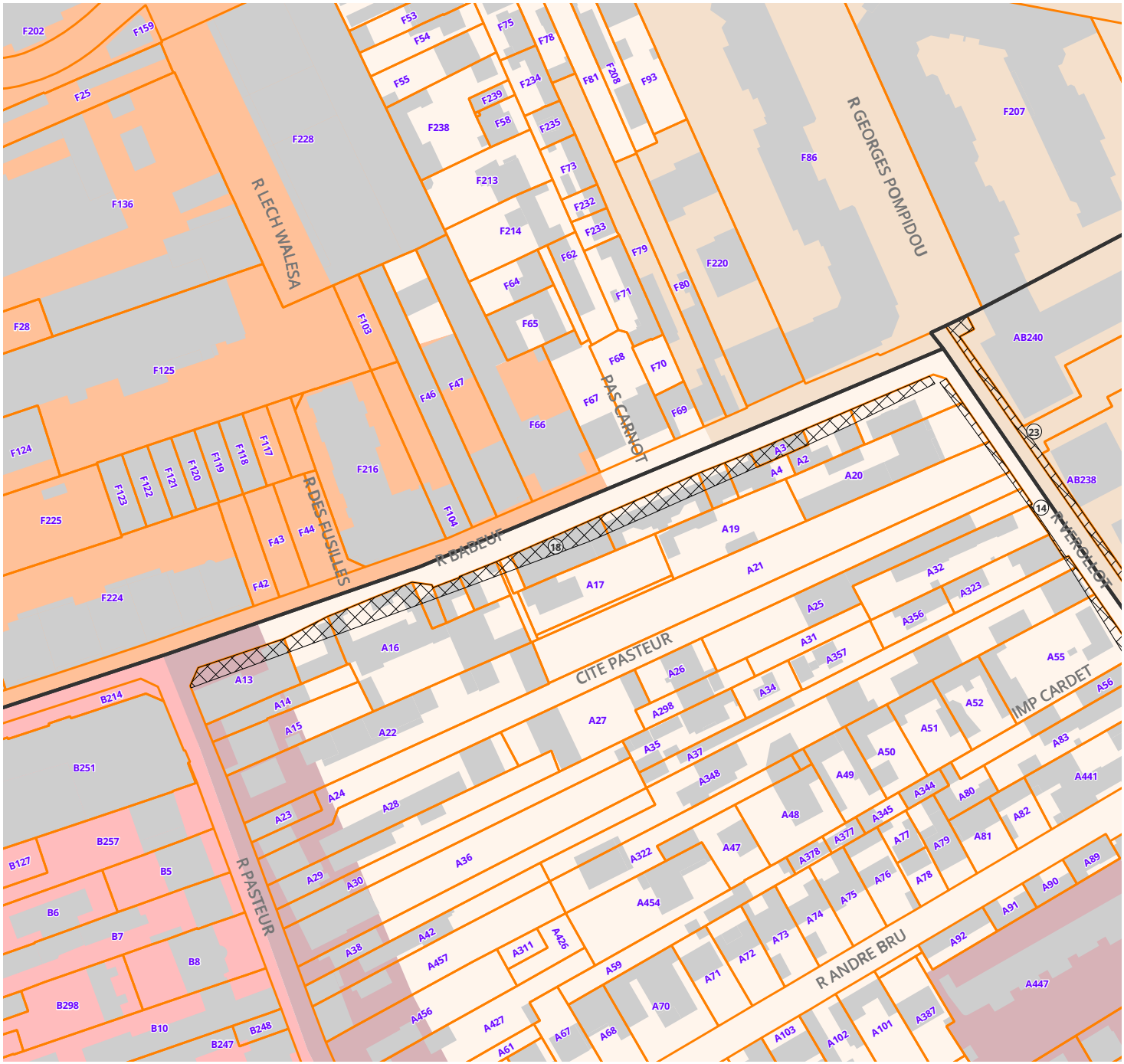
Villejuif - ER n°17

Dimensions : 400 m²



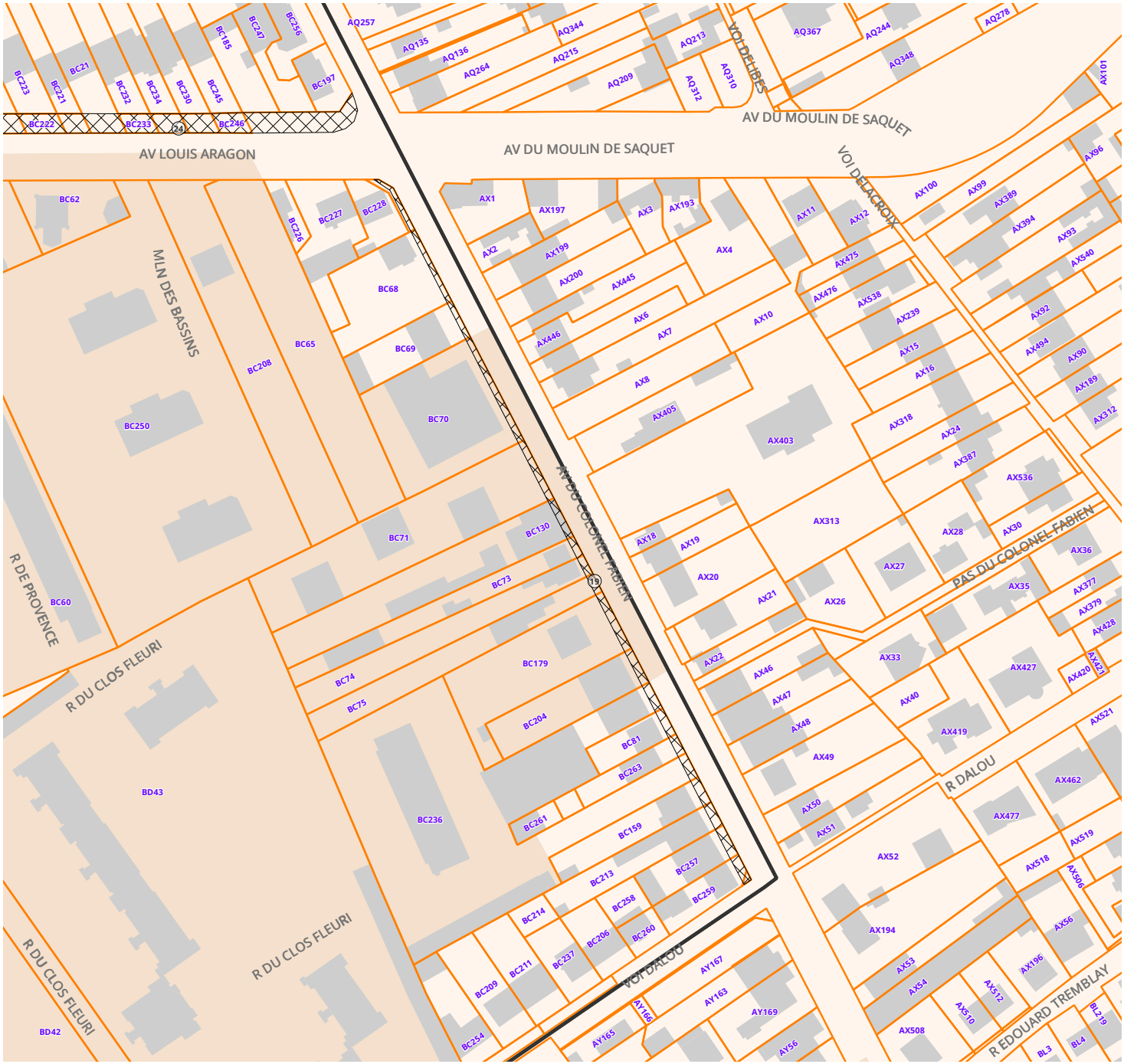
Villejuif - ER n°18

Dimensions : 760 m²



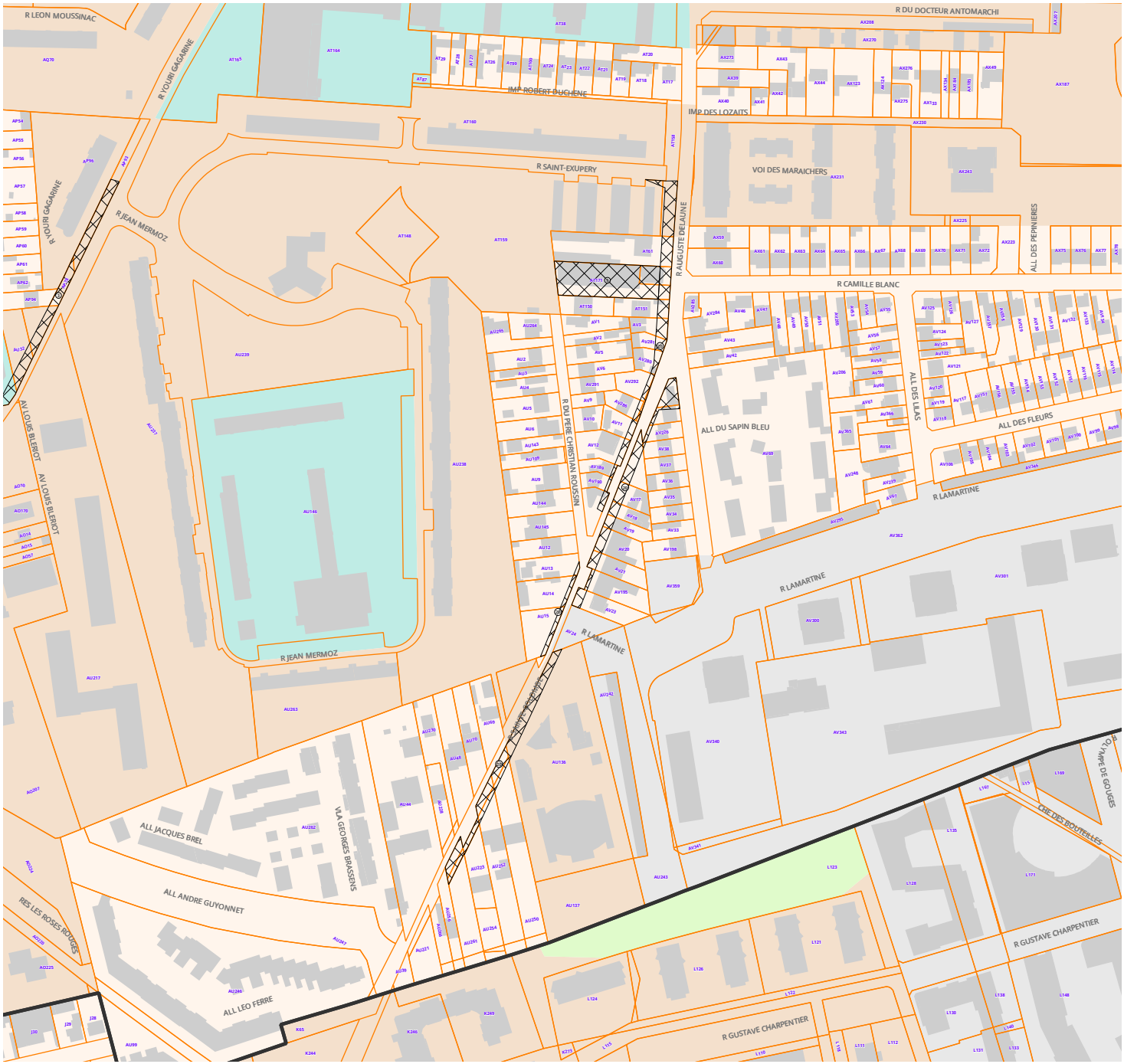
Villejuif - ER n°19

Dimensions : 400 m²



Villejuif - ER n°20

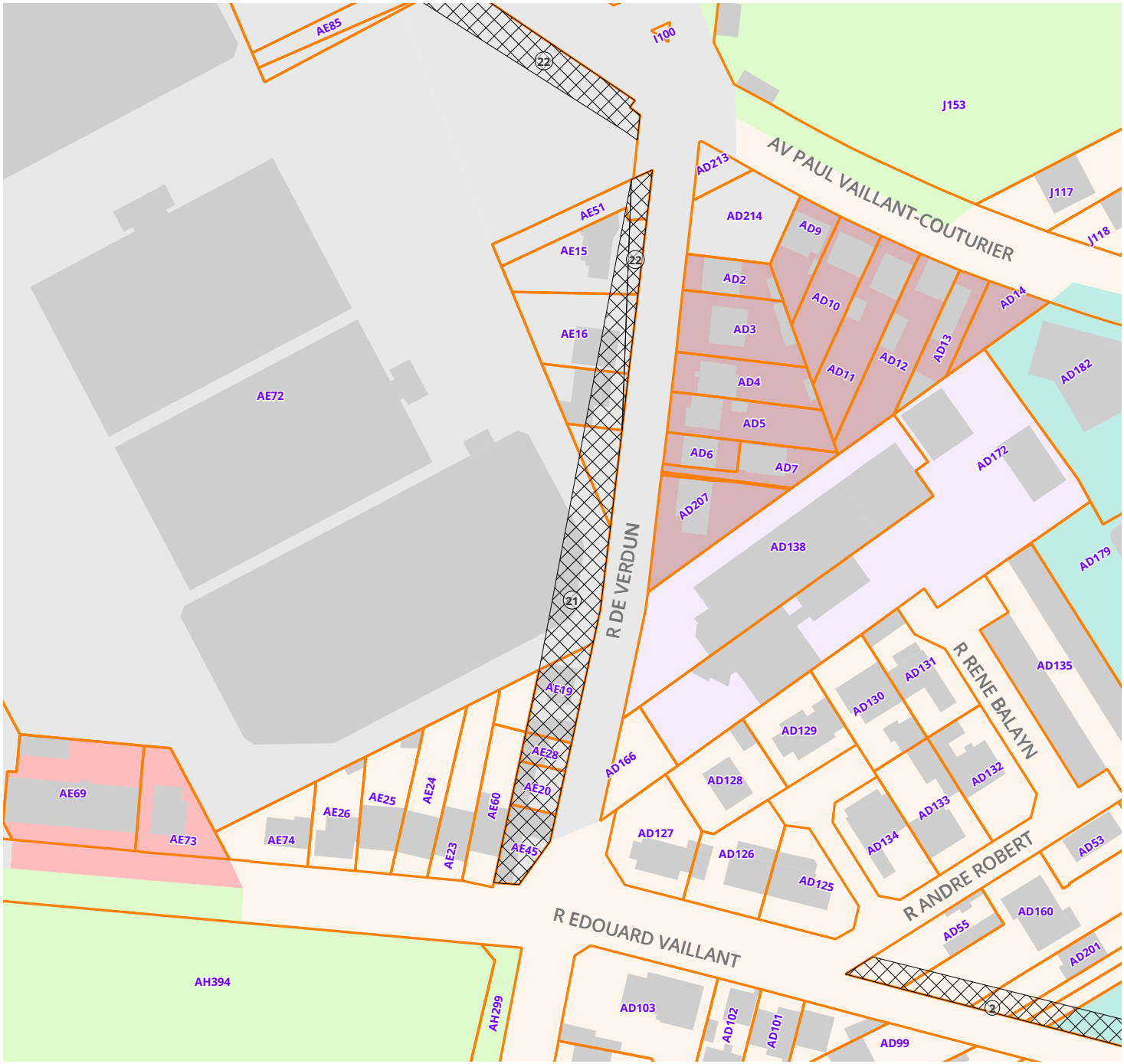
Dimensions : 2200 m²



0 300 m

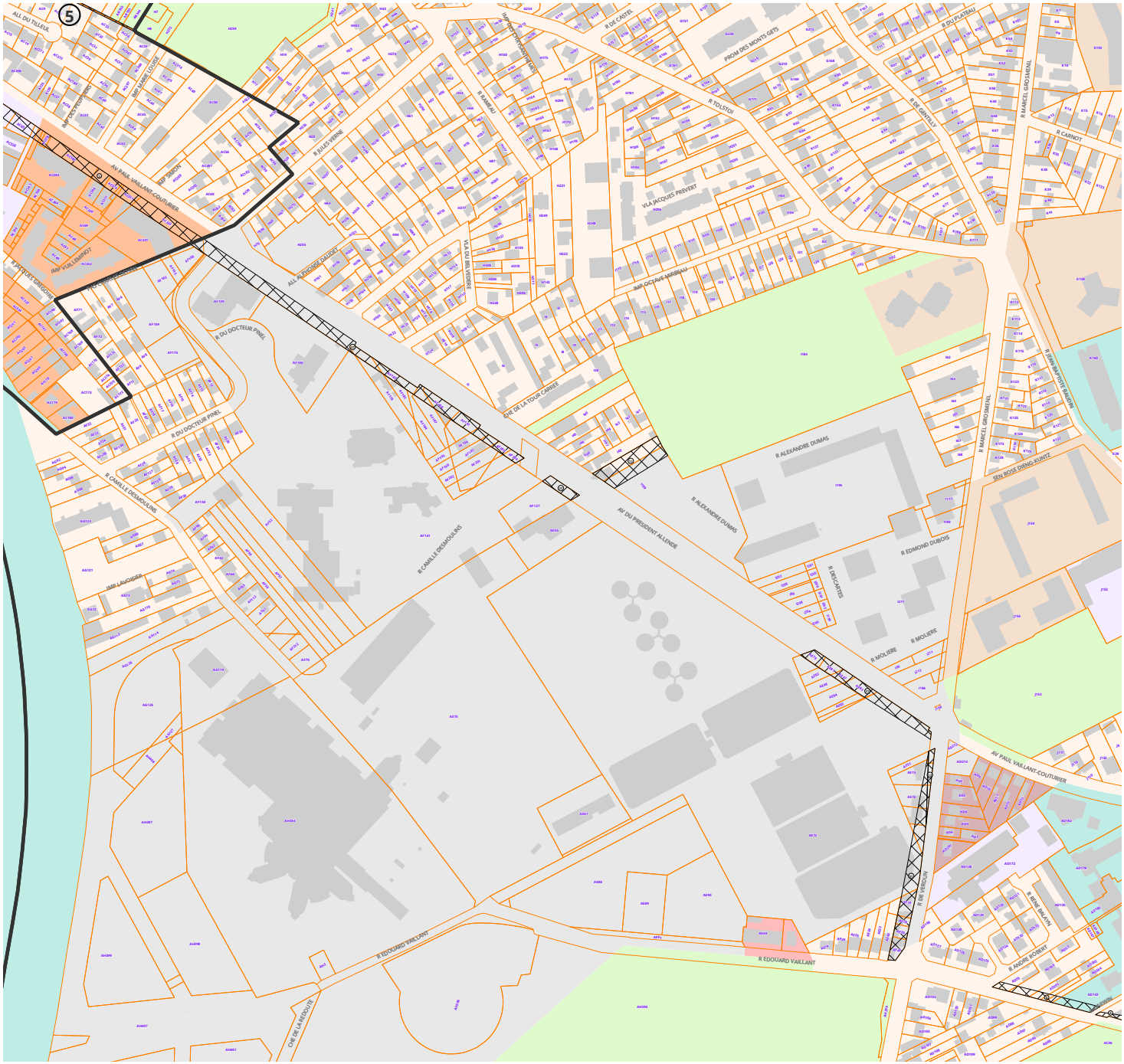
Villejuif - ER n°21

Dimensions : 1262 m²



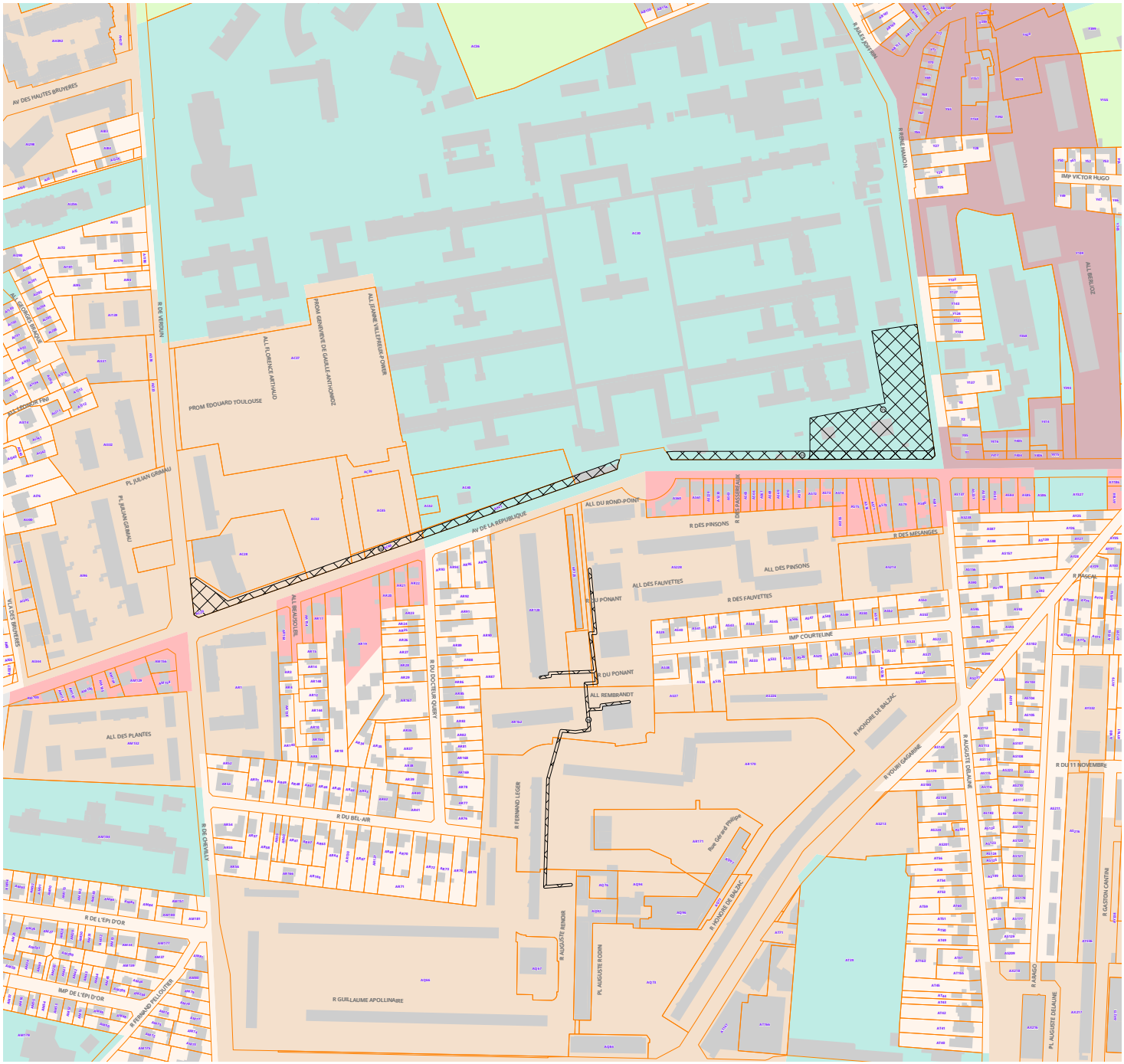
Villejuif - ER n°22

Dimensions : 3550 m²



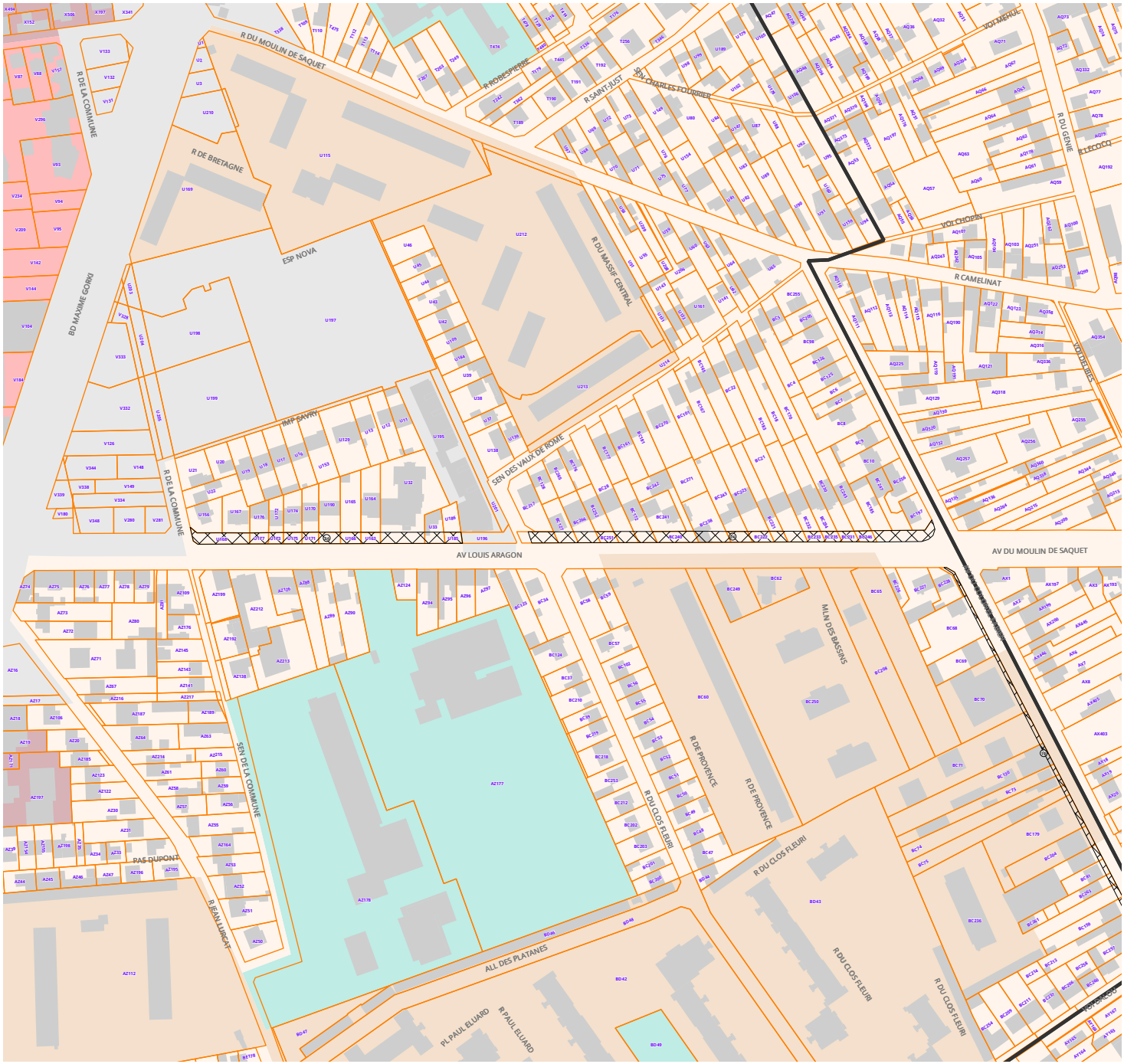
Villejuif - ER n°23

Dimensions : 2970 m²



Villejuif - ER n°24

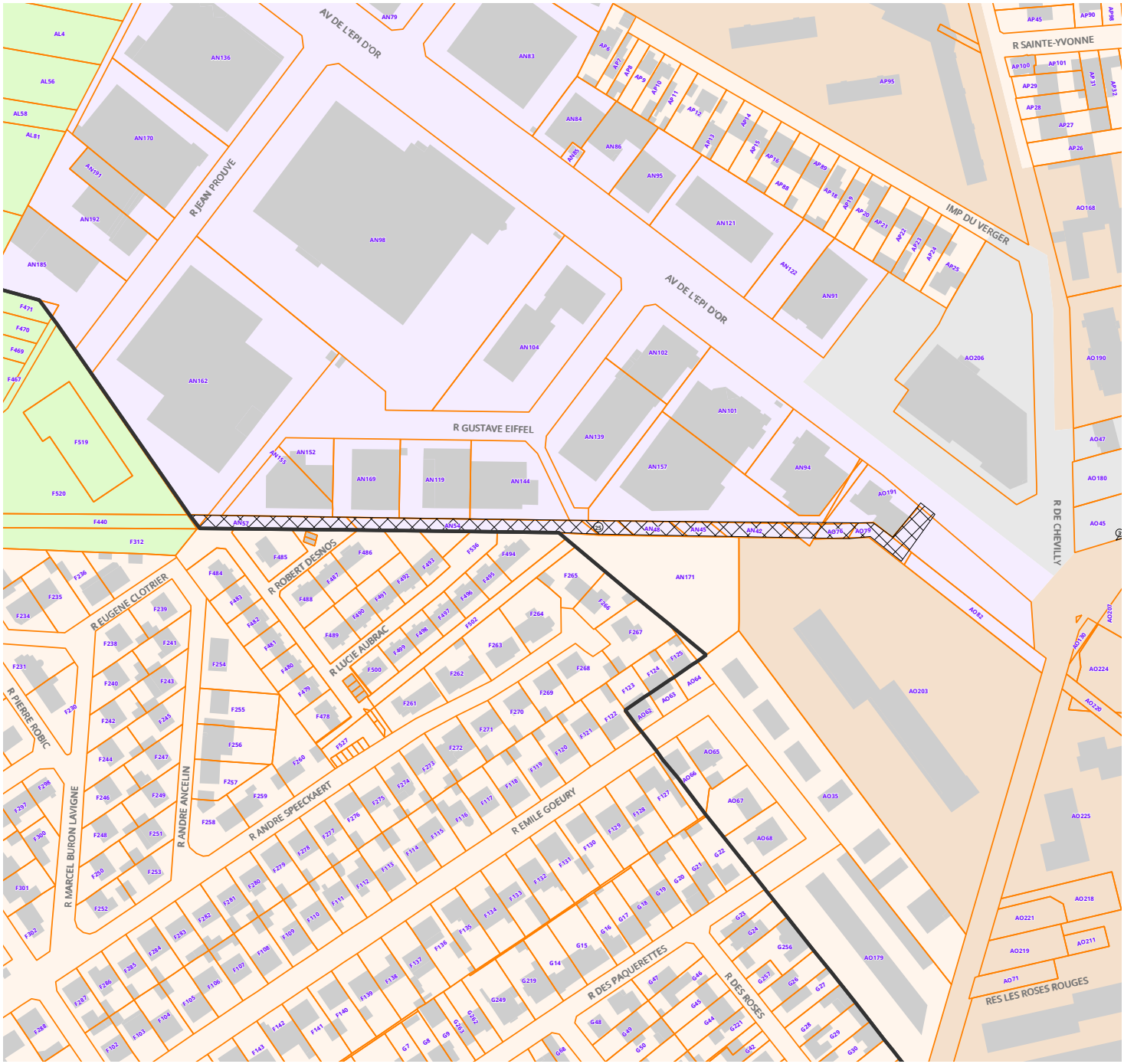
Dimensions : 2385 m²



0 300 m

Villejuif - ER n°25

Dimensions : 1846 m²



0 200 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

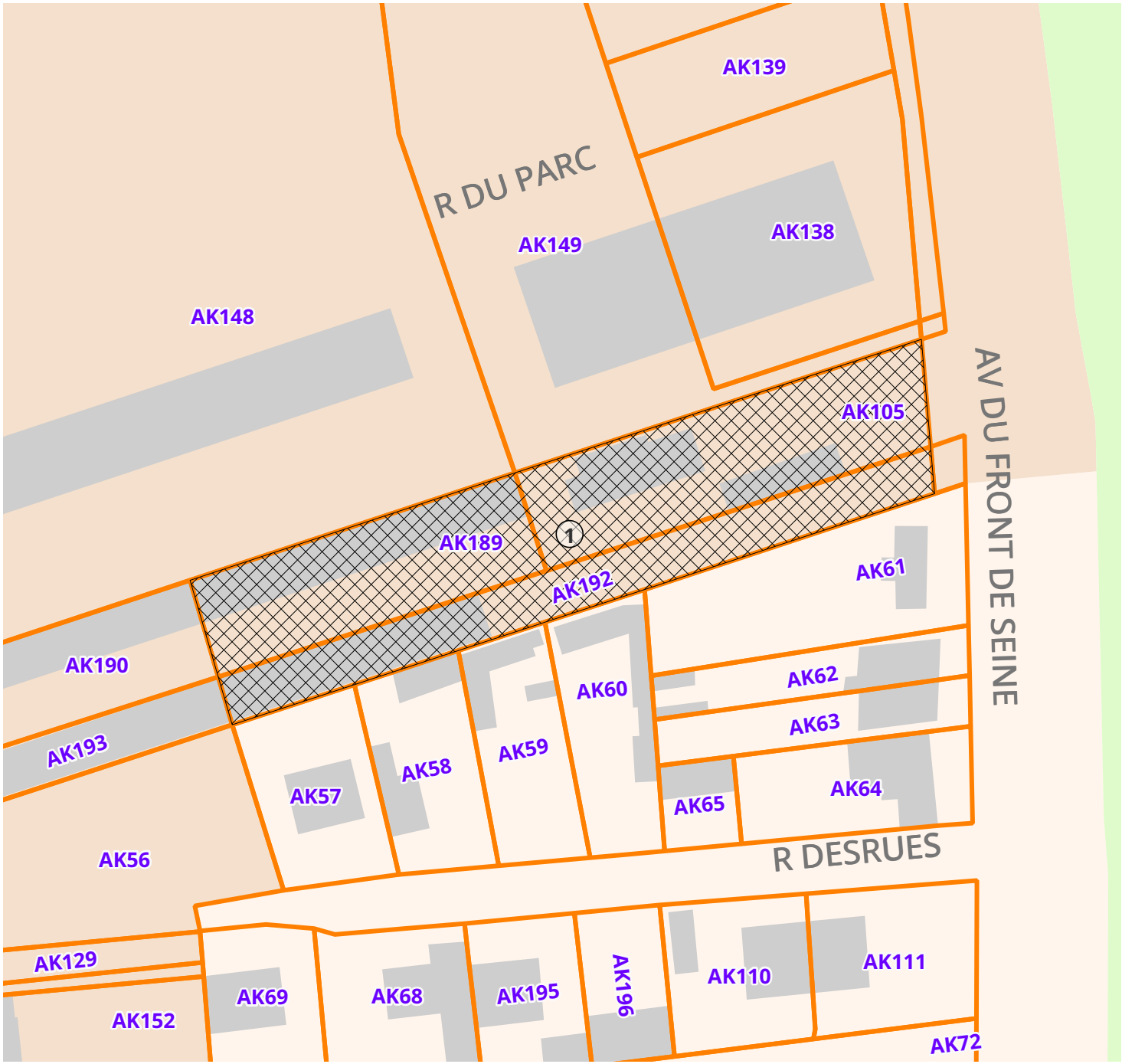
Villeneuve-le-Roi

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Villeneuve-le-Roi - ER n°1

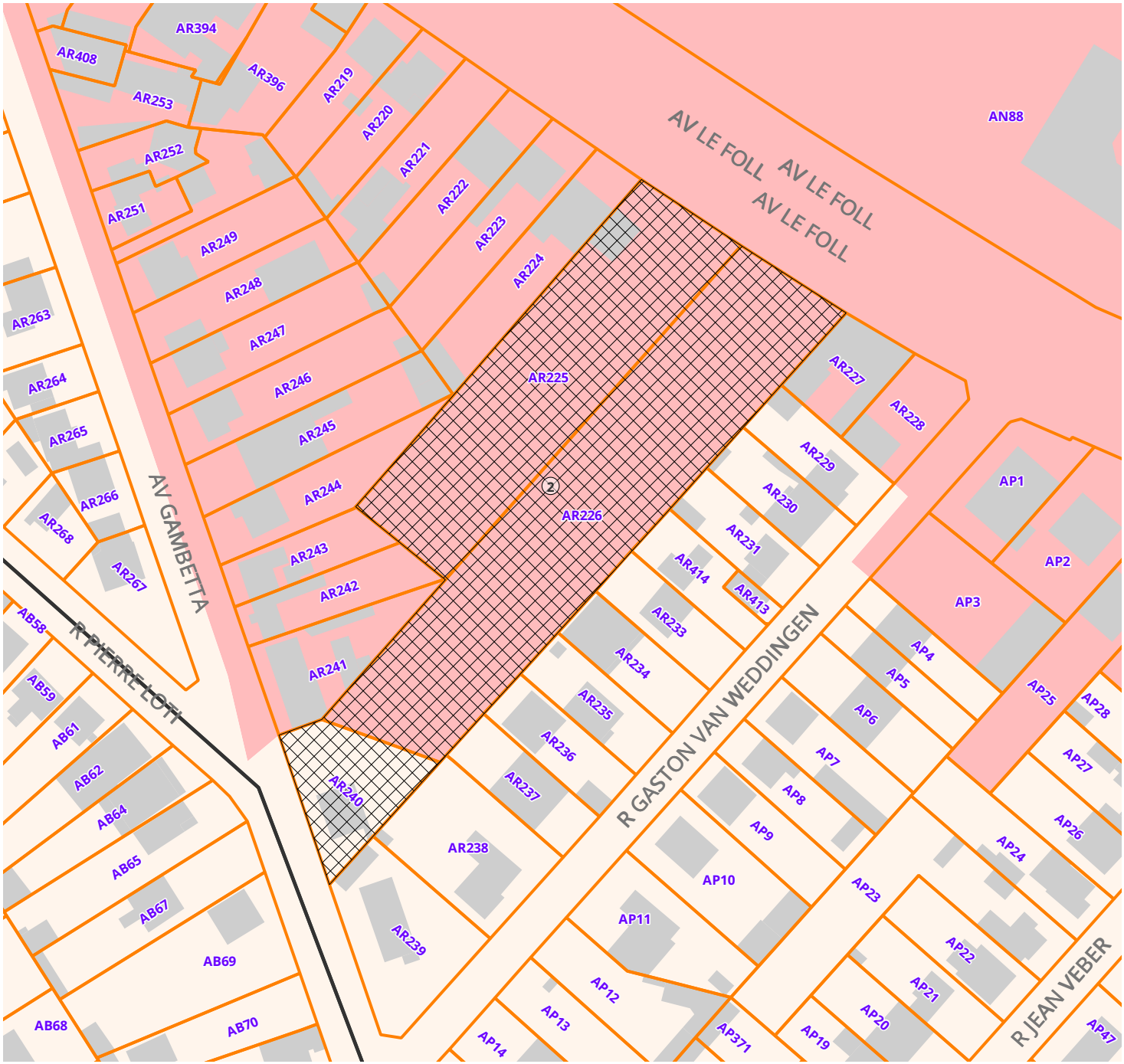
Dimensions : 1694 m²



0 70 m

Villeneuve-le-Roi - ER n°2

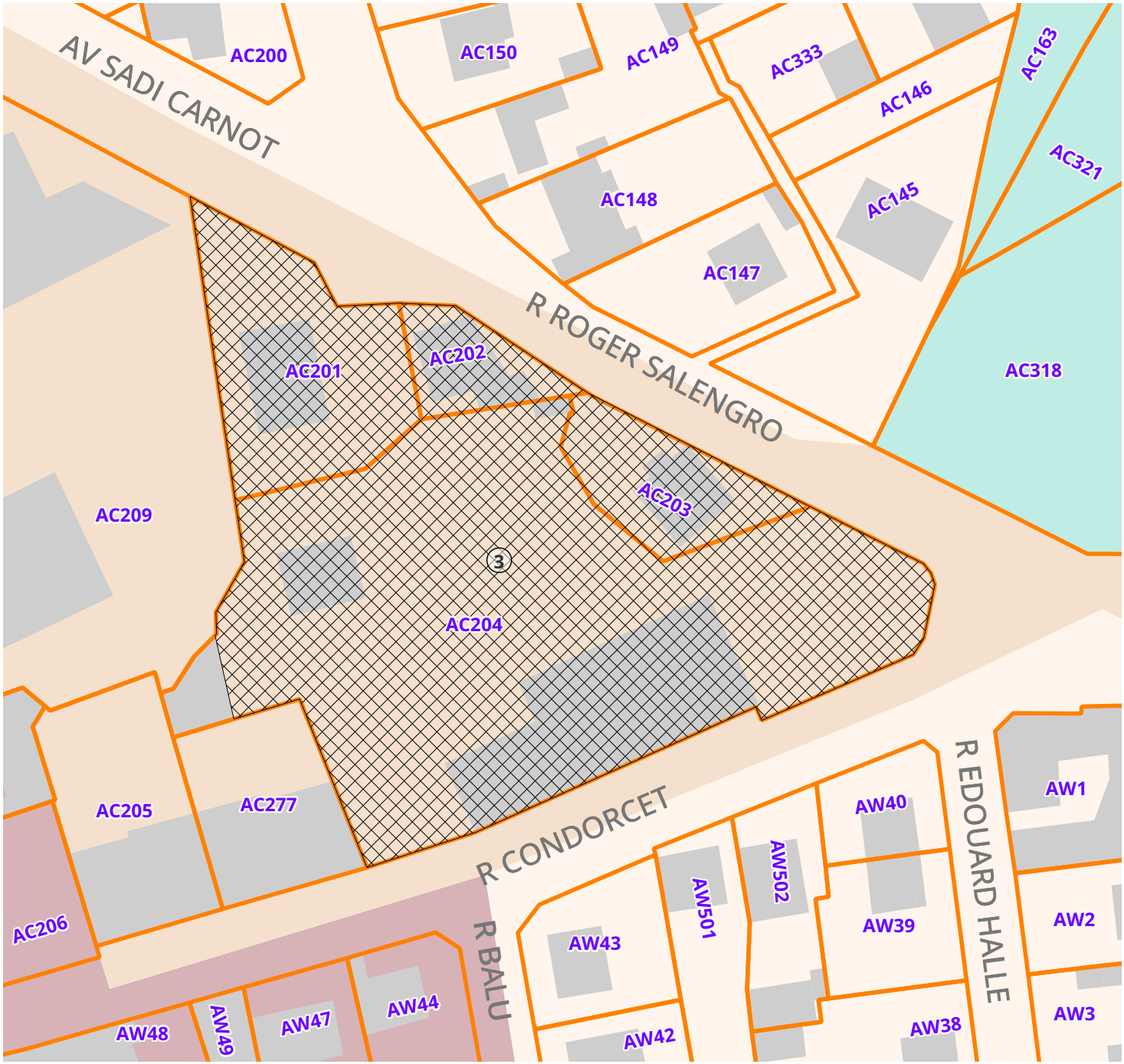
Dimensions : 4626 m²



0 100 m

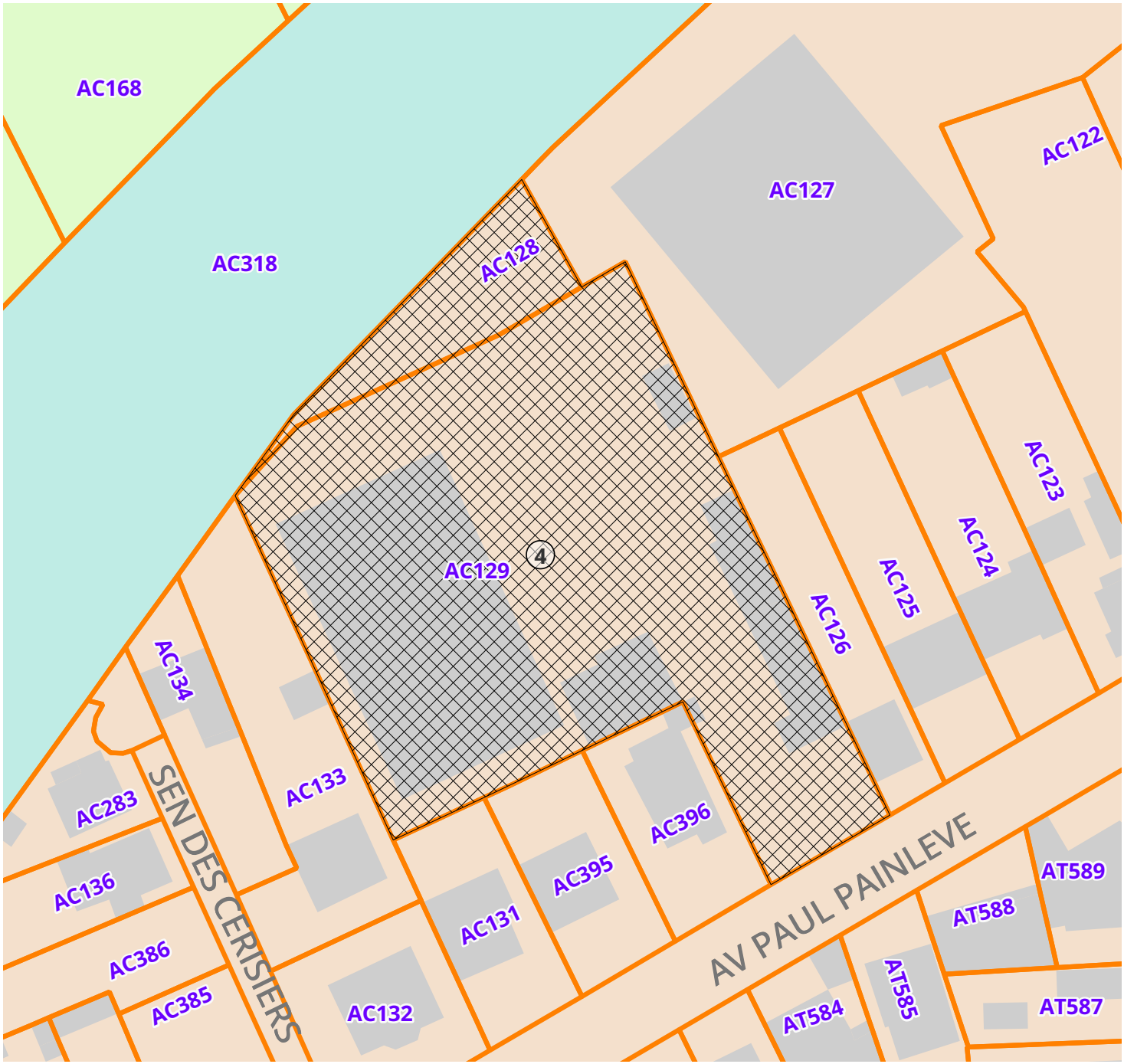
Villeneuve-le-Roi - ER n°3

Dimensions : 4626 m²



Villeneuve-le-Roi - ER n°4

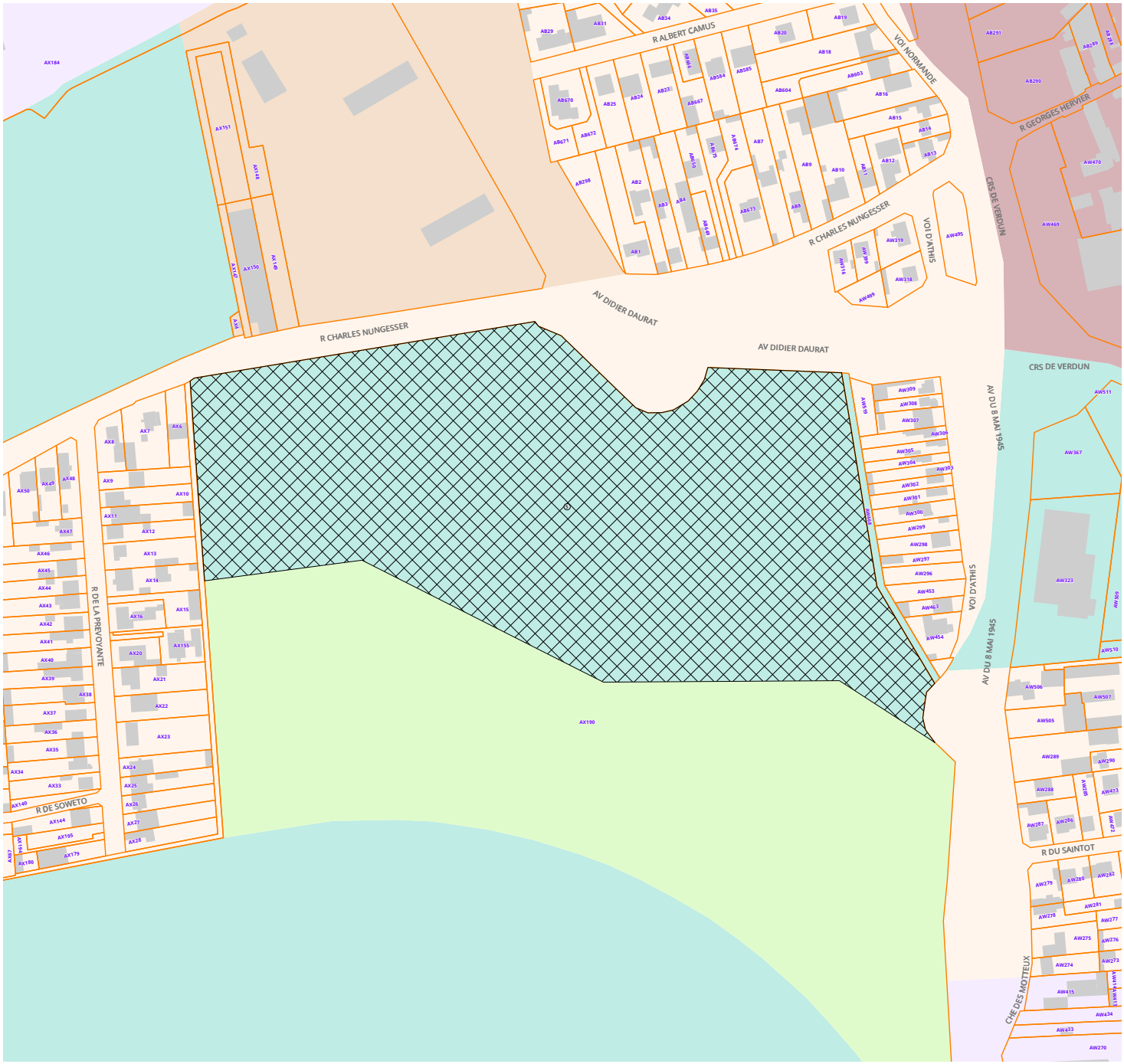
Dimensions : 3247 m²



0 60 m

Villeneuve-le-Roi - ER n°5

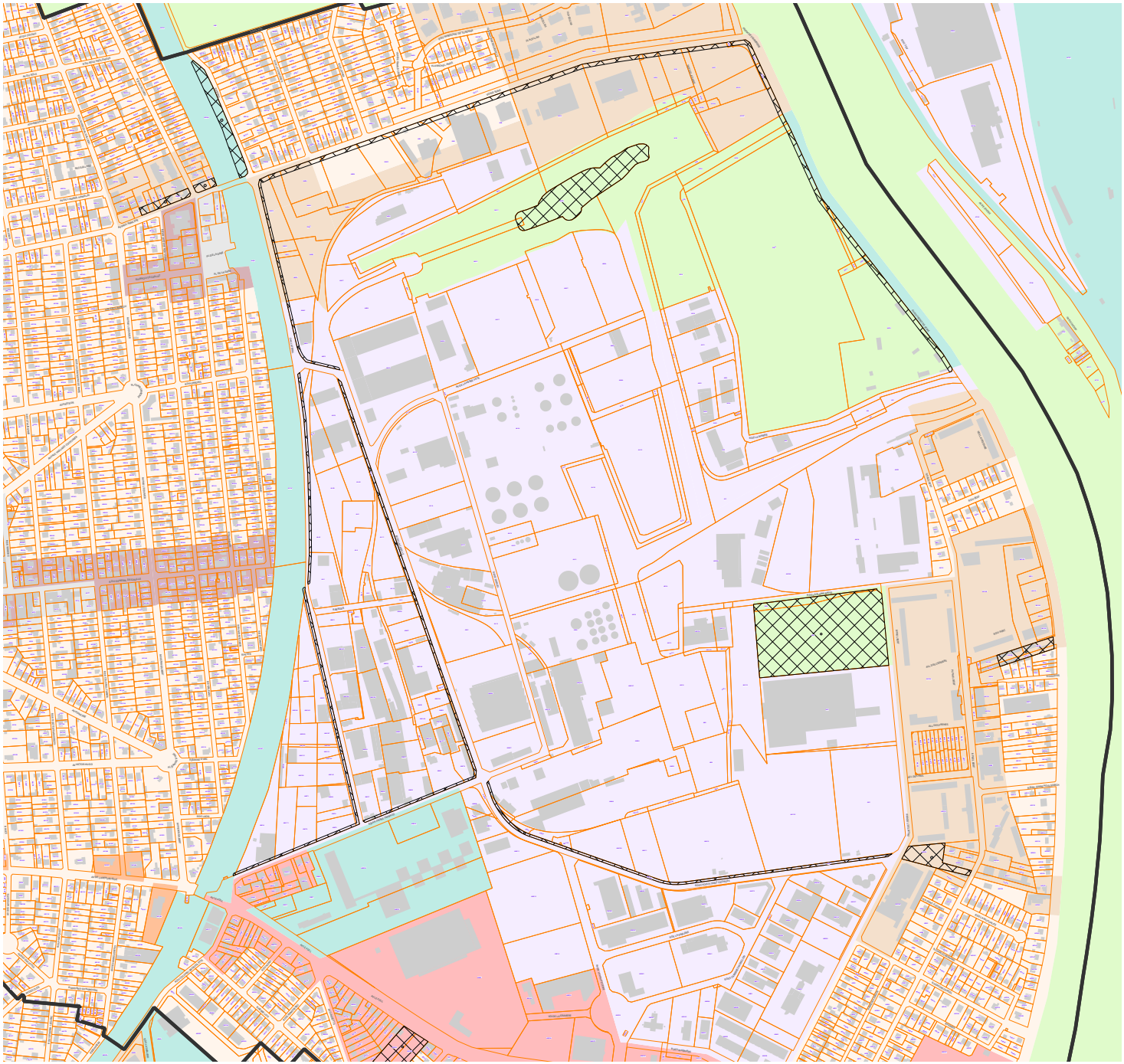
Dimensions : 47 580 m²



0 200 m

Villeneuve-le-Roi - ER n°6

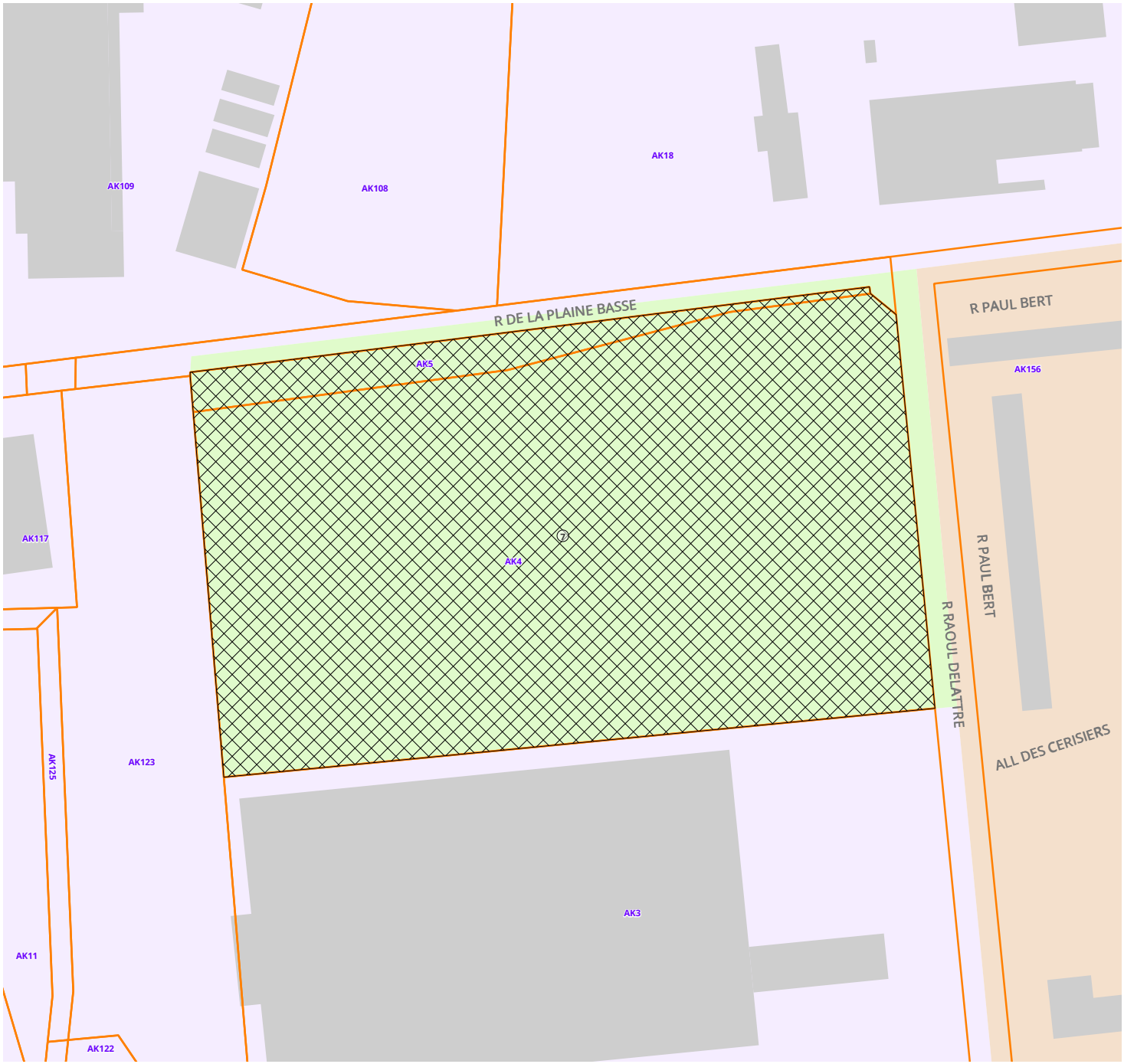
Dimensions : 9 930 m²



0 900 m

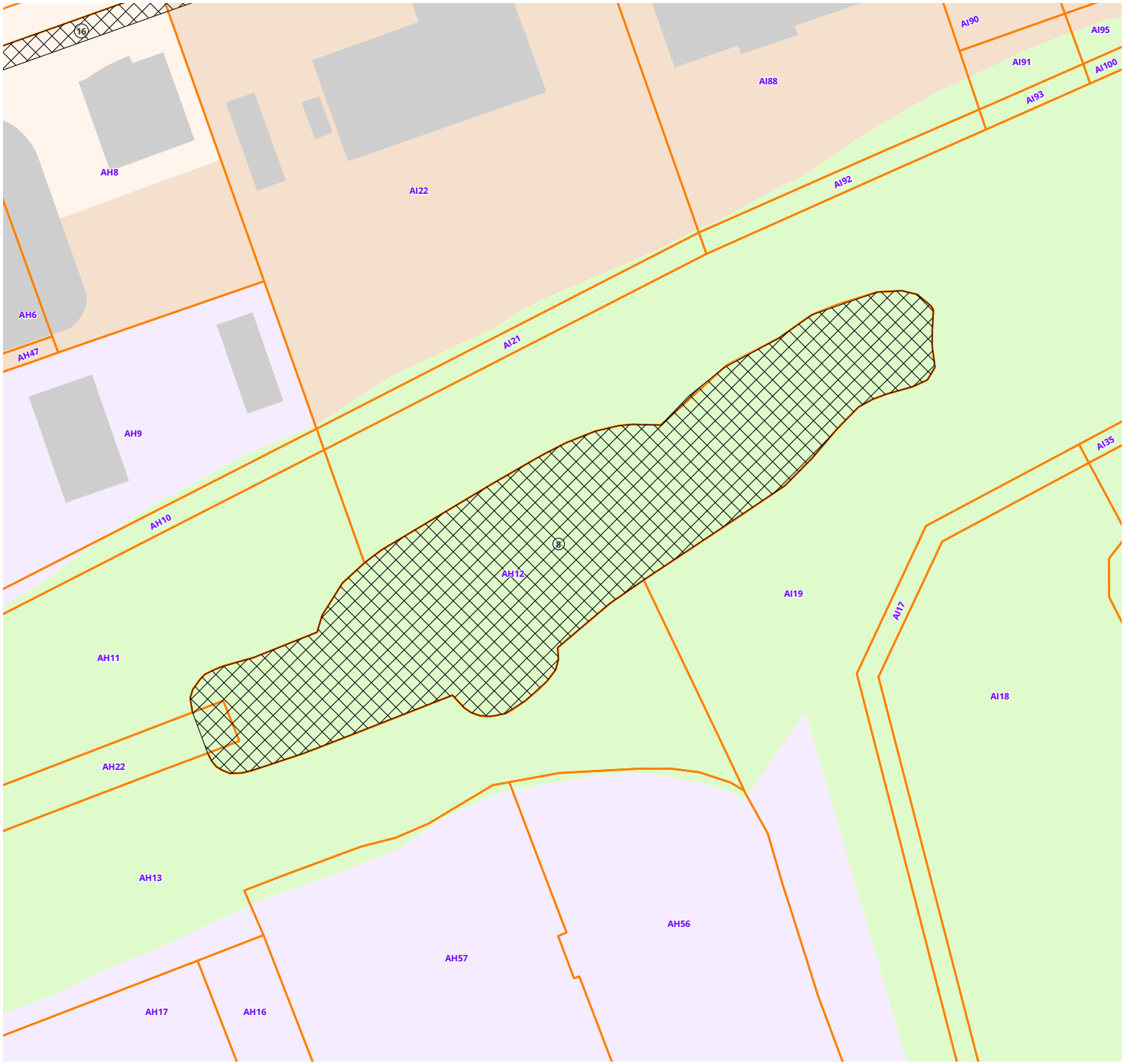
Villeneuve-le-Roi - ER n°7

Dimensions : 24464 m²



Villeneuve-le-Roi - ER n°8

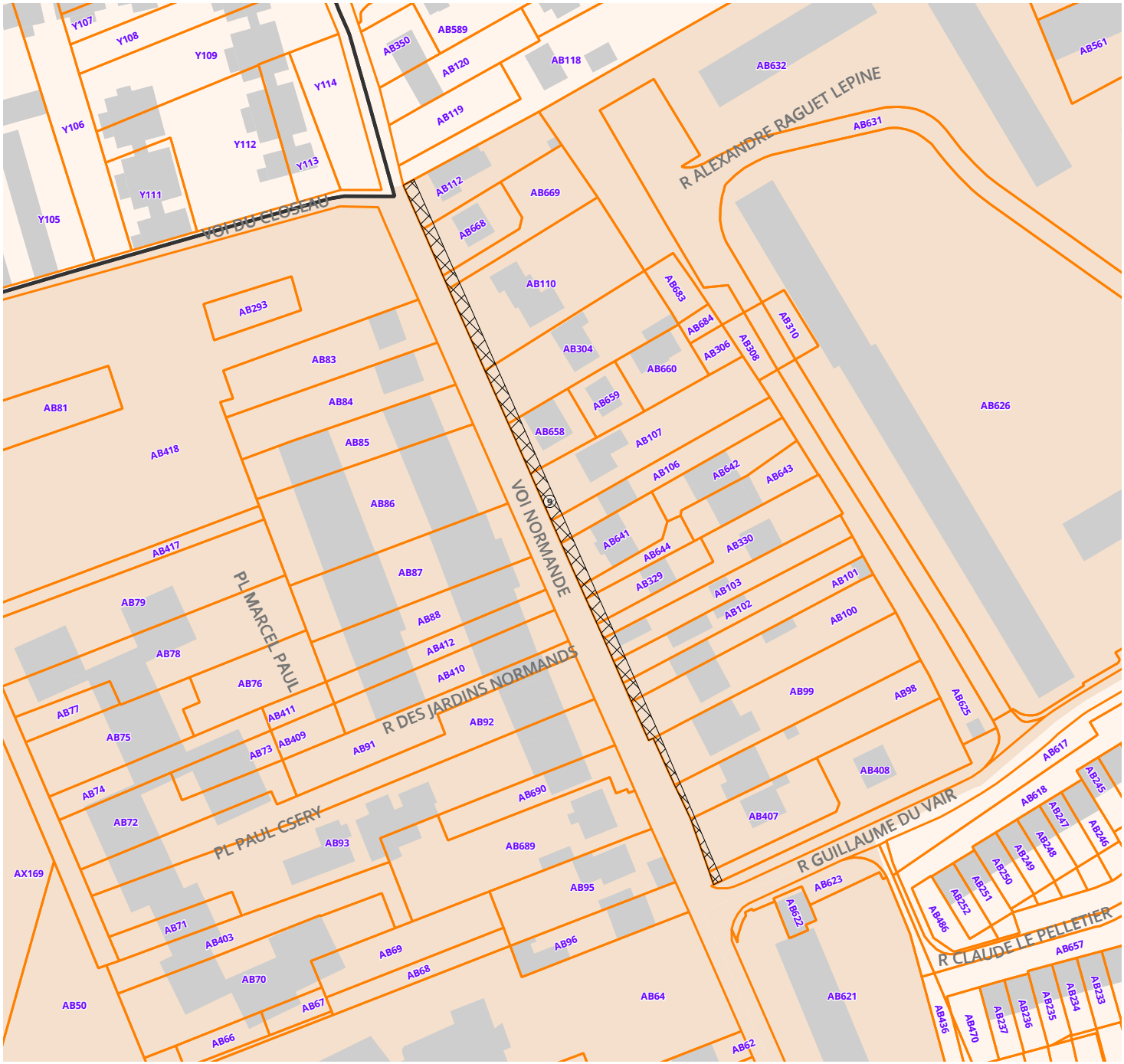
Dimensions : 9090 m²



0 100 m

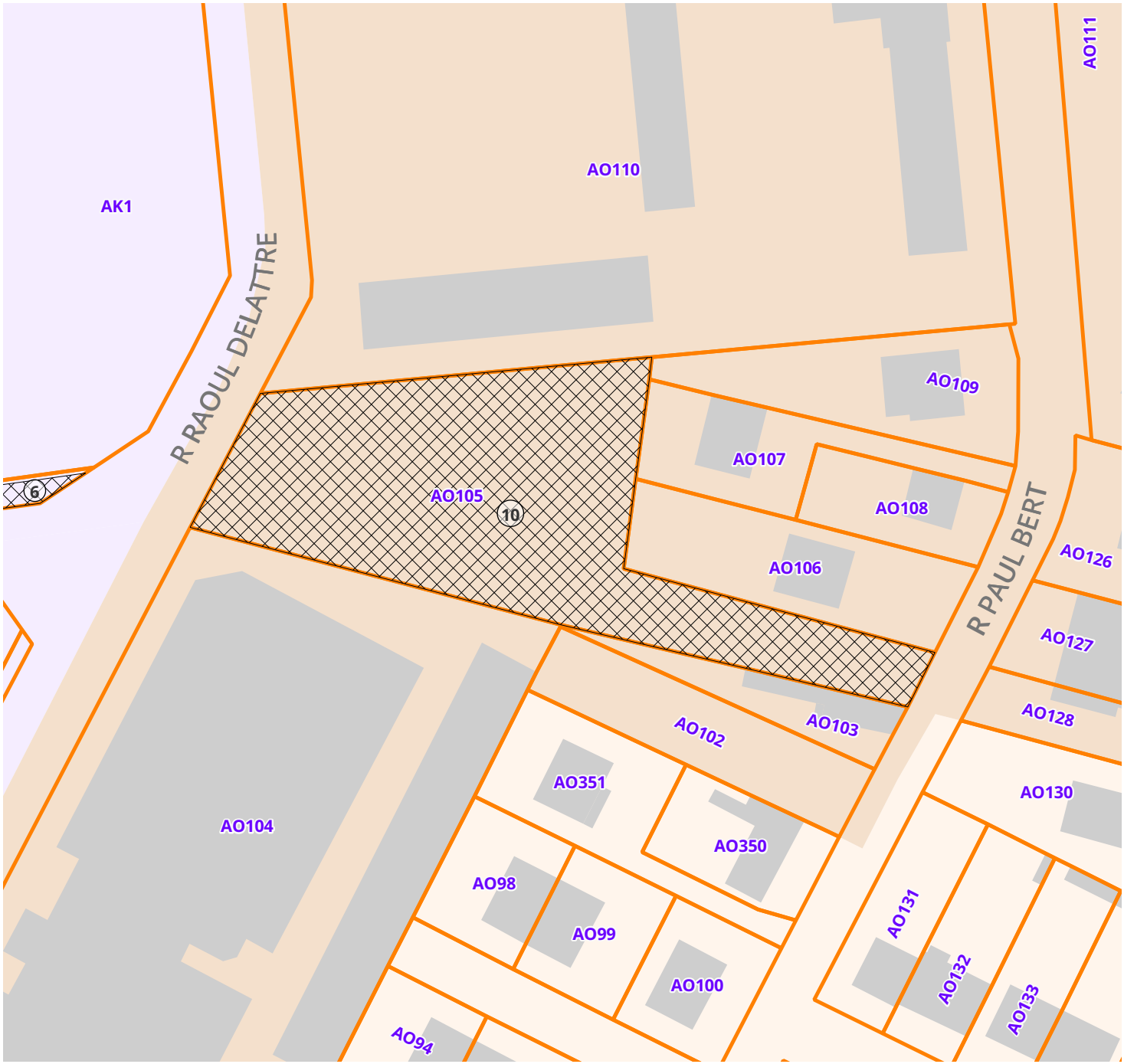
Villeneuve-le-Roi - ER n°9

Dimensions : 520 m²



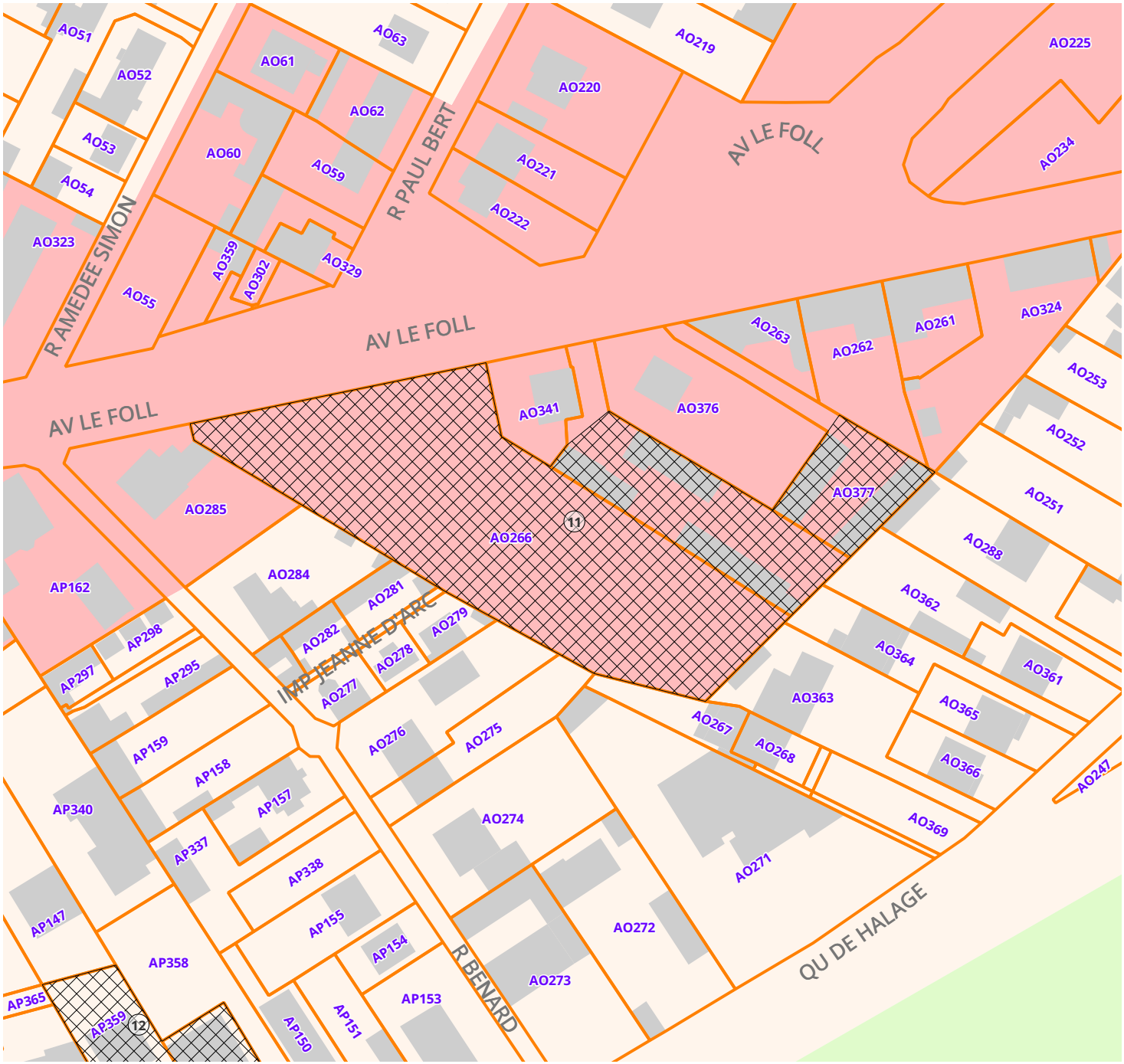
Villeneuve-le-Roi - ER n°10

Dimensions : 2352 m²



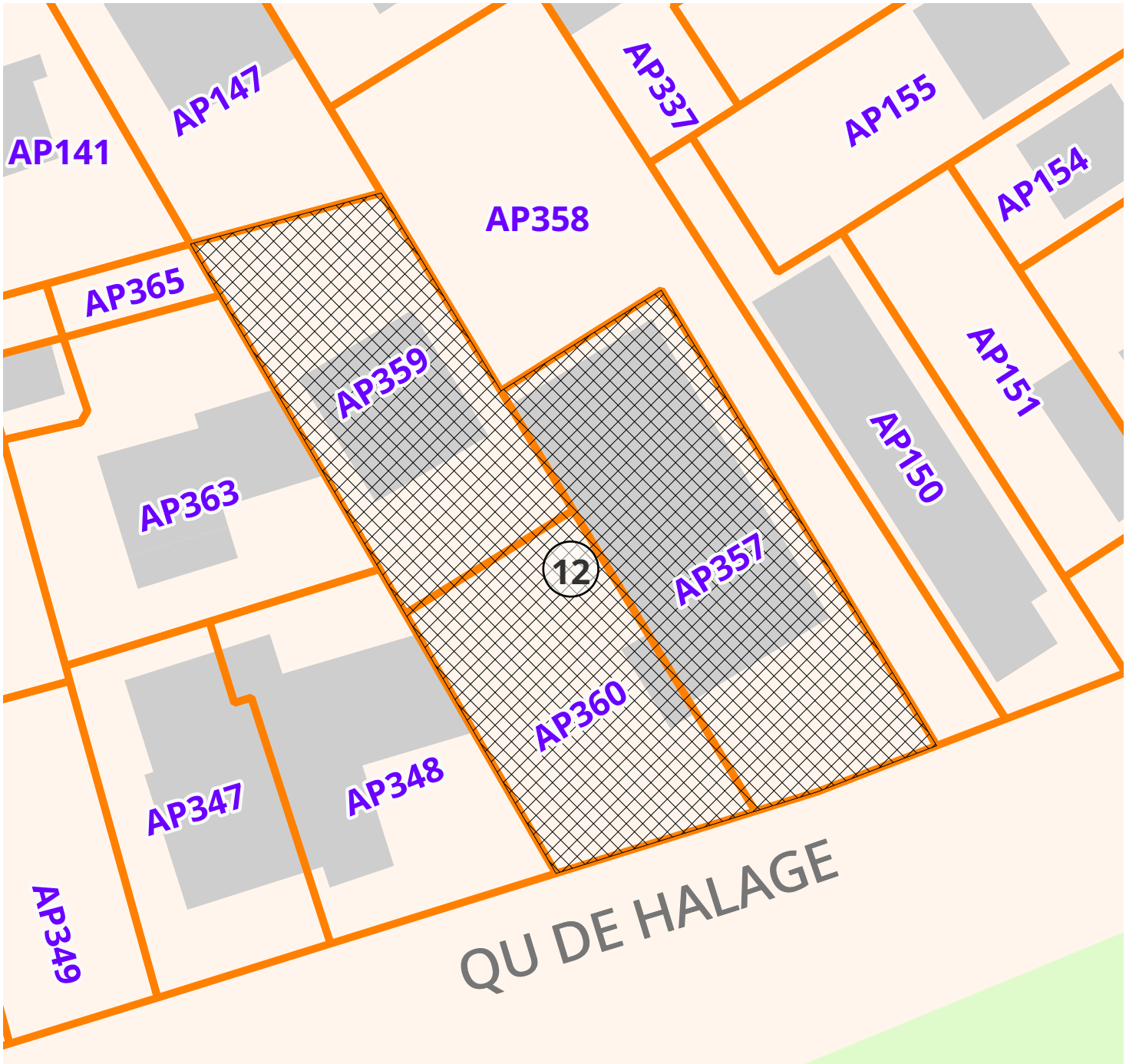
Villeneuve-le-Roi - ER n°11

Dimensions : 4225 m²



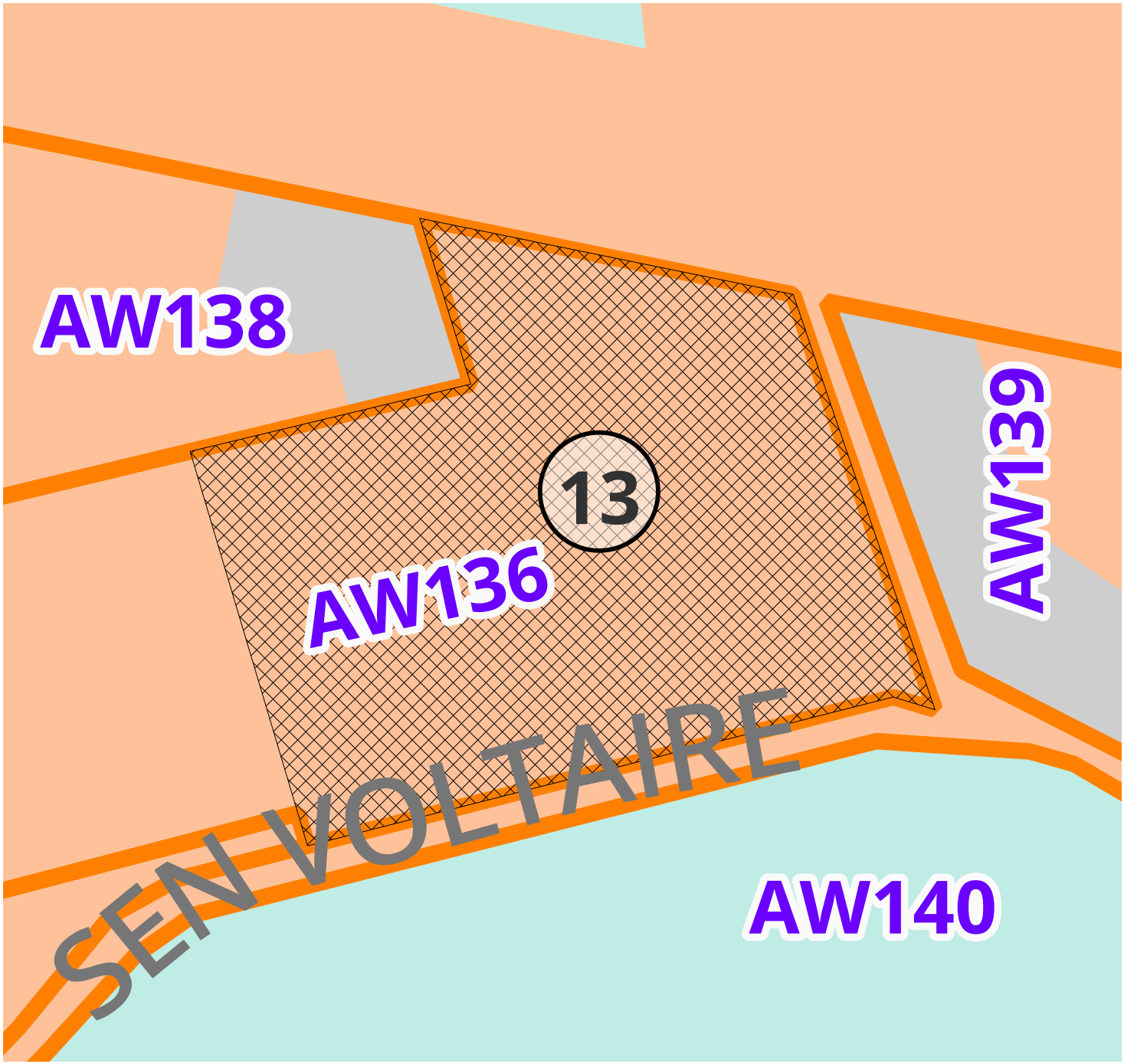
Villeneuve-le-Roi - ER n°12

Dimensions : 1270 m²



Villeneuve-le-Roi - ER n°13

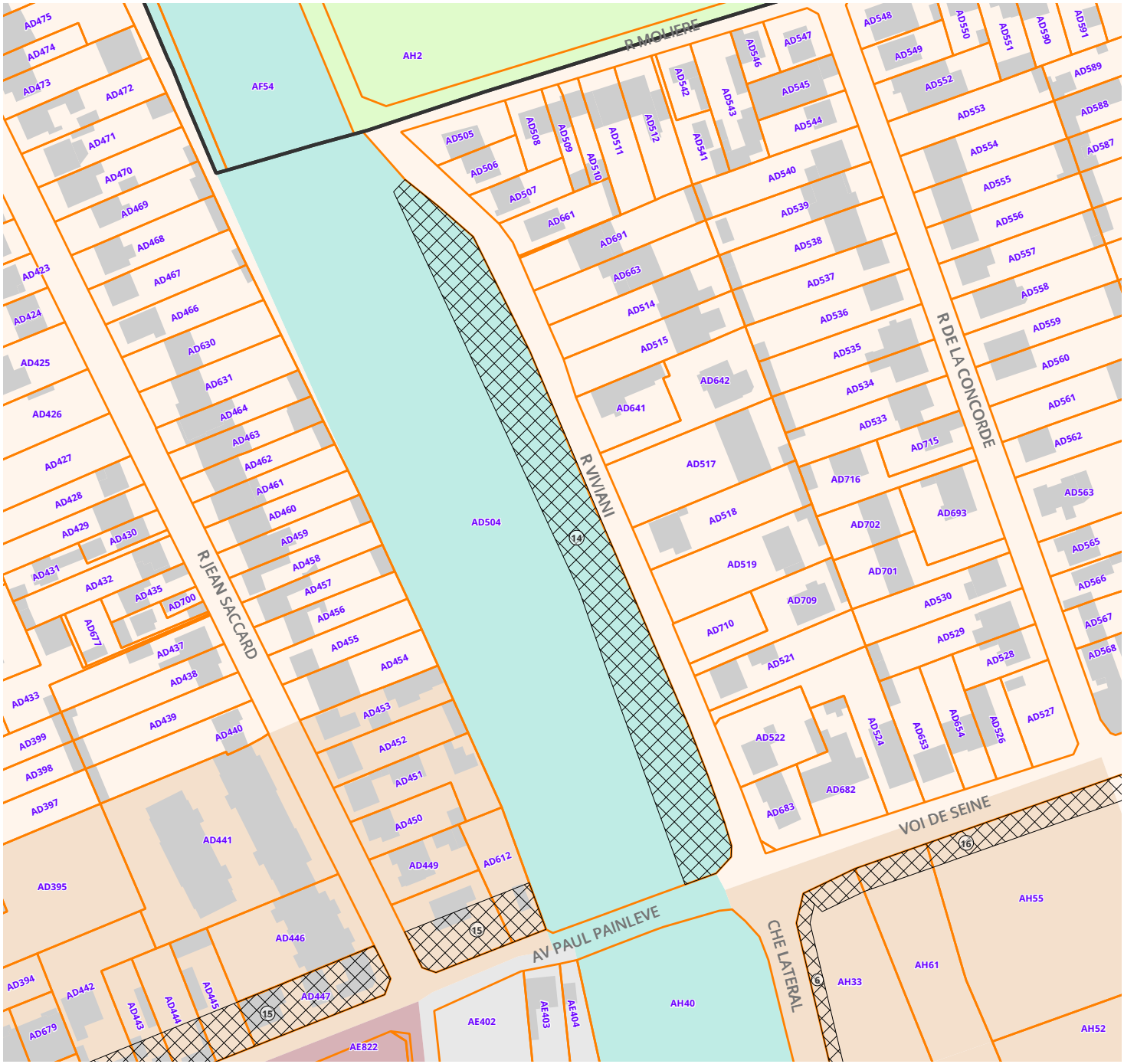
Dimensions : 330 m²



0 10 m

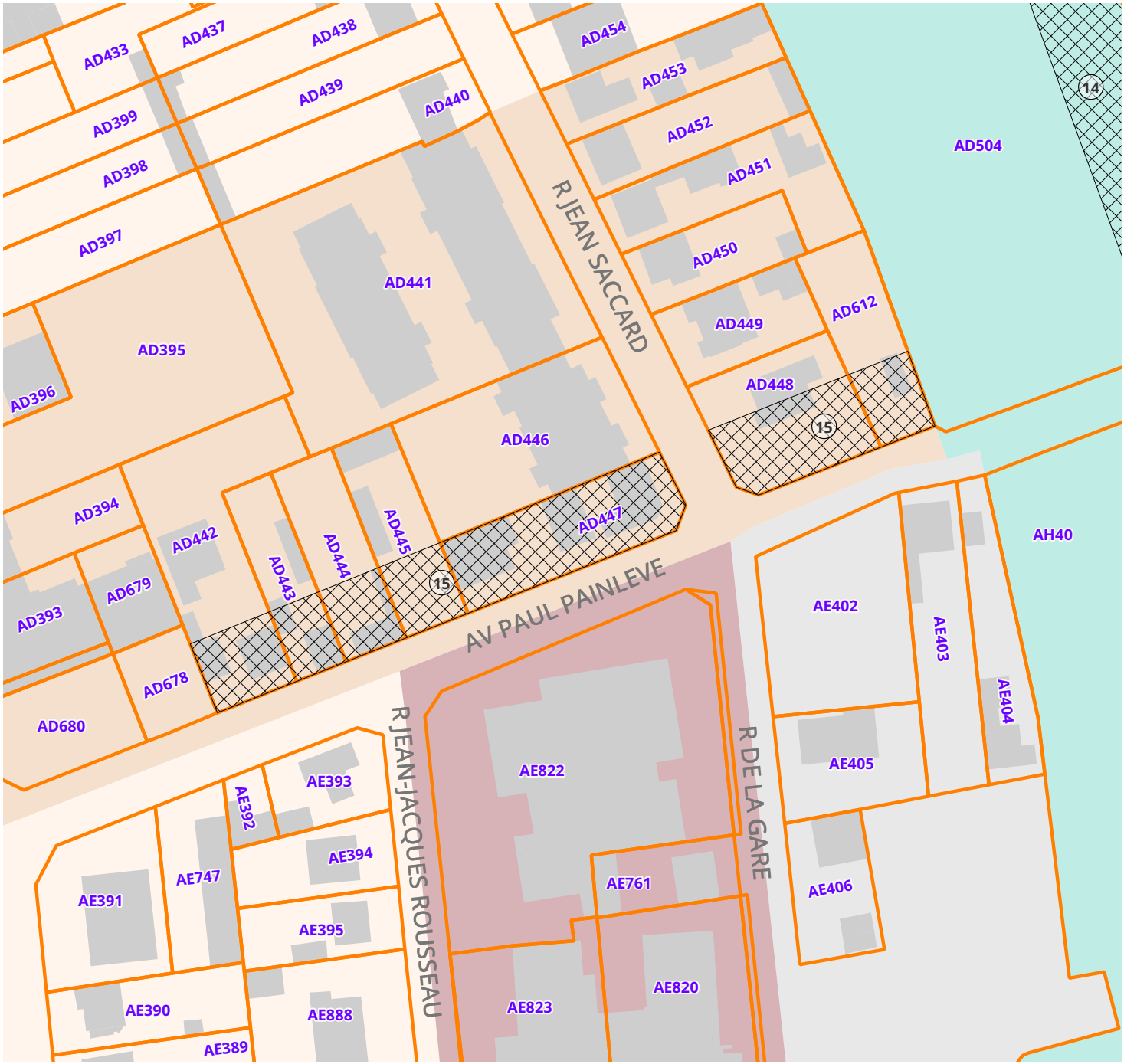
Villeneuve-le-Roi - ER n°14

Dimensions : 2750 m²



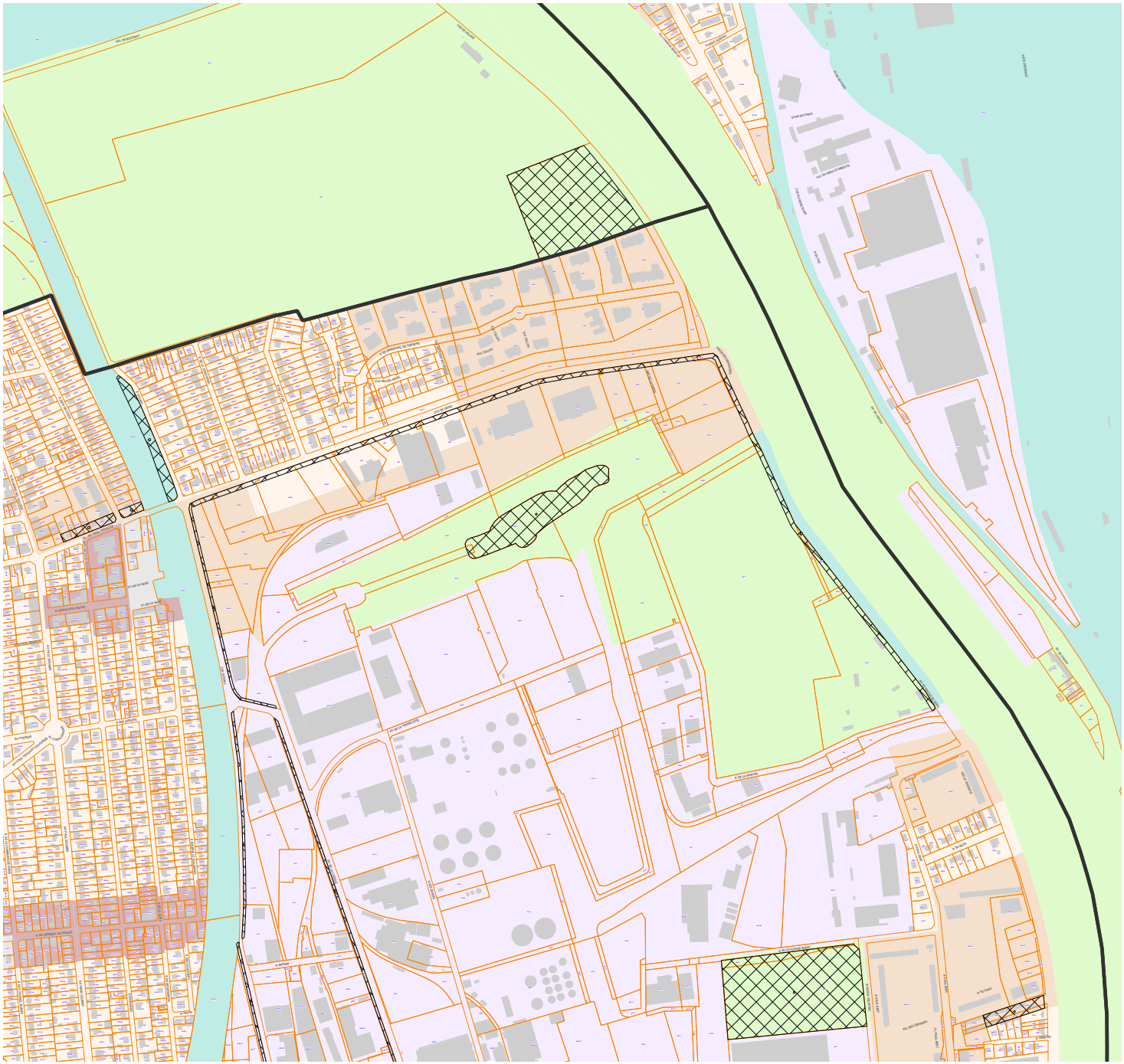
Villeneuve-le-Roi - ER n°15

Dimensions : 1500 m²



Villeneuve-le-Roi - ER n°16

Dimensions : Largeur : 6,5 m



0 800 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

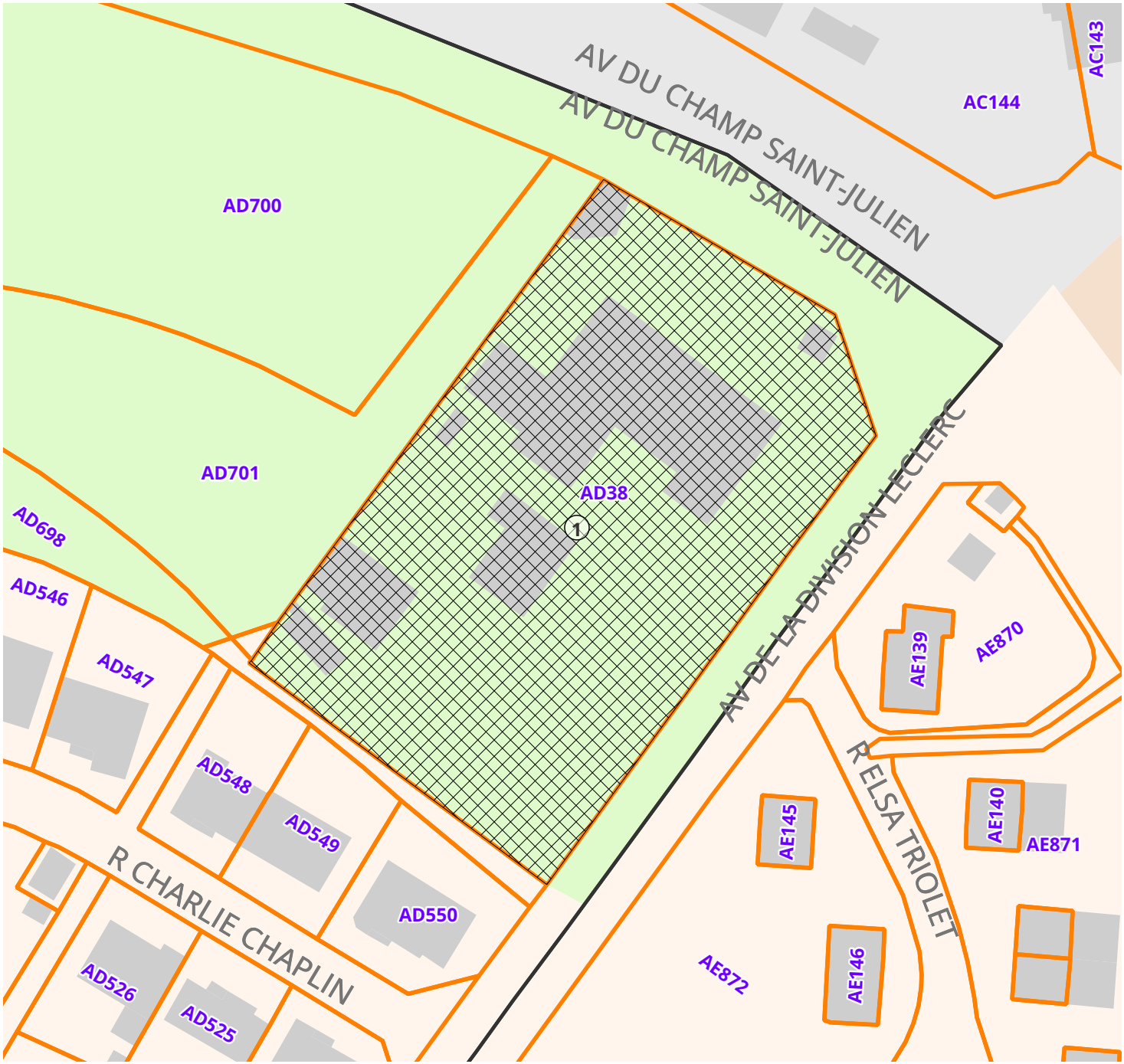
Villeneuve-Saint-Georges

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

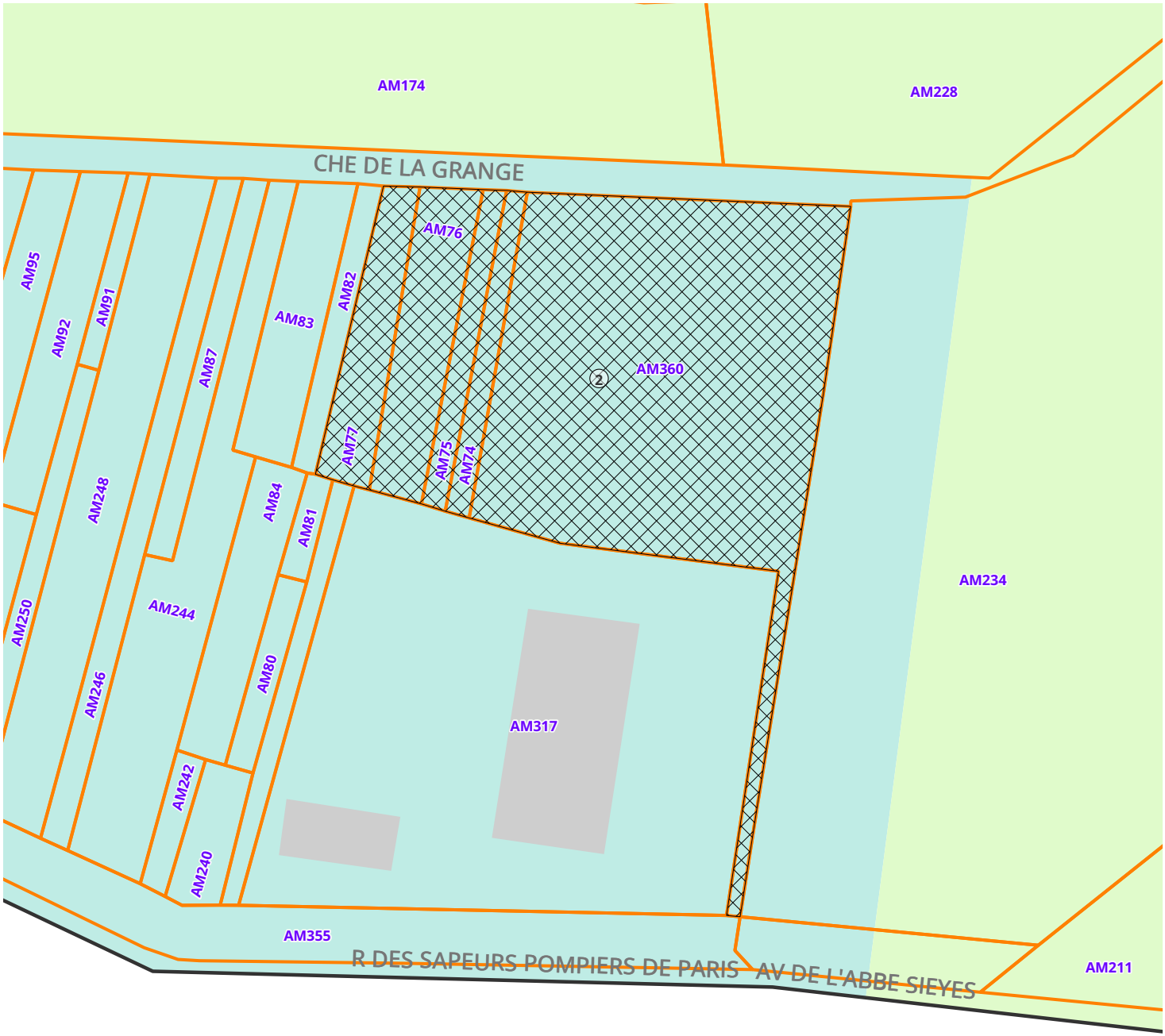
Villeneuve-Saint-Georges - ER n°1

Dimensions : 4042 m²



Villeneuve-Saint-Georges - ER n°2

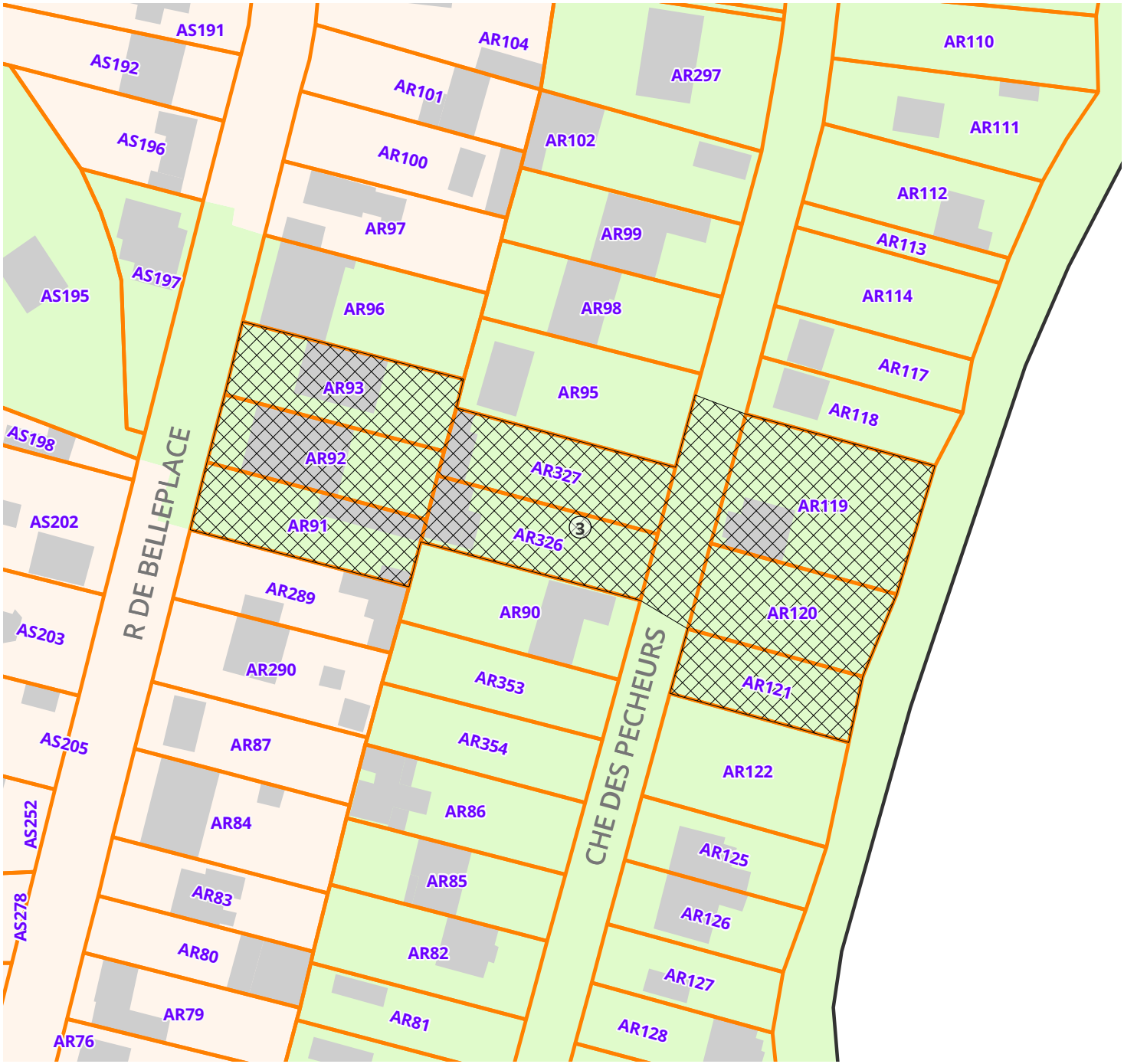
Dimensions : 5202 m²



0 100 m

Villeneuve-Saint-Georges - ER n°3

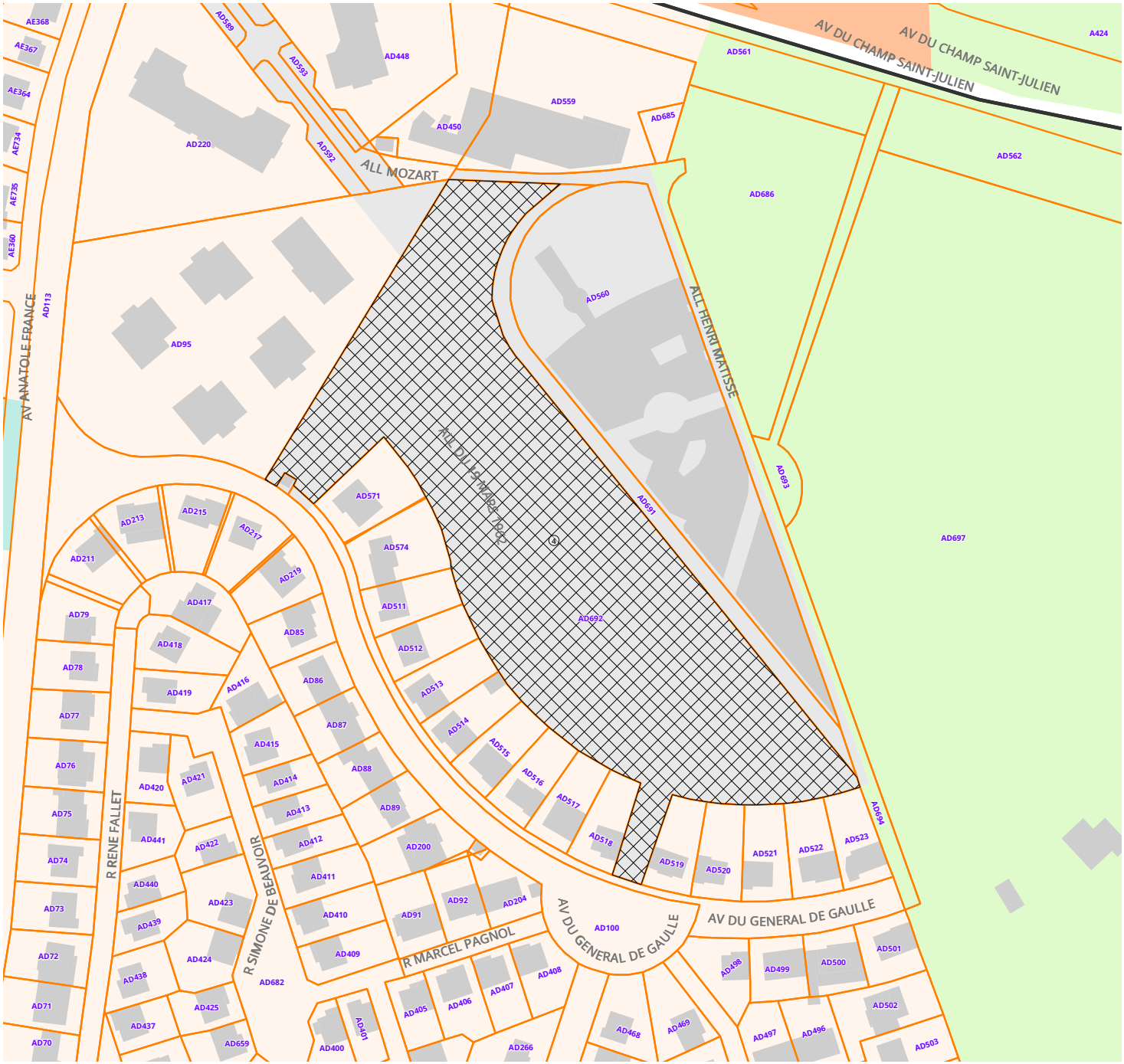
Dimensions : 3300 m²



330

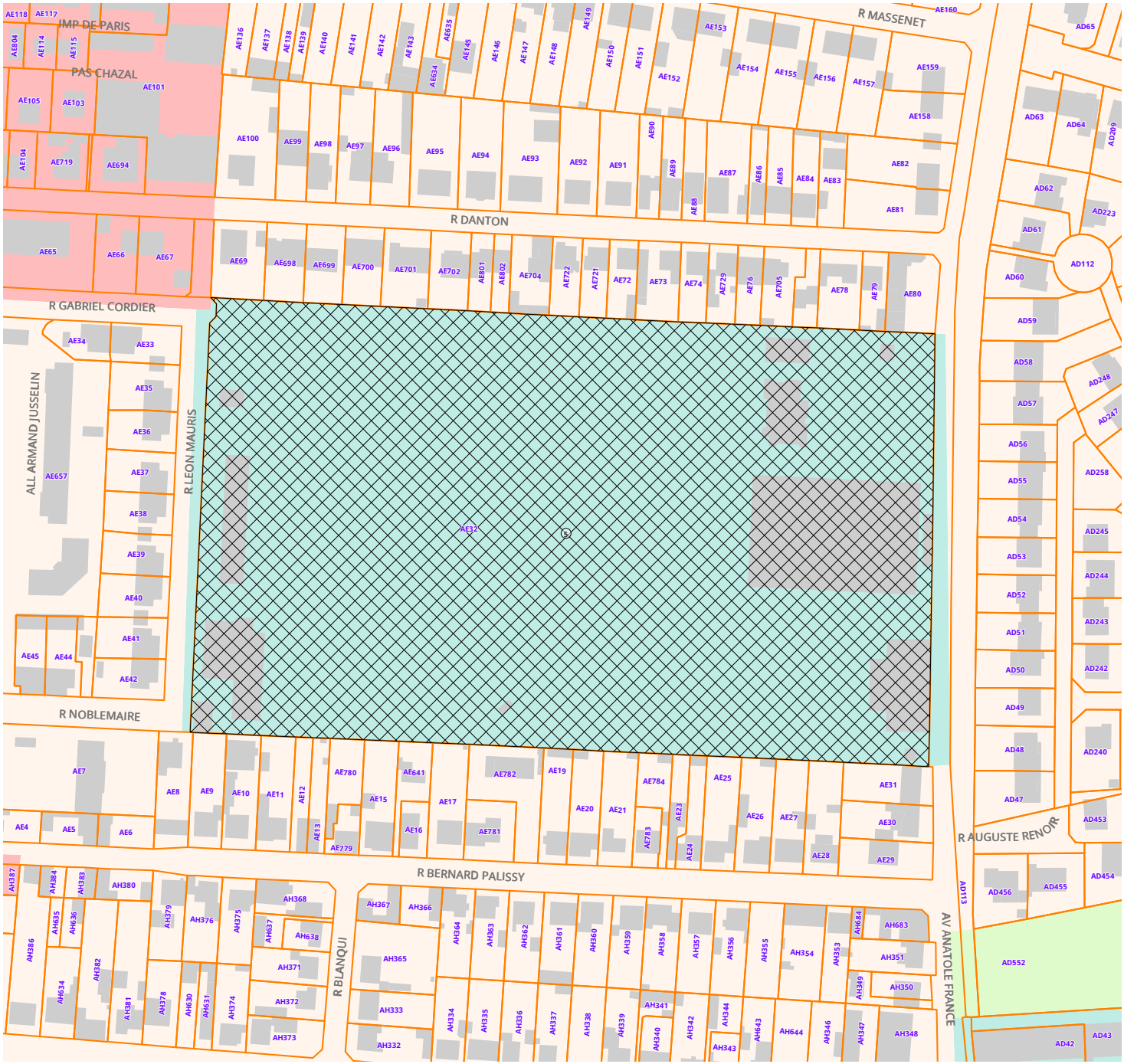
Villeneuve-Saint-Georges - ER n°4

Dimensions : 13095 m²



Villeneuve-Saint-Georges - ER n°5

Dimensions : 39097 m²



Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

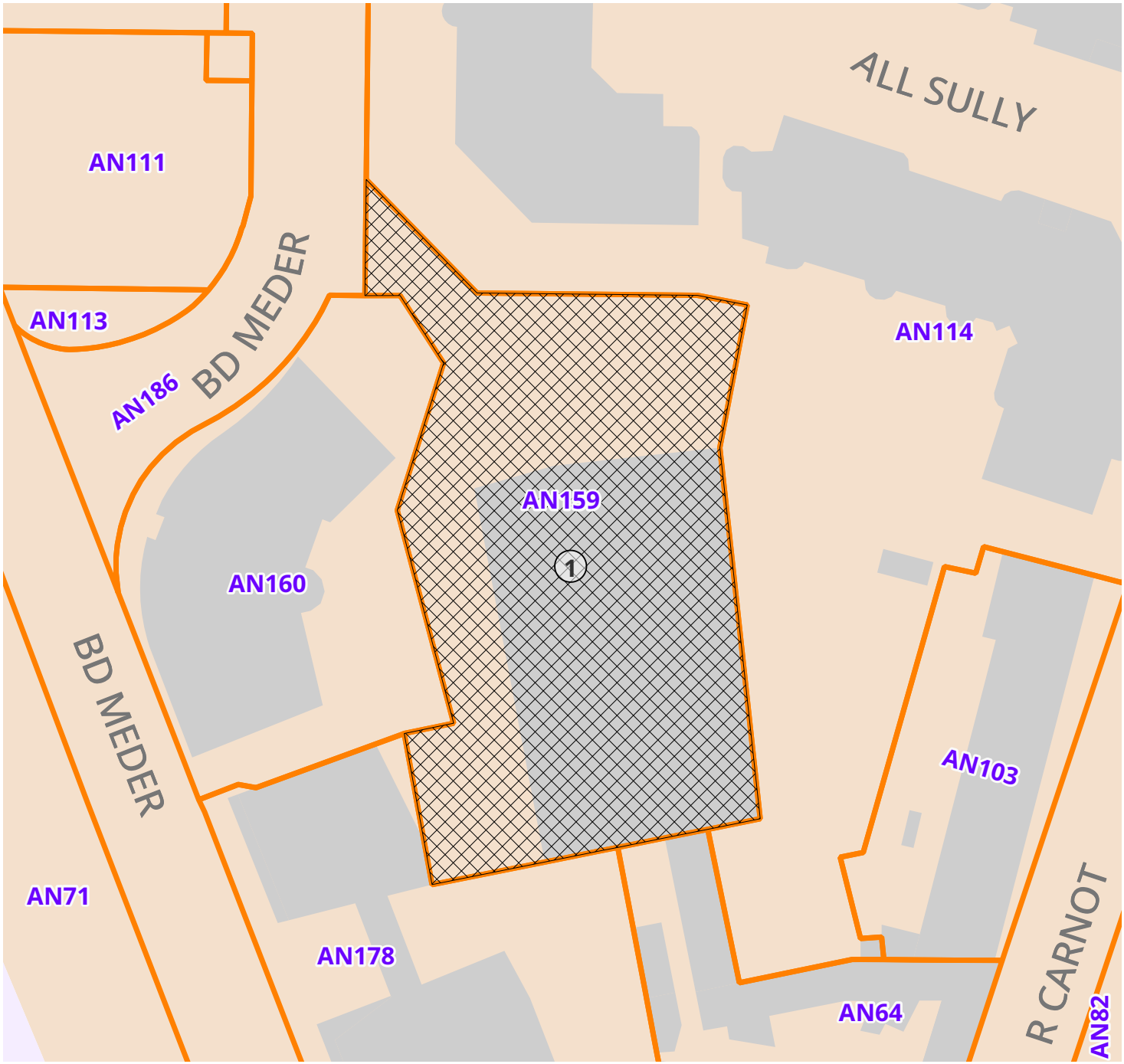
Viry-Chatillon

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Viry-Châtillon - ER n°1

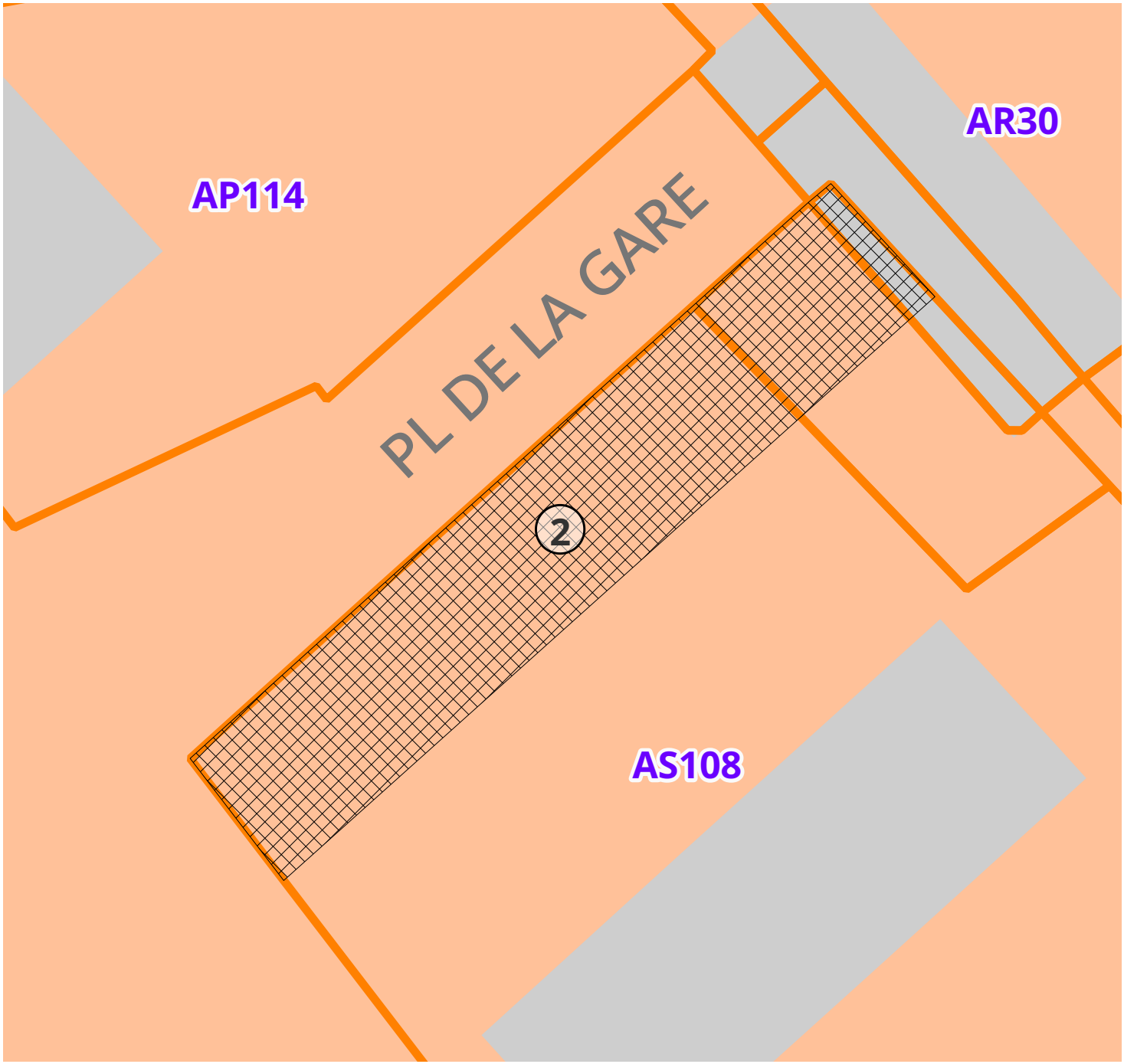
Dimensions : 1992 m²



0 60 m

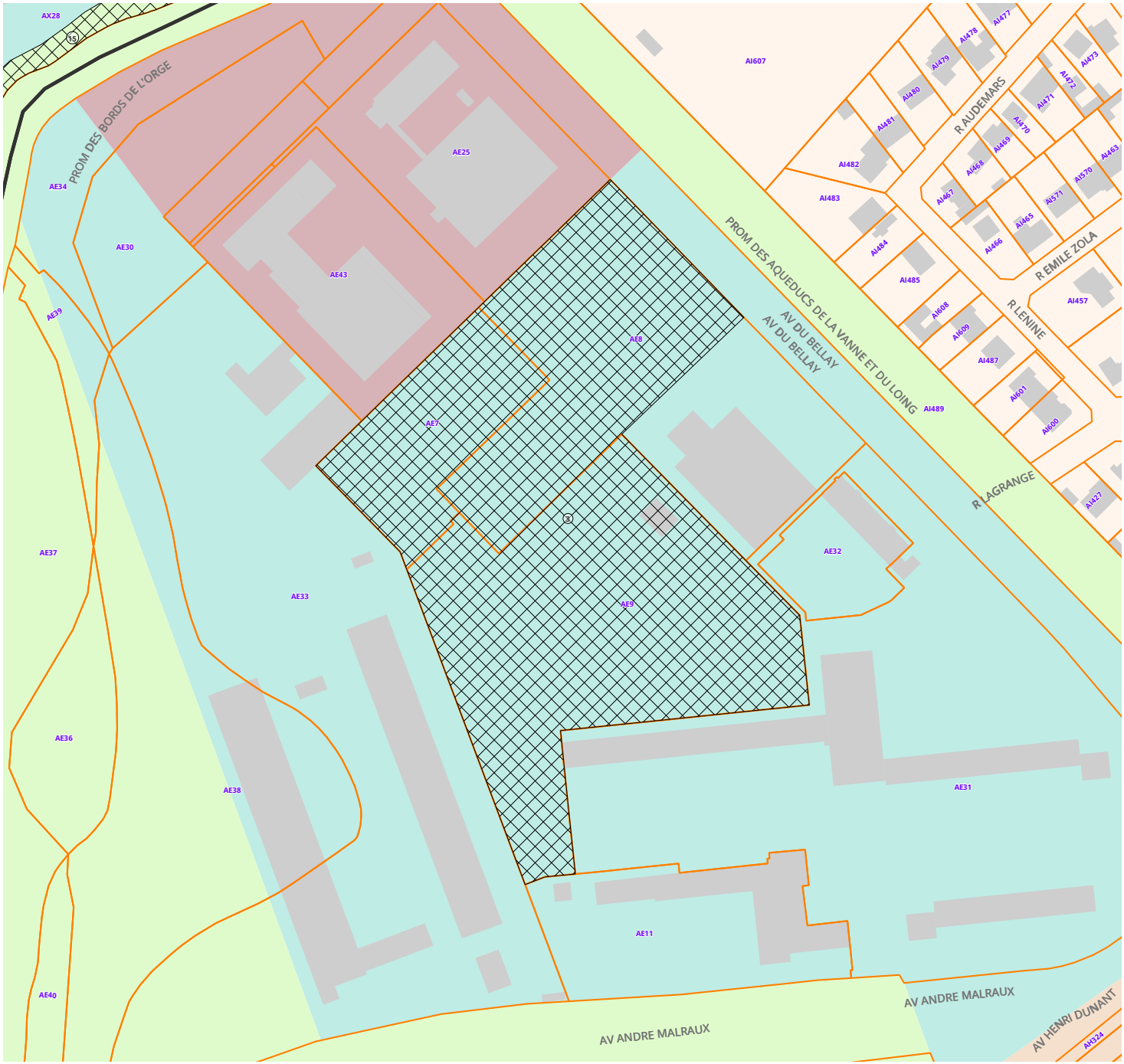
Viry-Châtillon - ER n°2

Dimensions : 580 m²



Viry-Châtillon - ER n°3

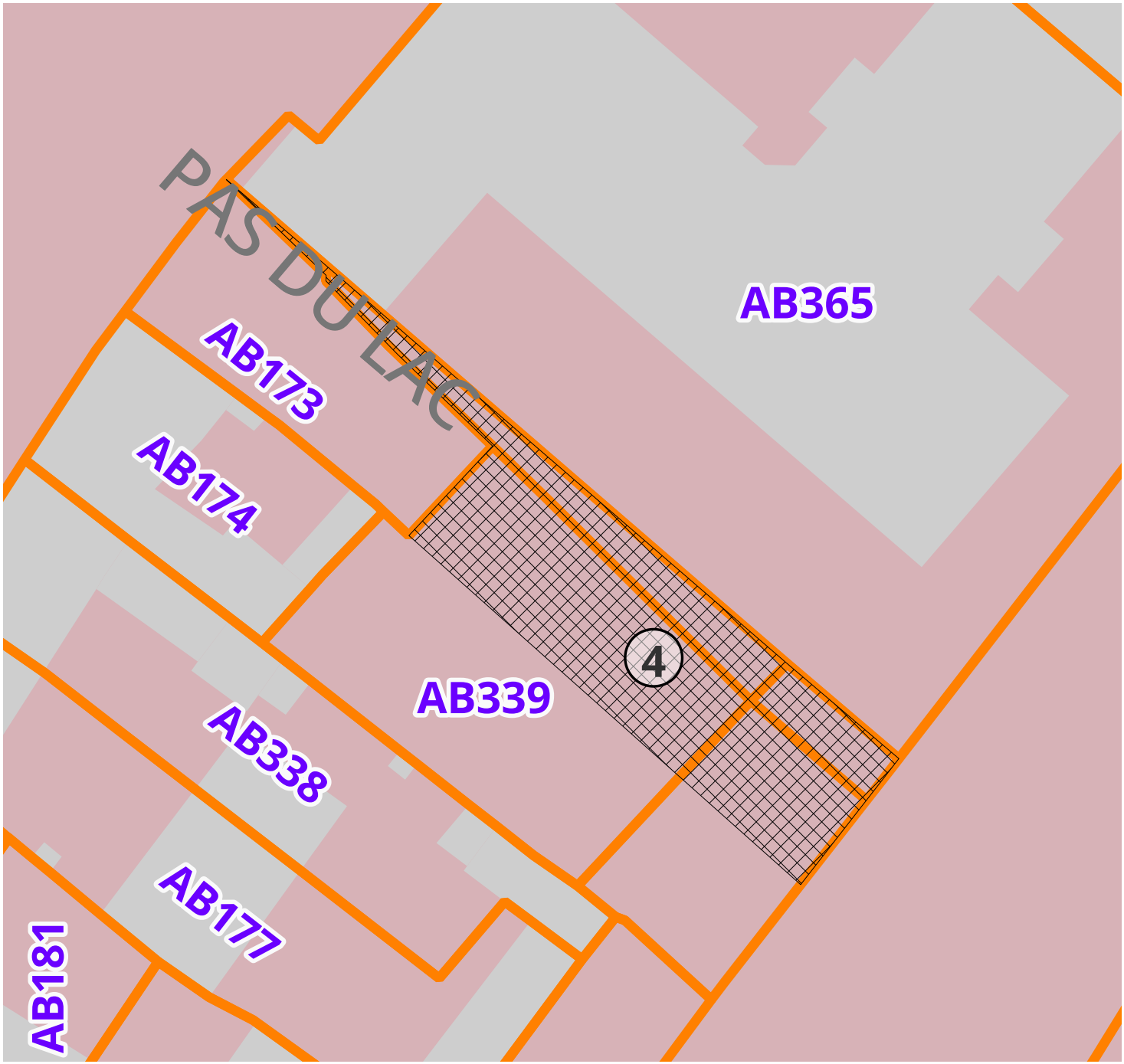
Dimensions : 19720 m²



0 200 m

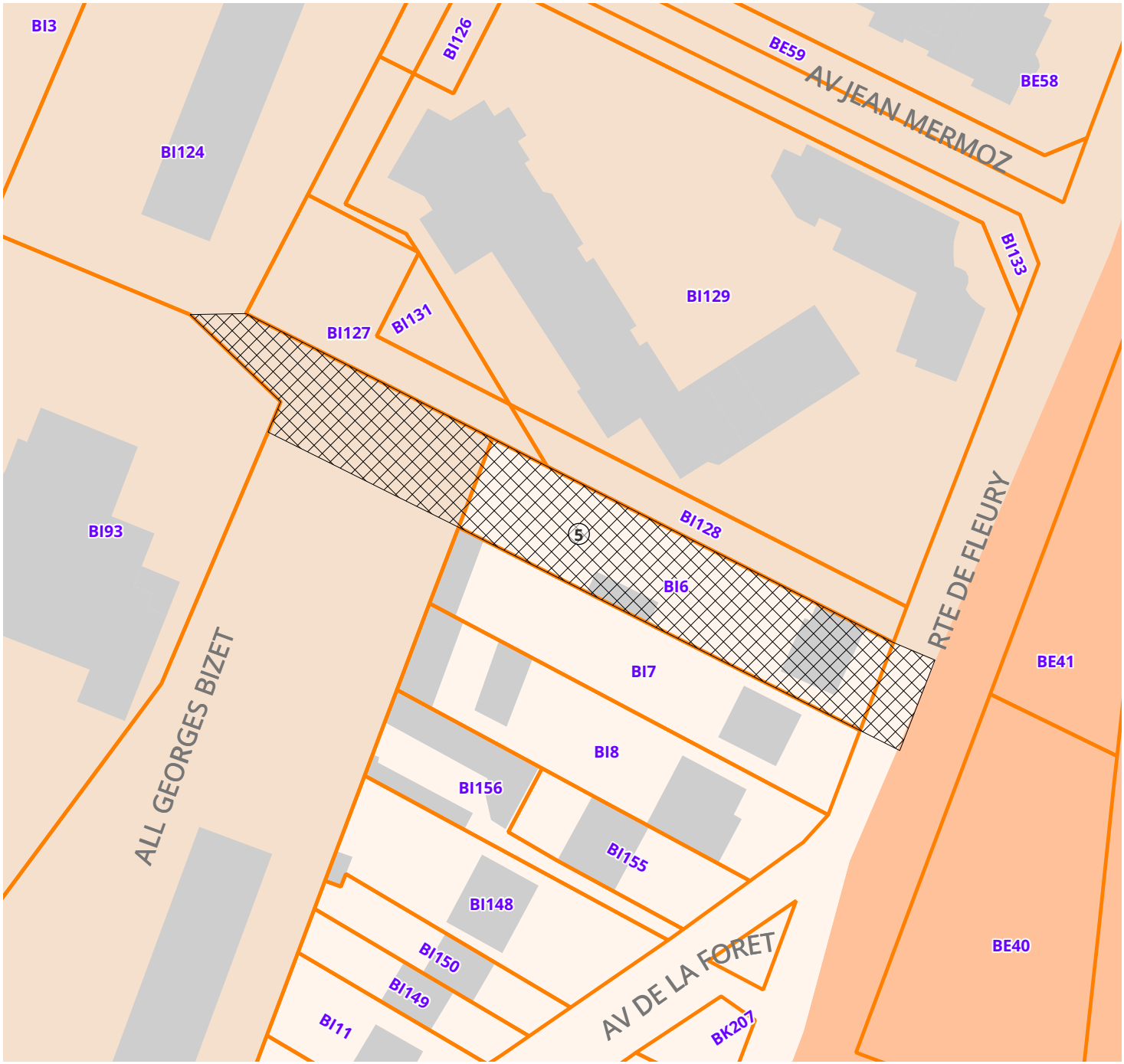
Viry-Châtillon - ER n°4

Dimensions : 282 m²



Viry-Châtillon - ER n°5

Dimensions : 1657 m²



0 80 m

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.5 Atlas cartographique des emplacements réservés

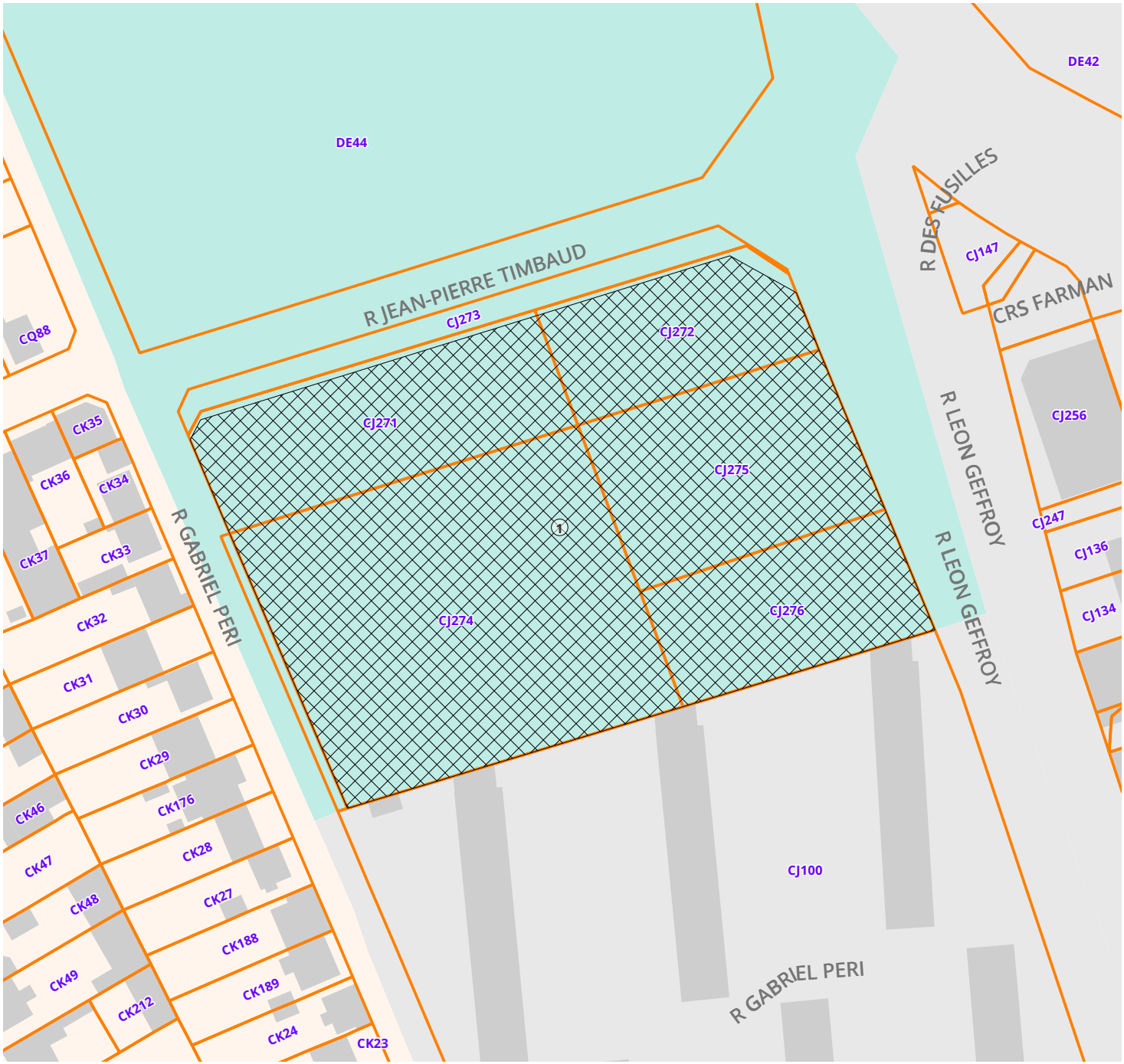
Vitry-sur-Seine

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

Vitry-sur-Seine - ER n°1

Dimensions : 7234m²

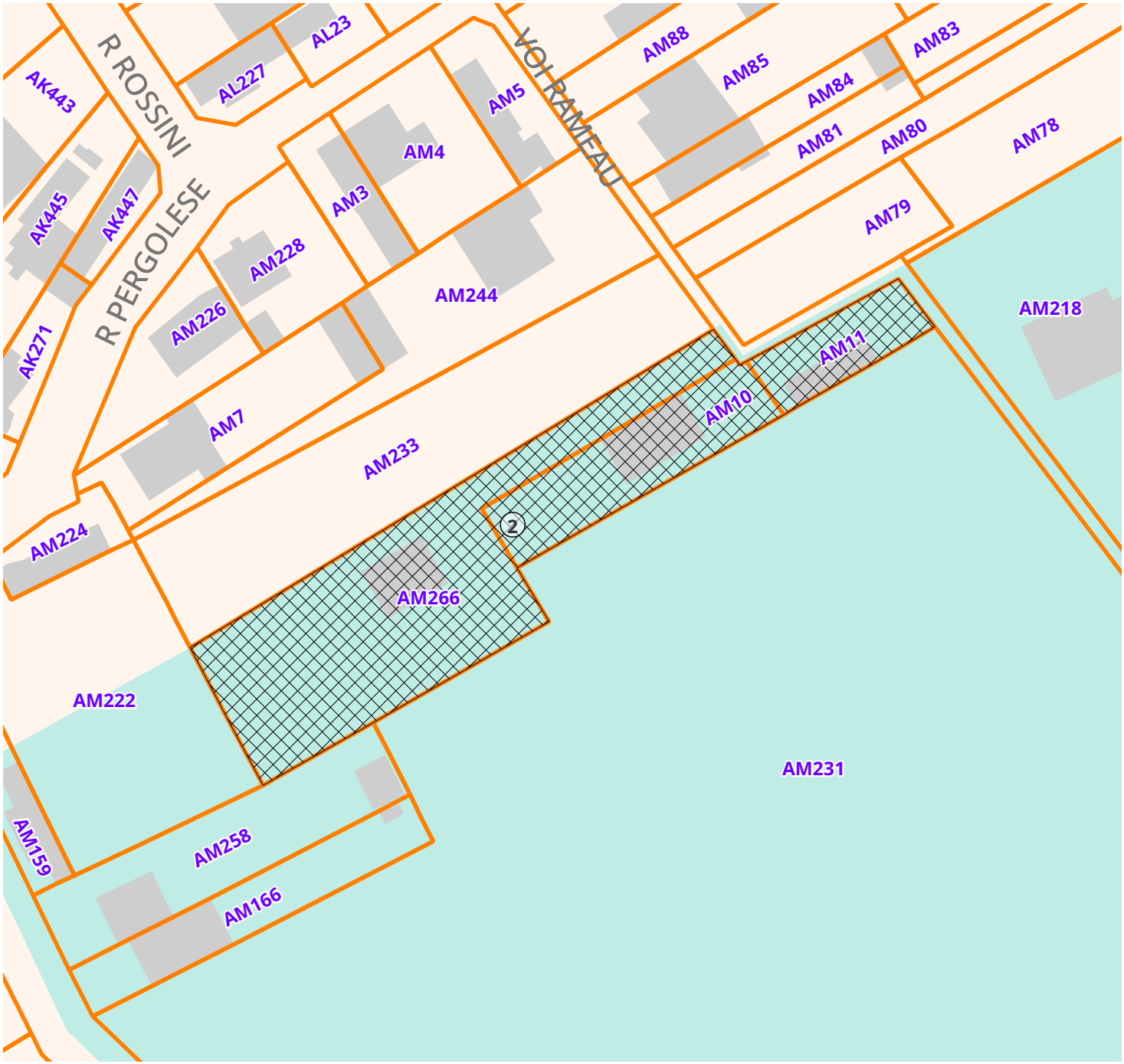


0 100 m

340

Vitry-sur-Seine - ER n°2

Dimensions : 1734m²



2. Tracés des emplacements réservés pour voirie -

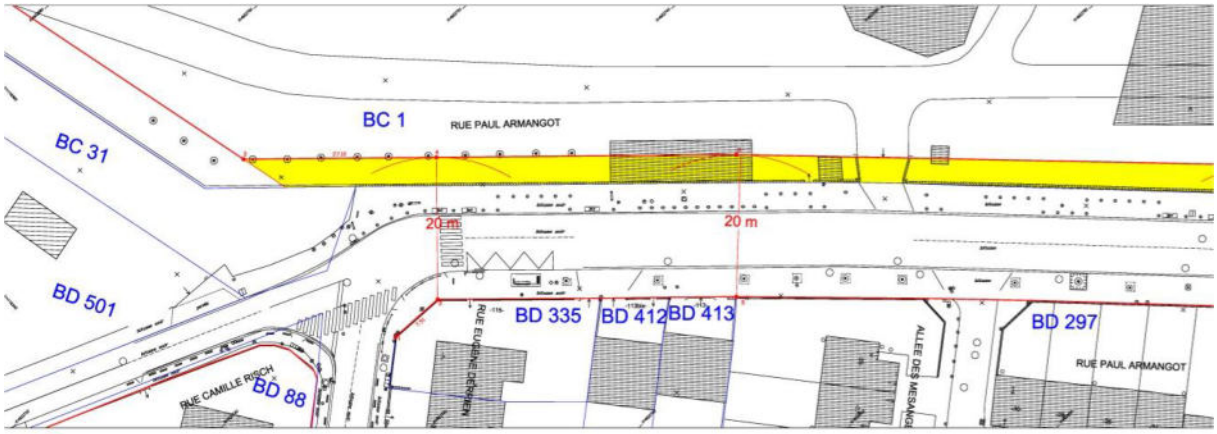
Les emprises des emplacements réservés pour voirie sont reportées de façon indicative sur le plan de zonage du règlement couvrant l'ensemble de la commune compte tenu de l'échelle du plan et de l'imprécision du cadastre.

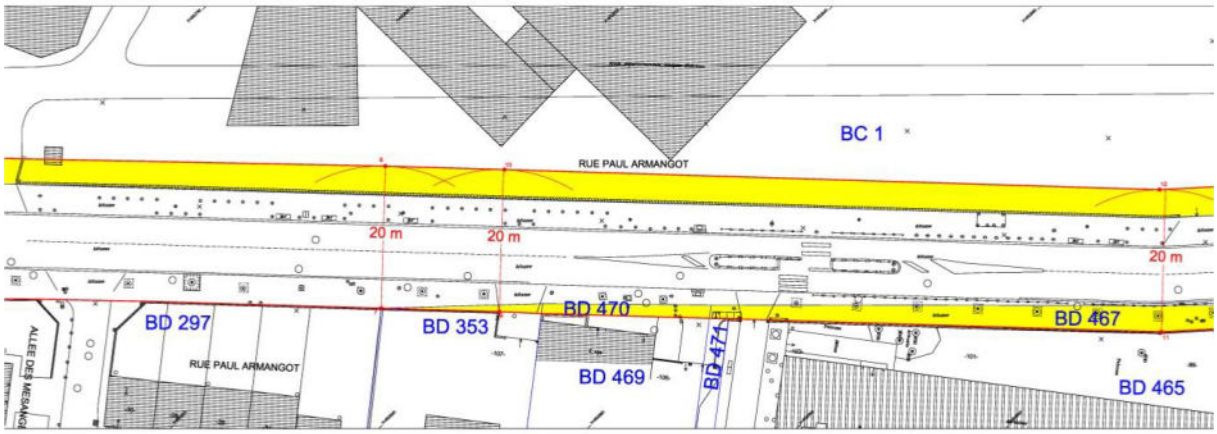
Afin de préciser l'impact foncier des emprises des emplacements réservés concernant la voirie, des plans sont présentés ci-après pour chacune des voies concernées. Ces plans sont présentés par ordre alphabétique des voies et selon l'ordre de numérotation du tableau ci-avant. Les secteurs, coloriés en jaune ou en orange (ou sans couleur), représentent, sur chacun de ces plans, les élargissements ou créations de voies planifiés.

Ces plans constituent une réduction de plans de géomètre au 1/200ème consultables auprès des services de la Direction de la Voirie et de l'Environnement de la commune de Vitry-sur-Seine.

3. Emplacements Réservés pour voirie au bénéfice de la commune

RUE PAUL ARMANGOT (1/3) **C1**



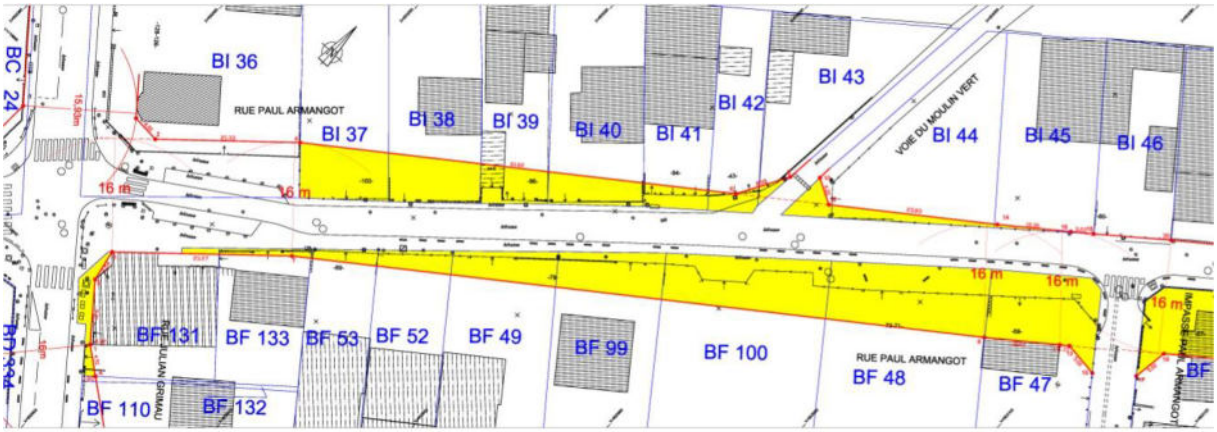


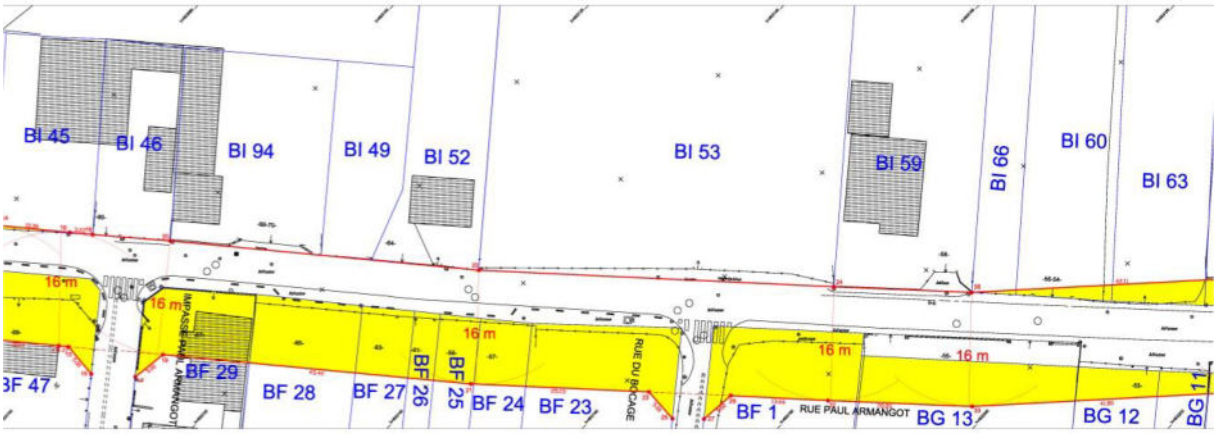


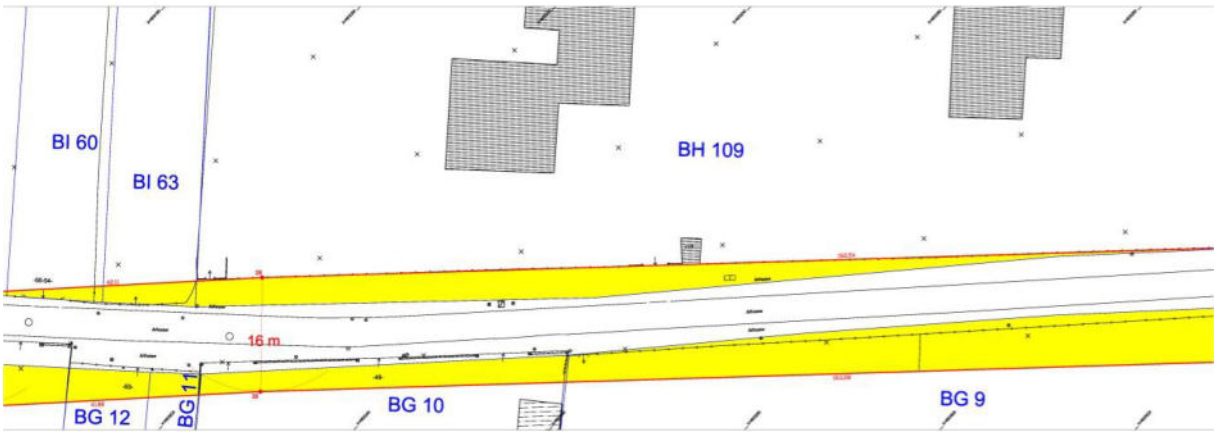
EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE PAUL ARMANGOT (2/3)

C1







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE PAUL ARMANGOT (3/3)

C1



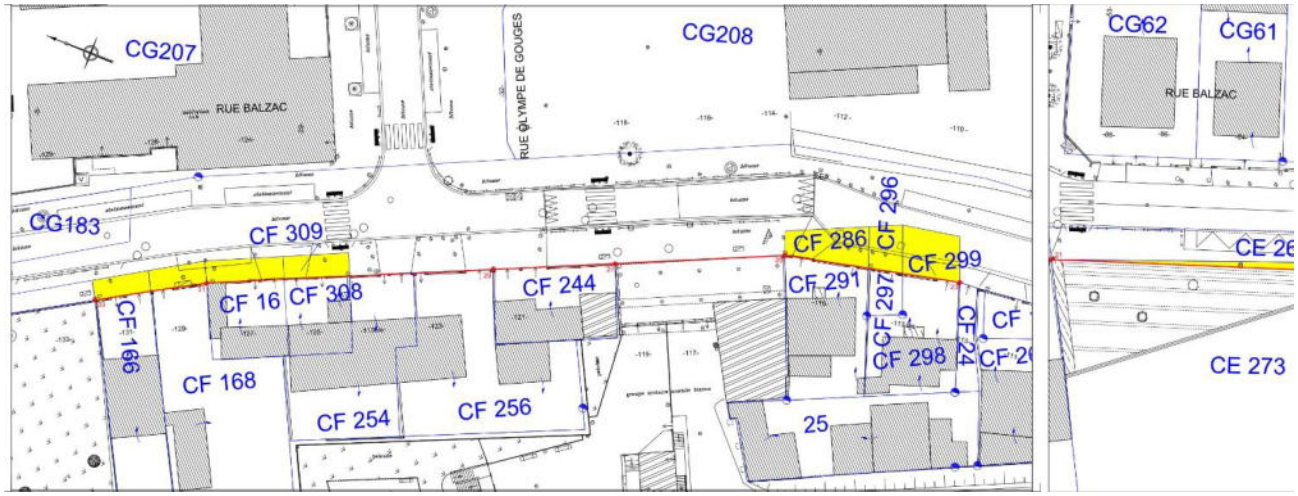
EMPRISE RÉSERVÉE

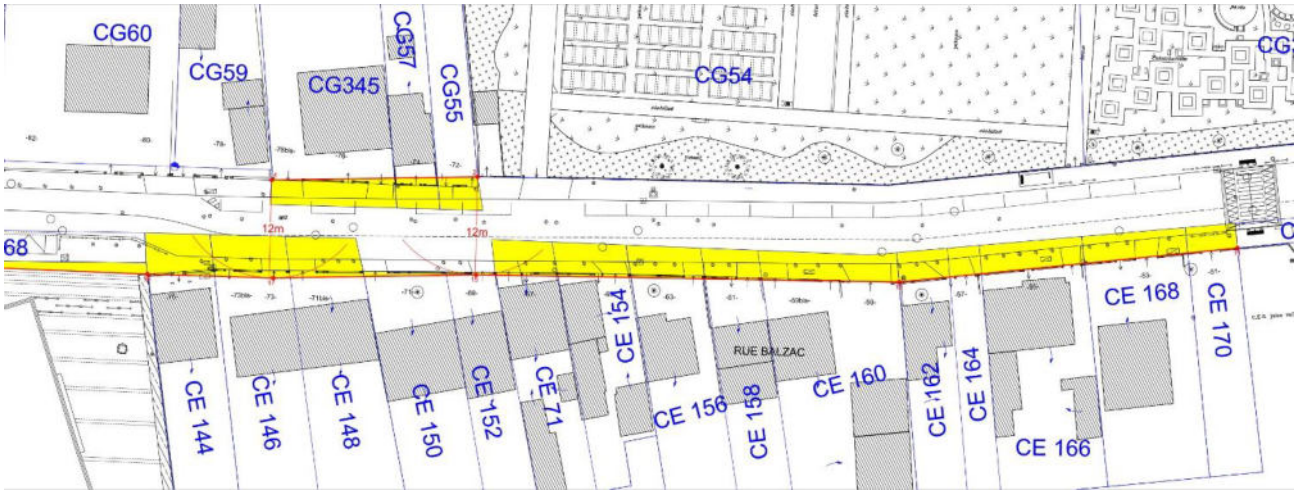
ÉCHELLE : 1/1 000

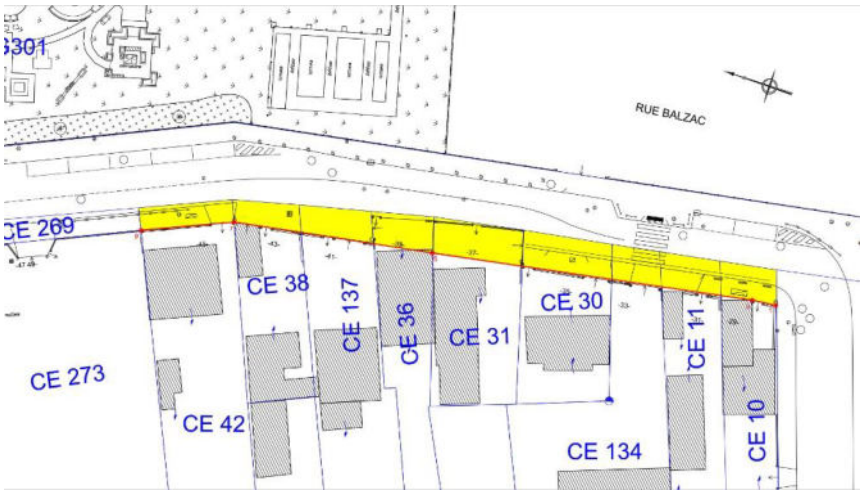
0 10 20 M

RUE BALZAC

C2







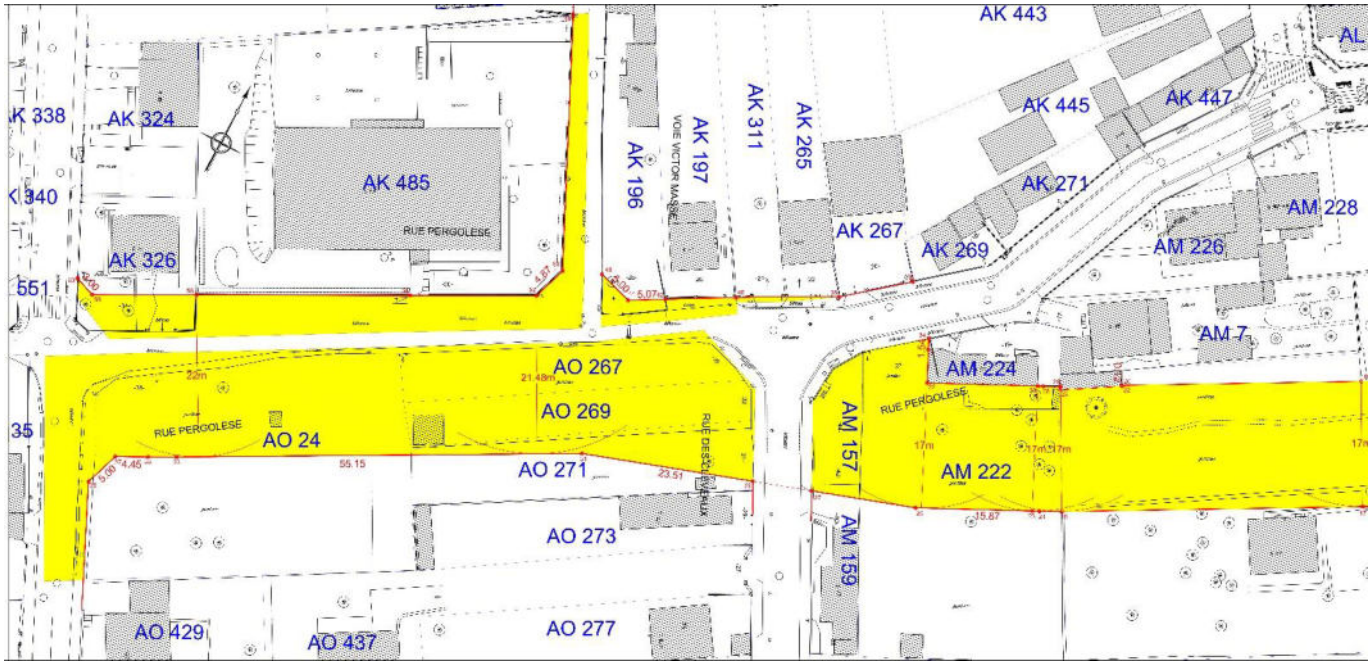
EMPRISE RÉSERVÉE

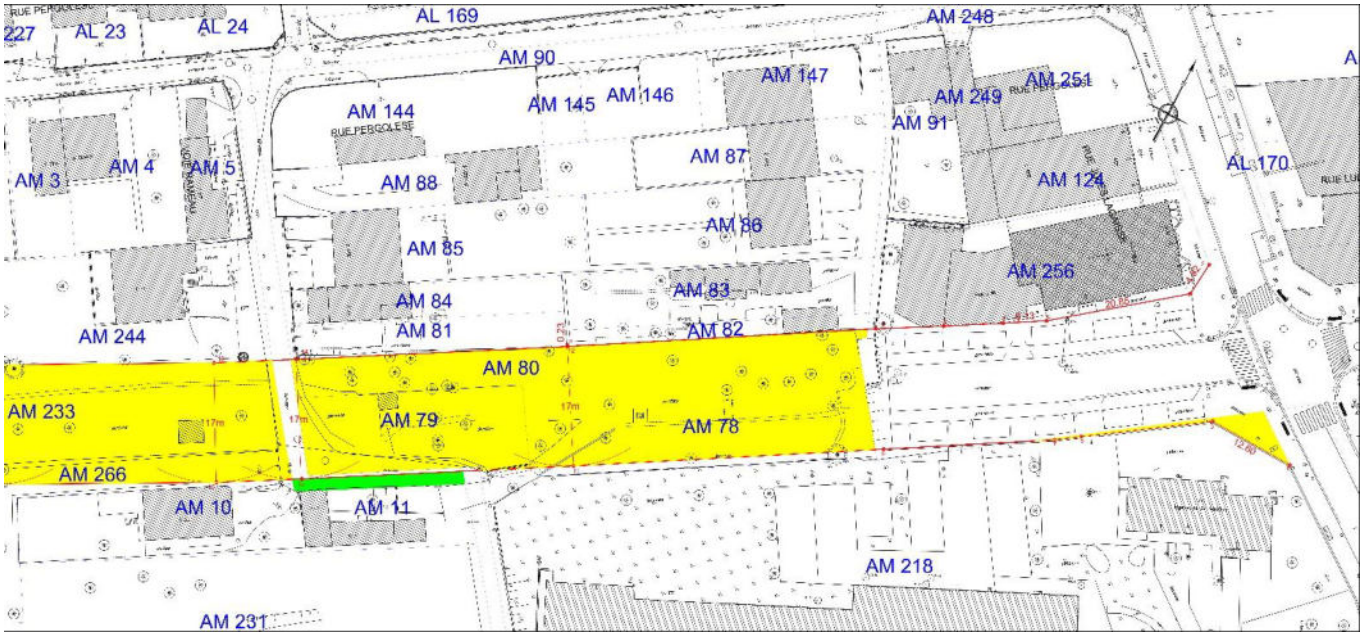
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE LUDWIG VAN BEETHOVEN

C3





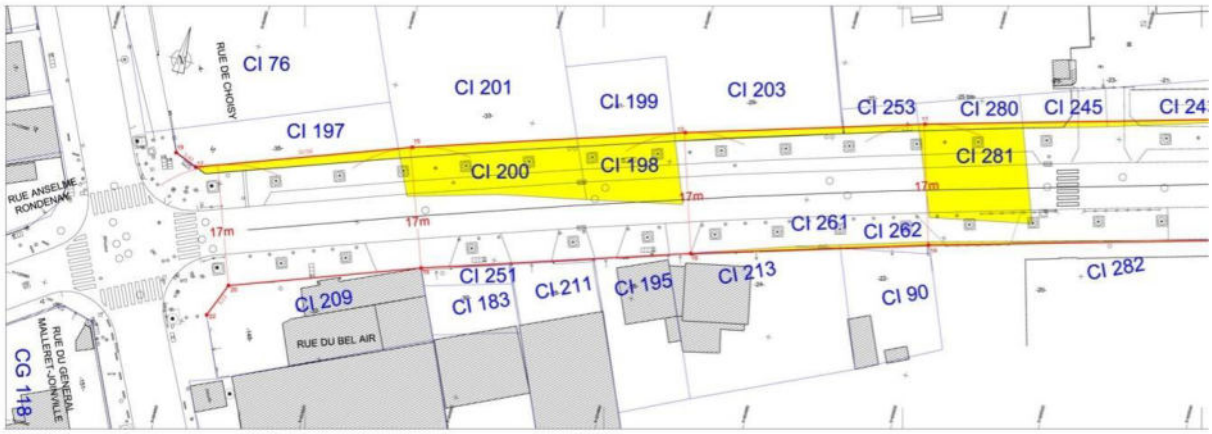
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DU BEL-AIR

C4







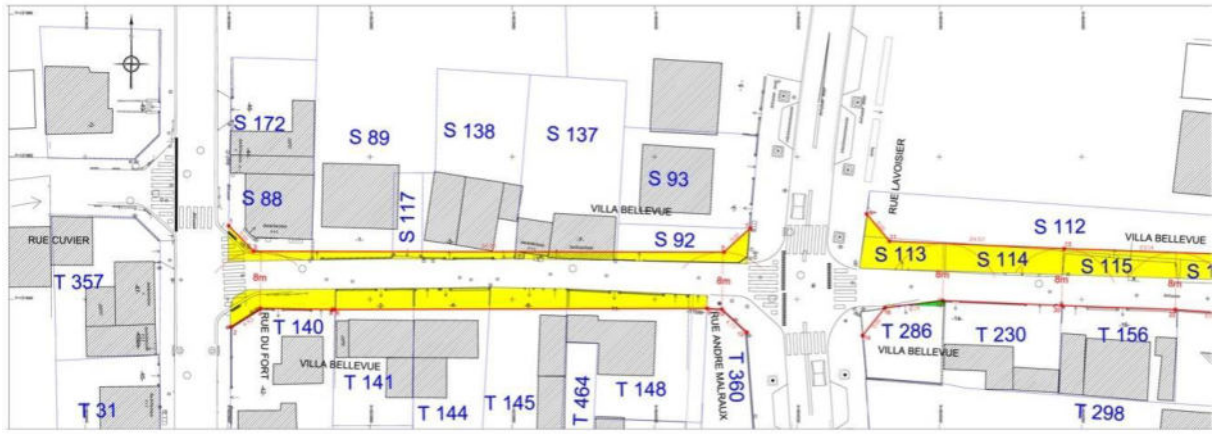
0 10 20 M

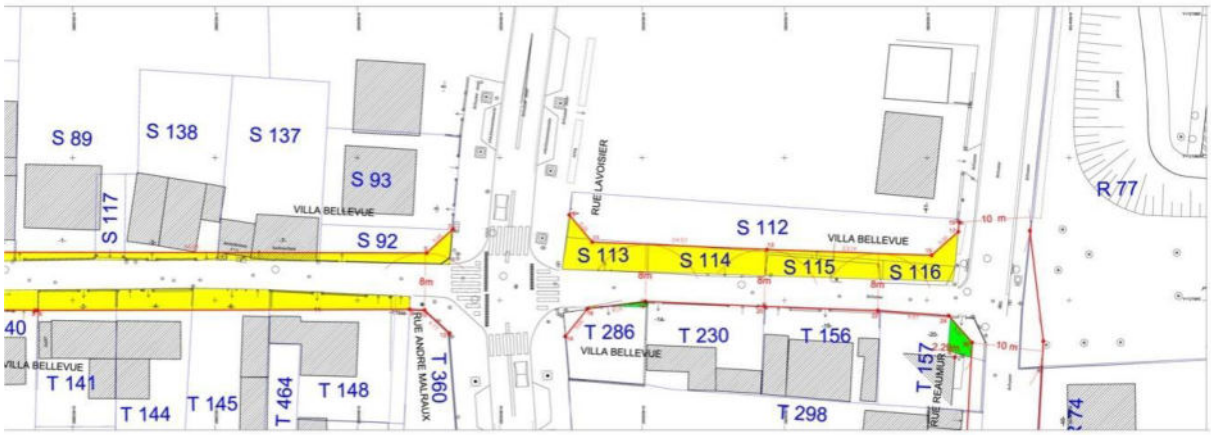
ÉCHELLE : 1/1 000

EMPRISE RÉSERVÉE

VILLA BELLEVUE

C5





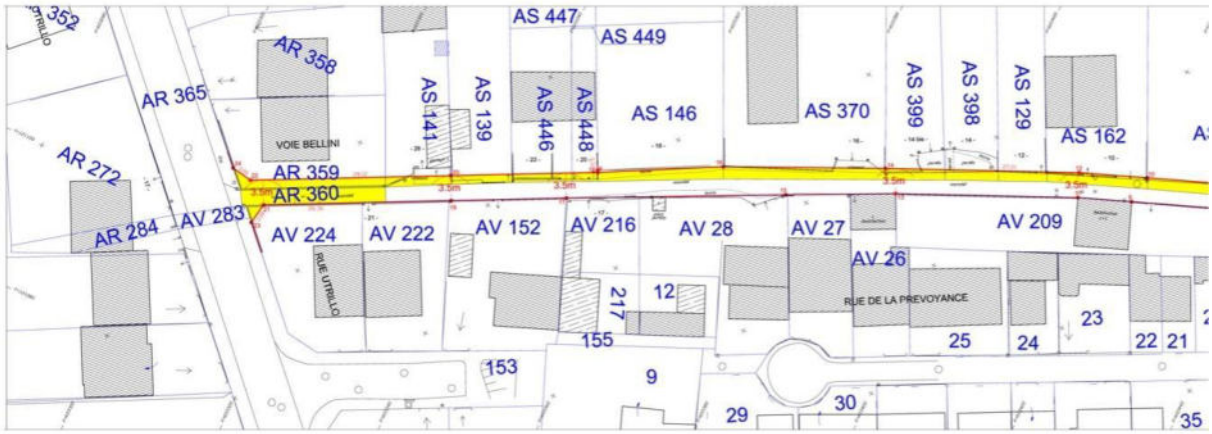
EMPRISE RÉSERVÉE

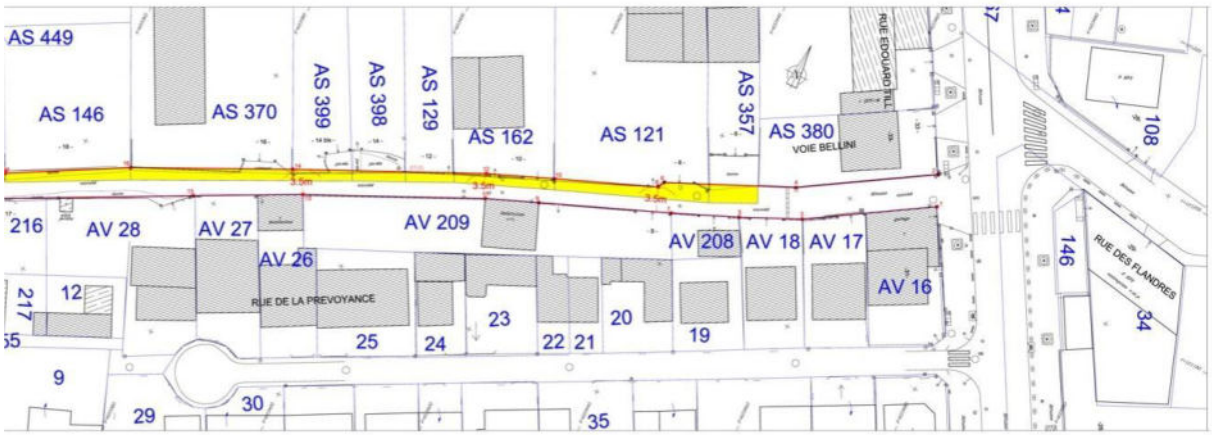
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE BELLINI

C6





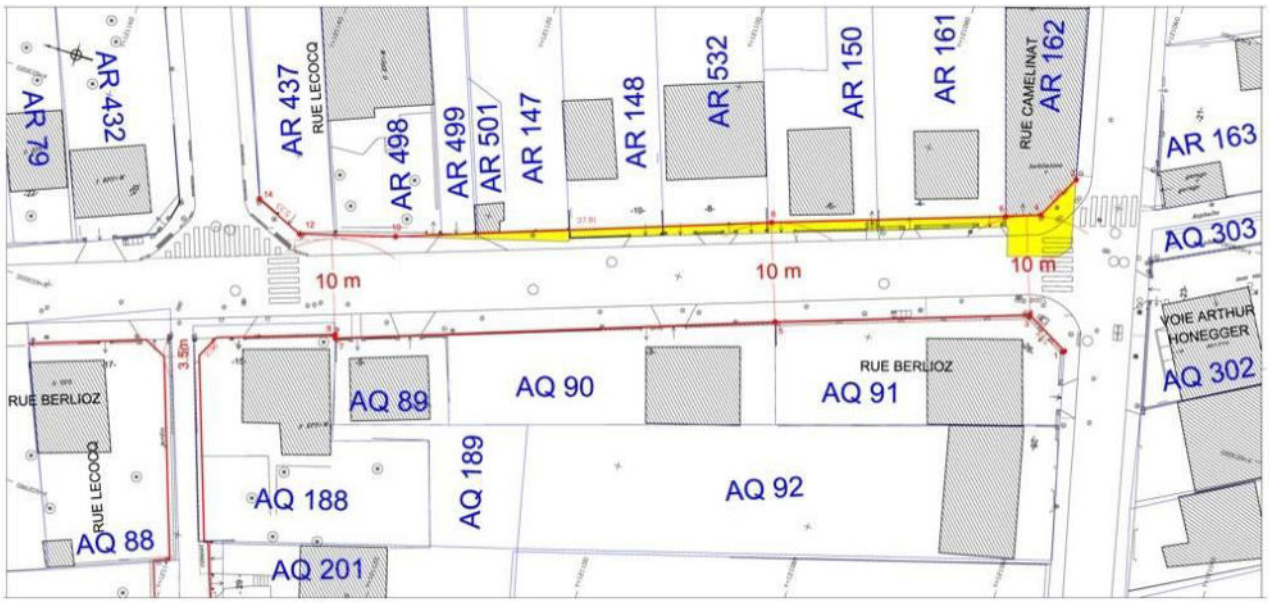
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE BERLIOZ

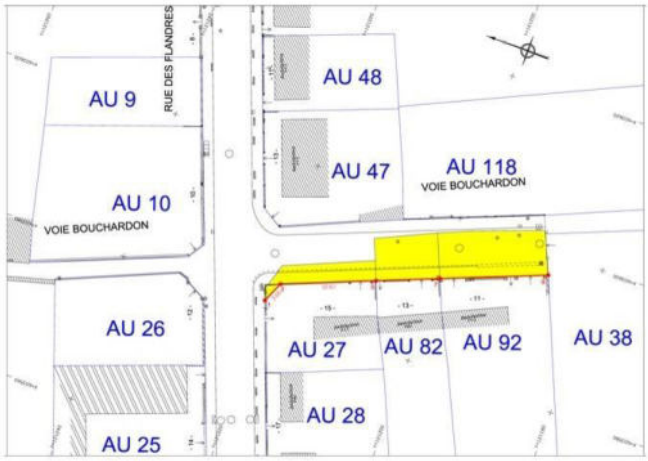
C7



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE BOUCHARDON

C8



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE BROCA

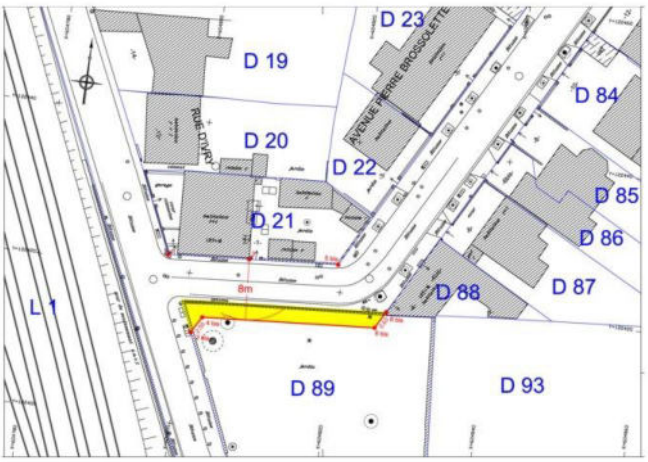
C9



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE PIERRE BROSSOLETTE

C10



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE BUFFON

C11





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE CARPEAUX

C12







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

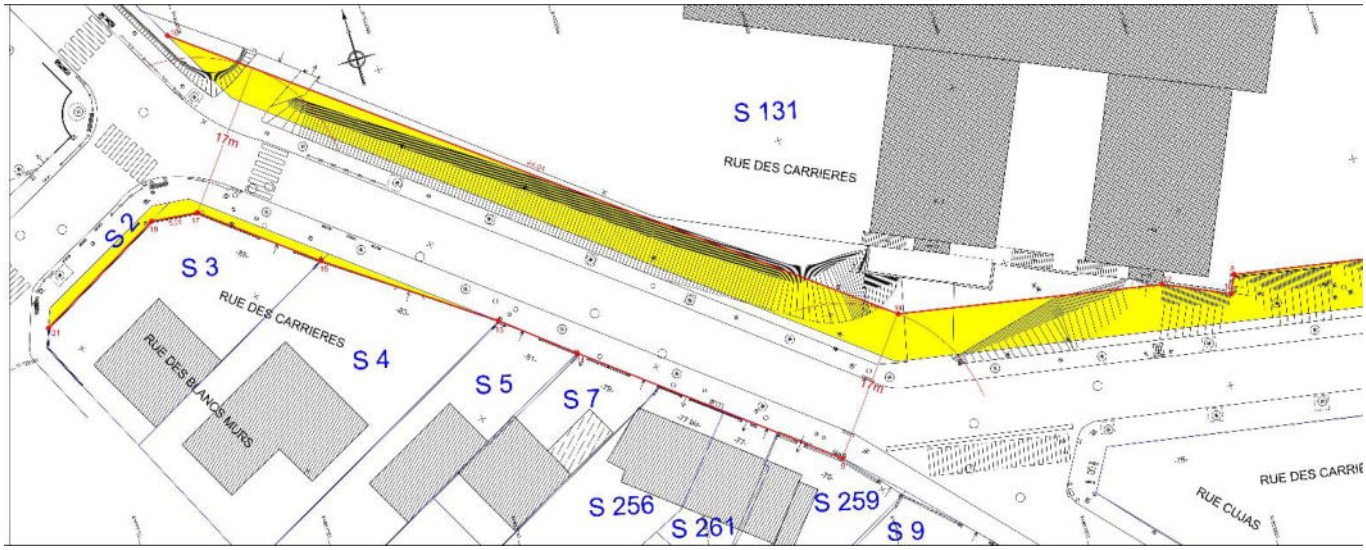
VOIE GEORGES CARRE

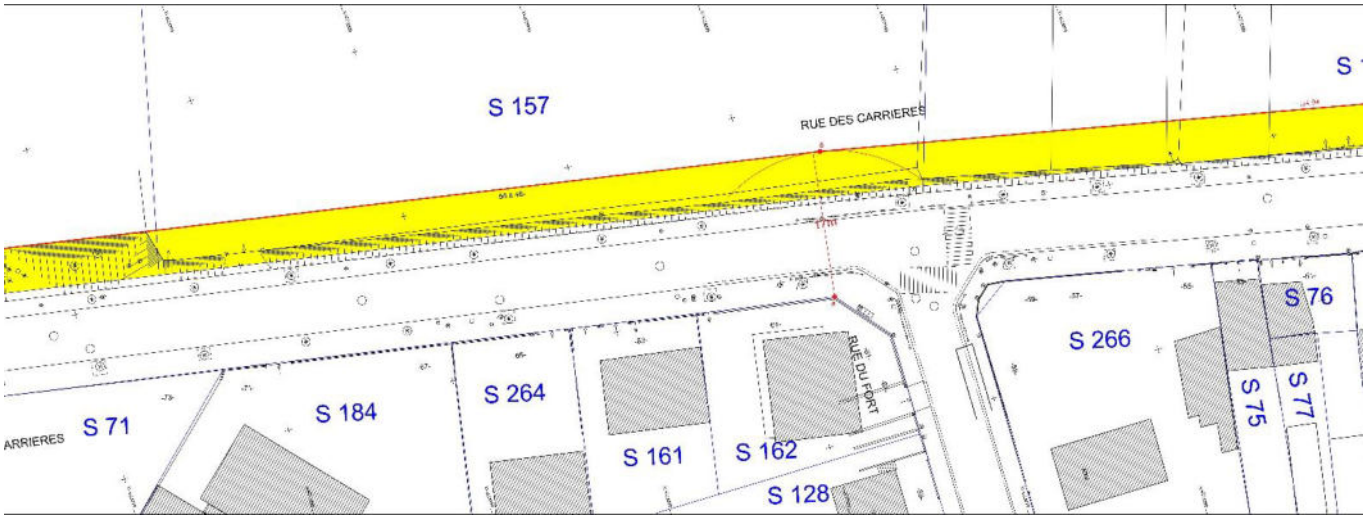
C13

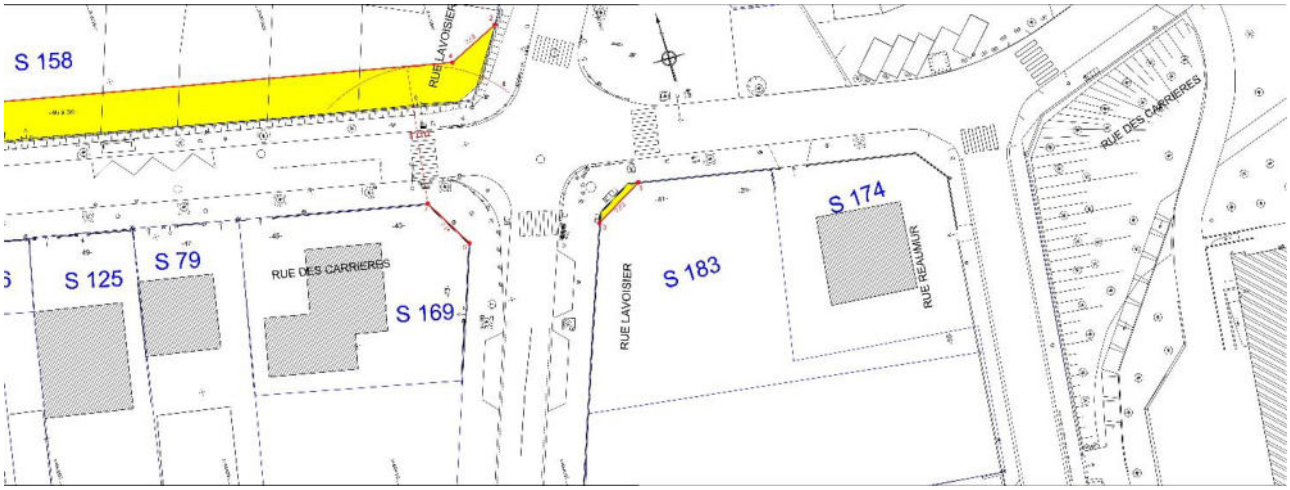


RUE DES CARRIERES

C14



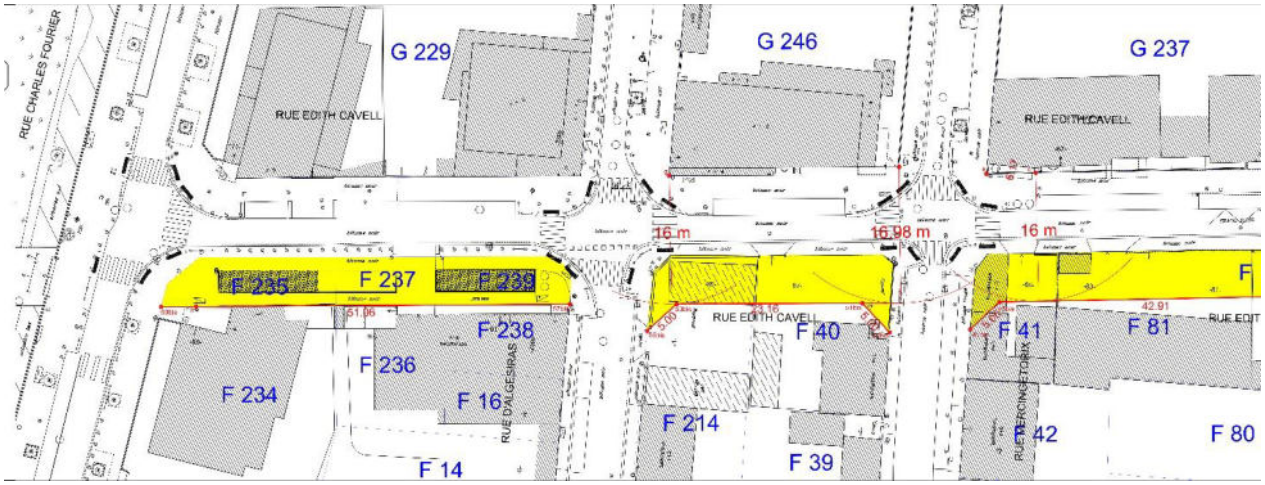


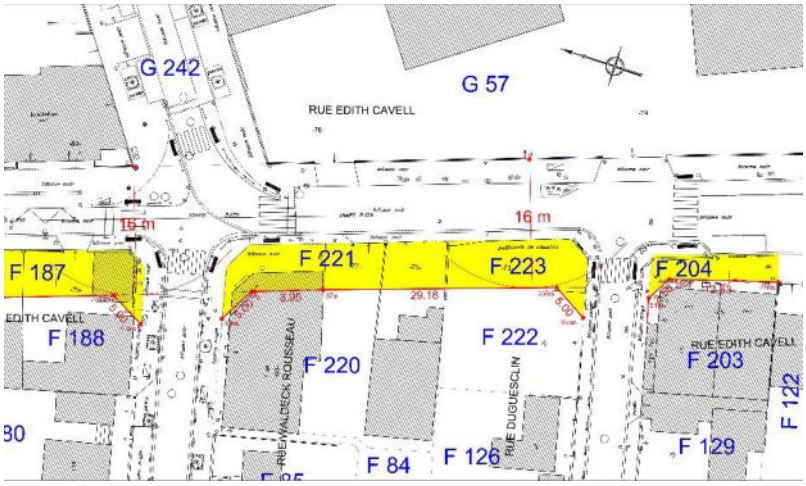


EMPRISE RÉSERVÉE

RUE EDITH CAVELL

C15





EMPRISE RÉSERVÉE

VOIE CHARCOT

C16





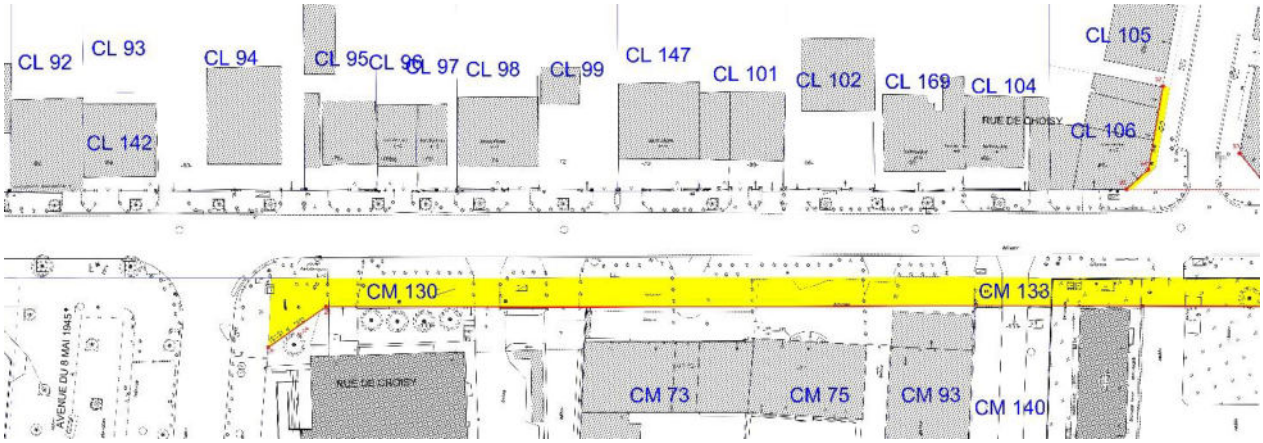
EMPRISE RÉSERVÉE

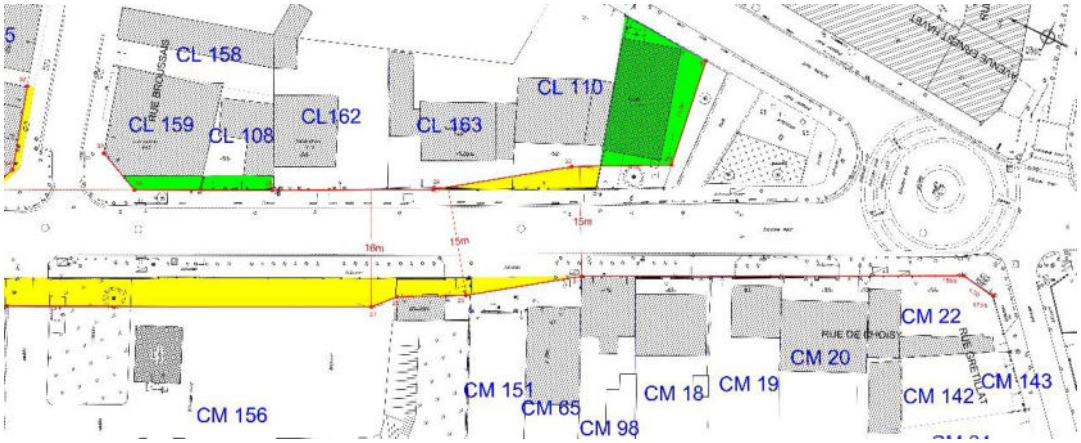
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DE CHOISY (1/2)

C17





RUE DE CHOISY (2/2)

C17

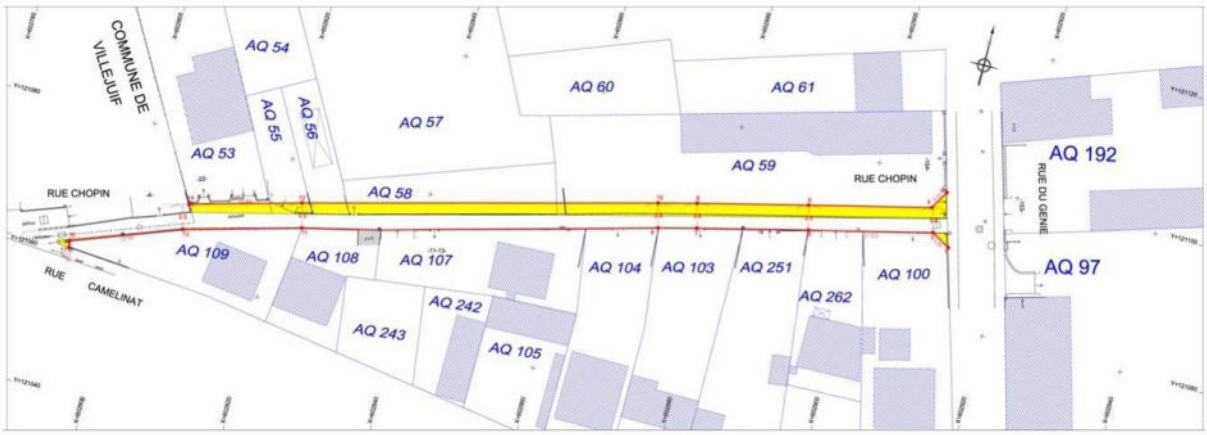


EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

VOIE CHOPIN

C18



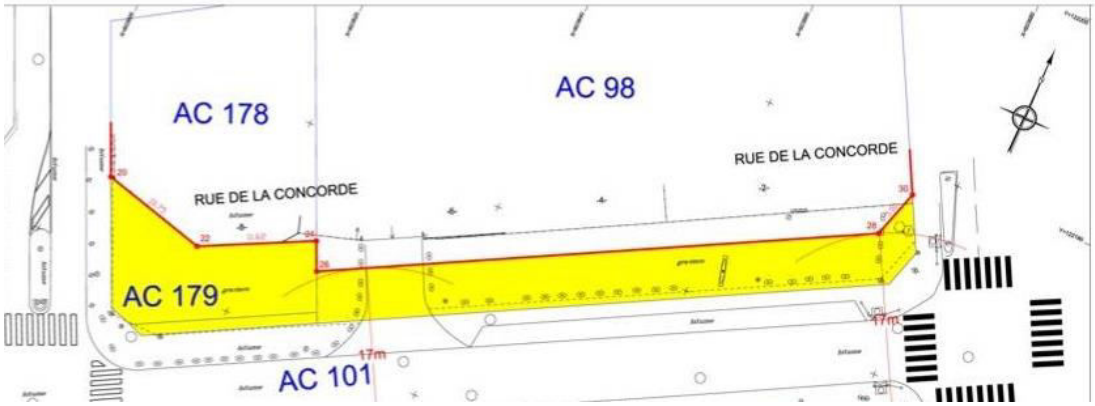
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DE LA CONCORDE

C19



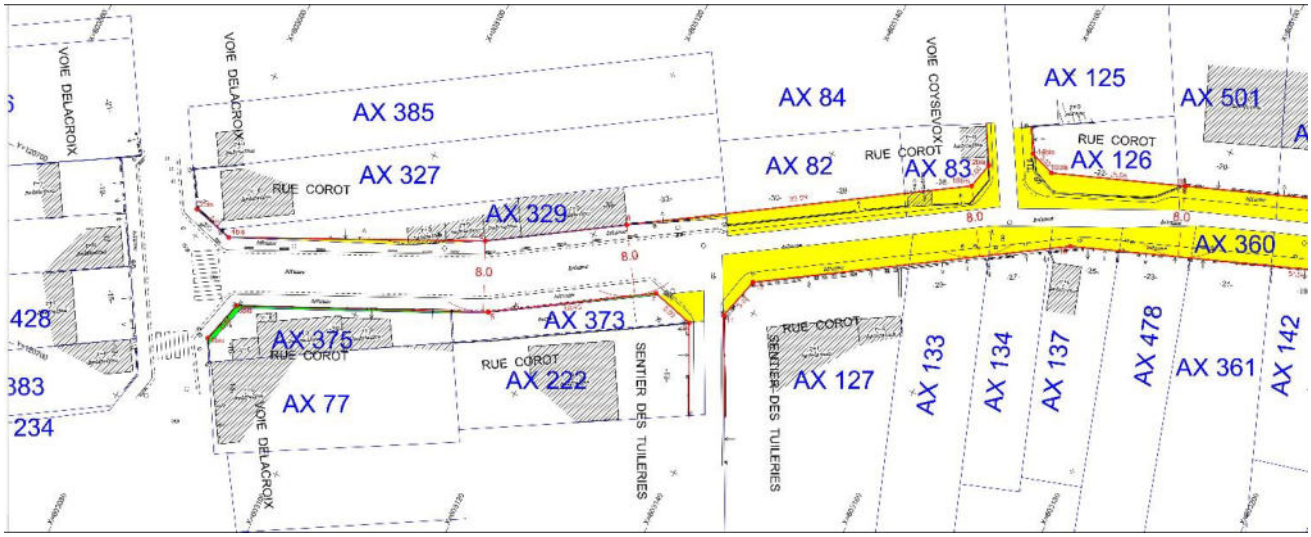
EMPRISE RÉSERVÉE

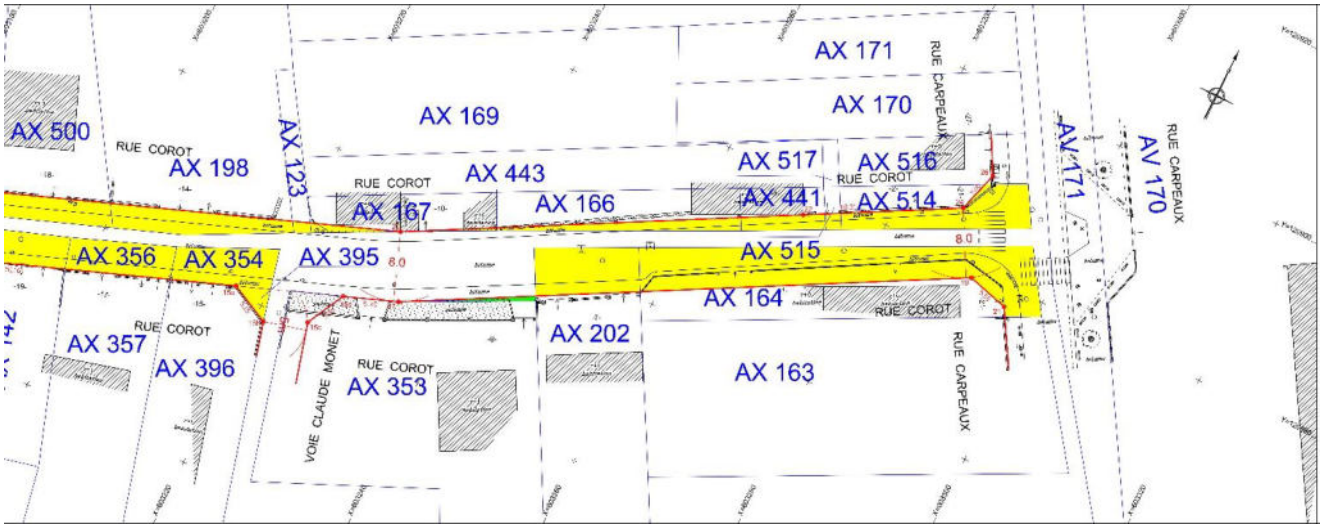
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE COROT

C20





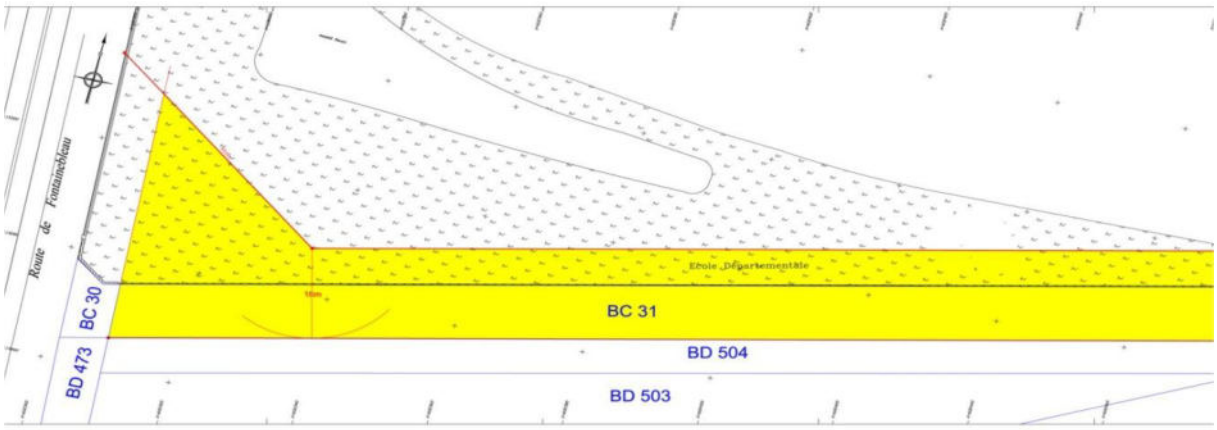
EMPRISE RÉSERVÉE

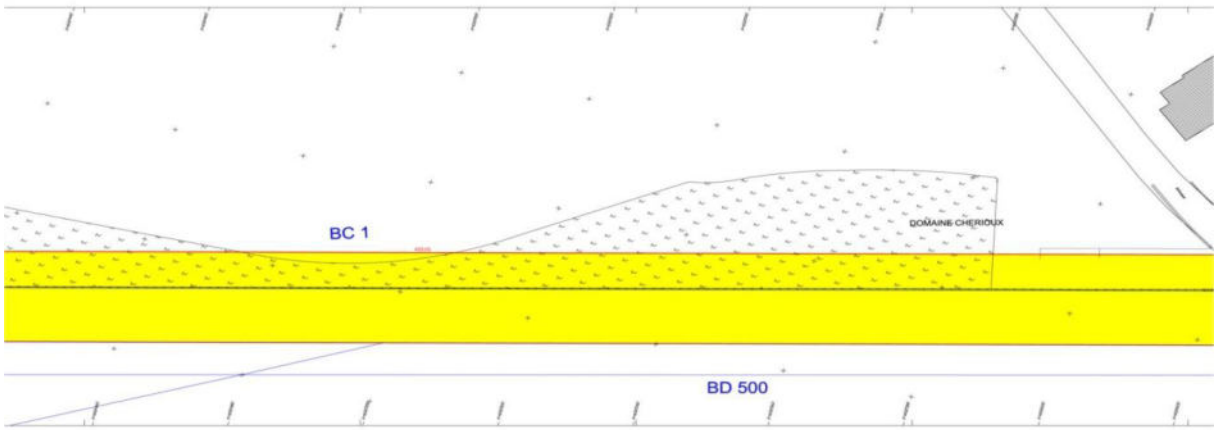
ÉCHELLE : 1/1 000

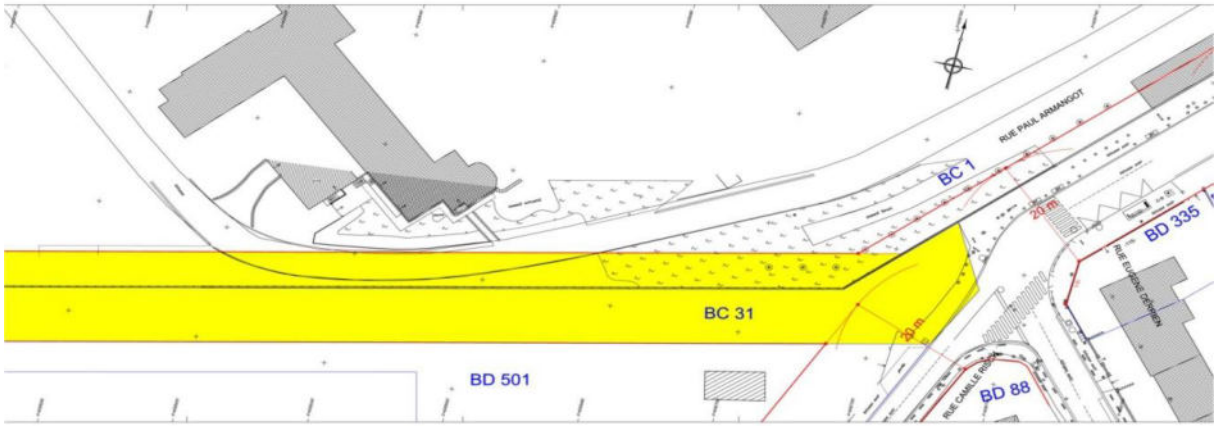
0 10 20 M

ELARGISSEMENT RUE DES PEPINIERES (COULEE VERTE)

C21







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE COYPEL

C22



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE COYSEVOX

C23



EMPRISE RÉSERVÉE

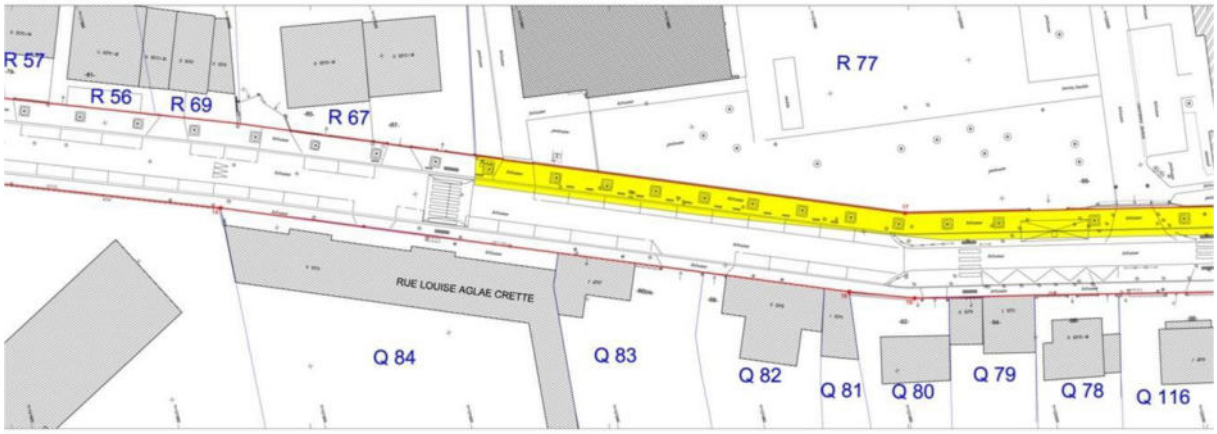
ÉCHELLE : 1/1 000

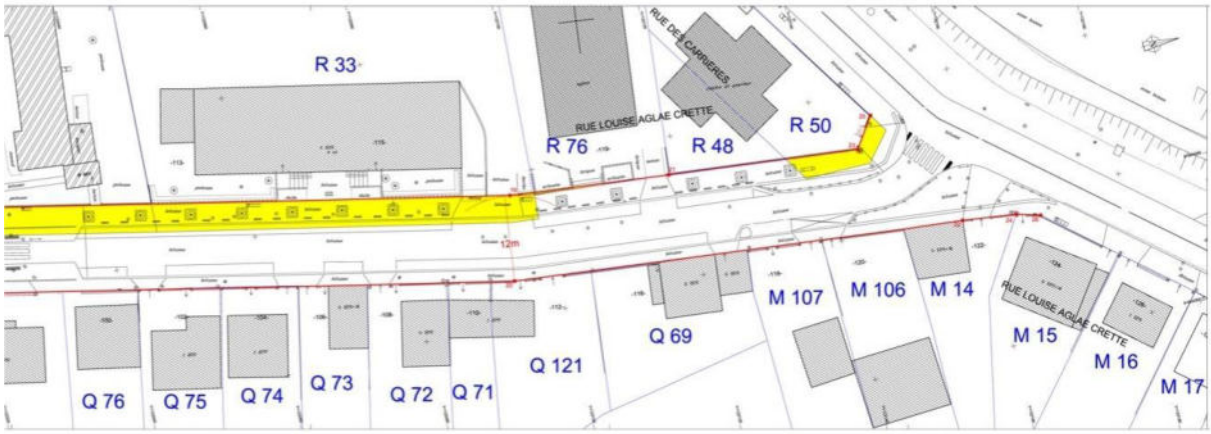
0 10 20 M

RUE LOUISE AGLAE CRETTE

C24







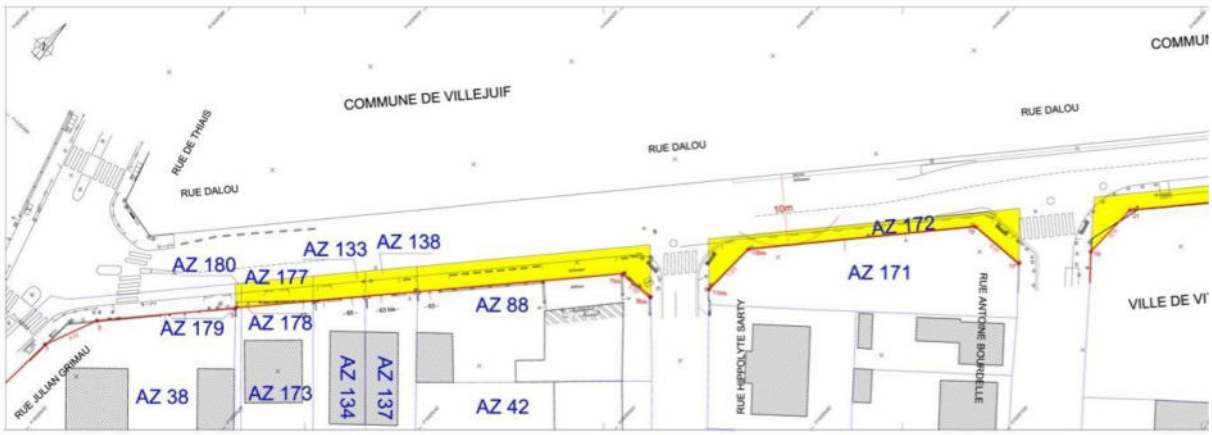
EMPRISE RÉSERVÉE

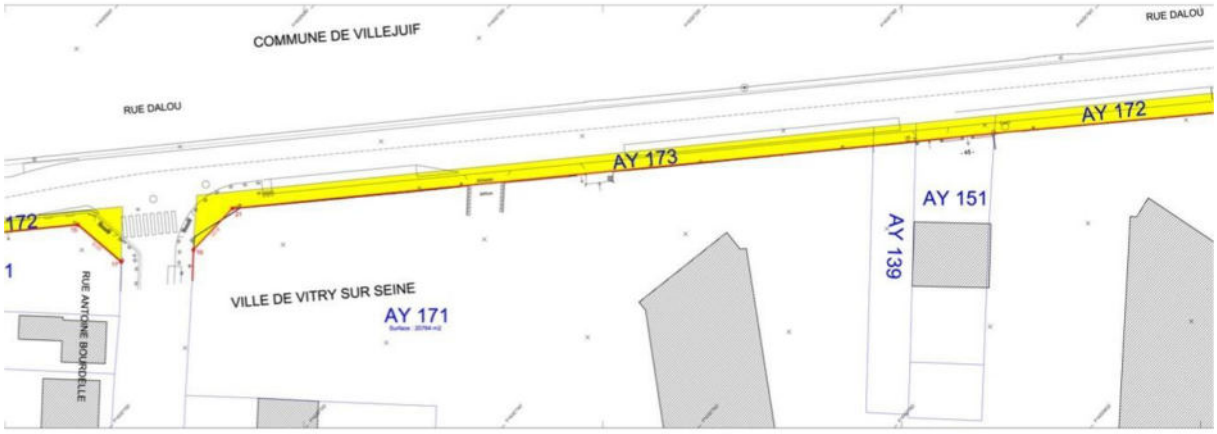
ÉCHELLE : 1/1 000

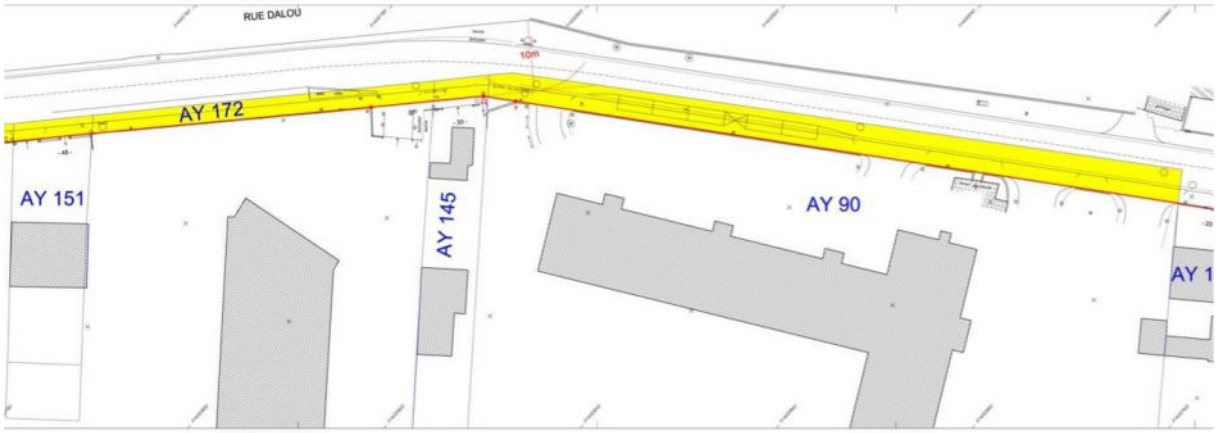
0 10 20 M

RUE DALOU (1/2)

C25



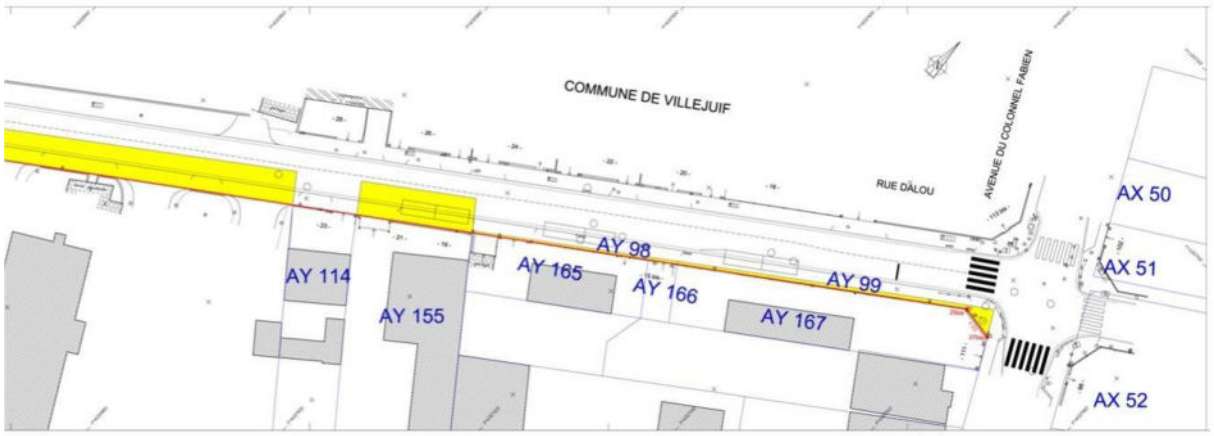




EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE DALOU (2/2)

C25



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE DAUMIER

C26



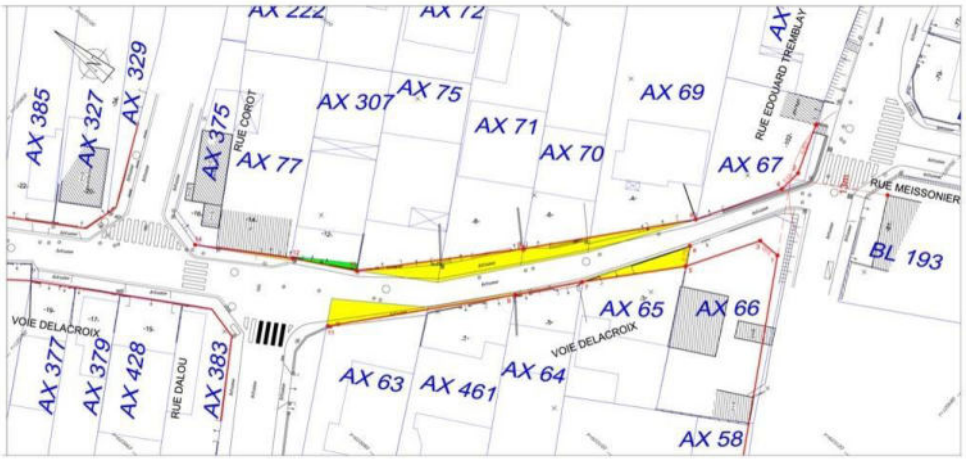
EMPRISE RÉSERVÉE

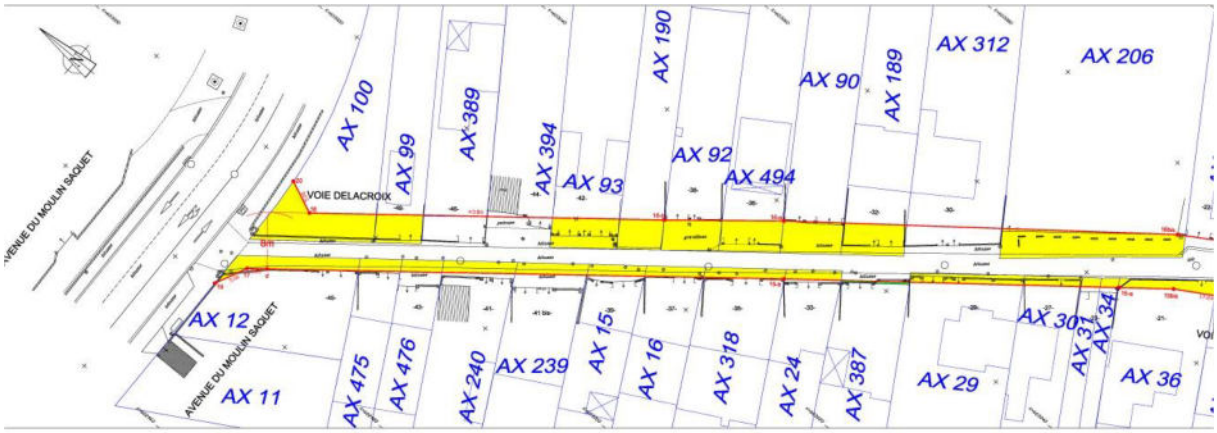
ÉCHELLE : 1/1 000

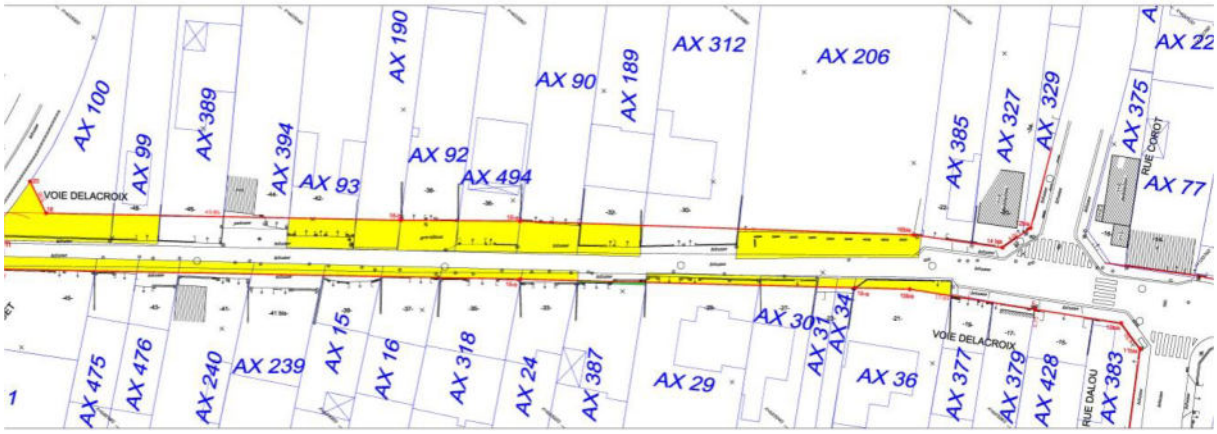
0 10 20 M

VOIE DELACROIX

C27







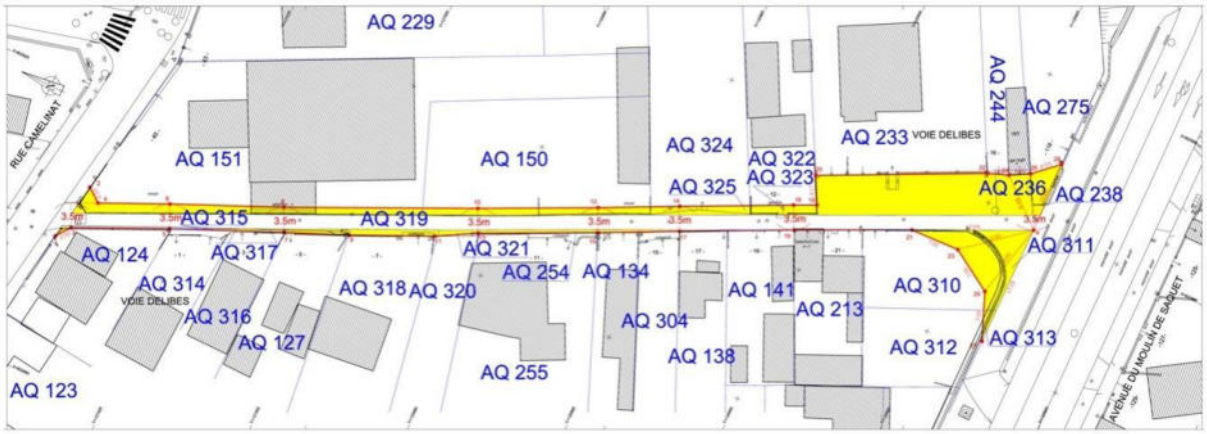
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE DELIBES

C28



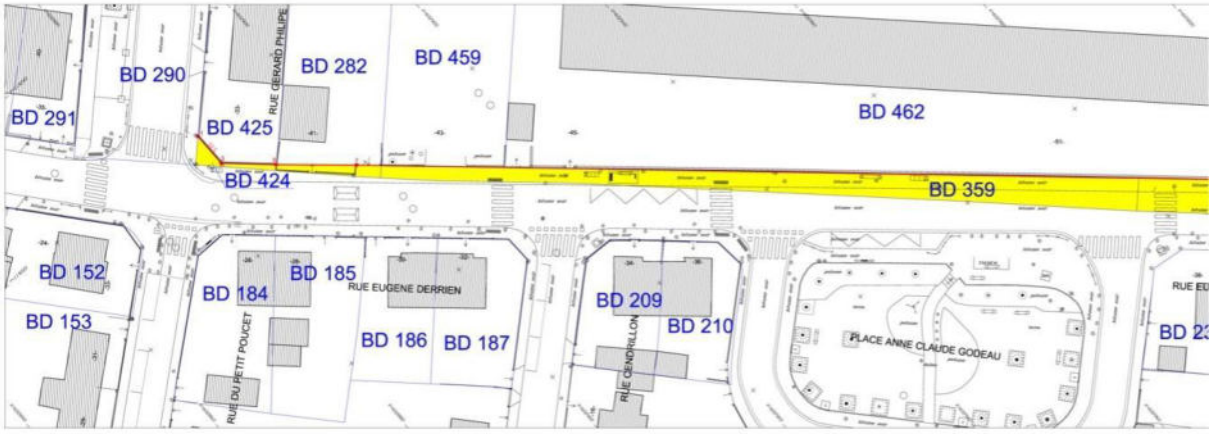
EMPRISE RÉSERVÉE

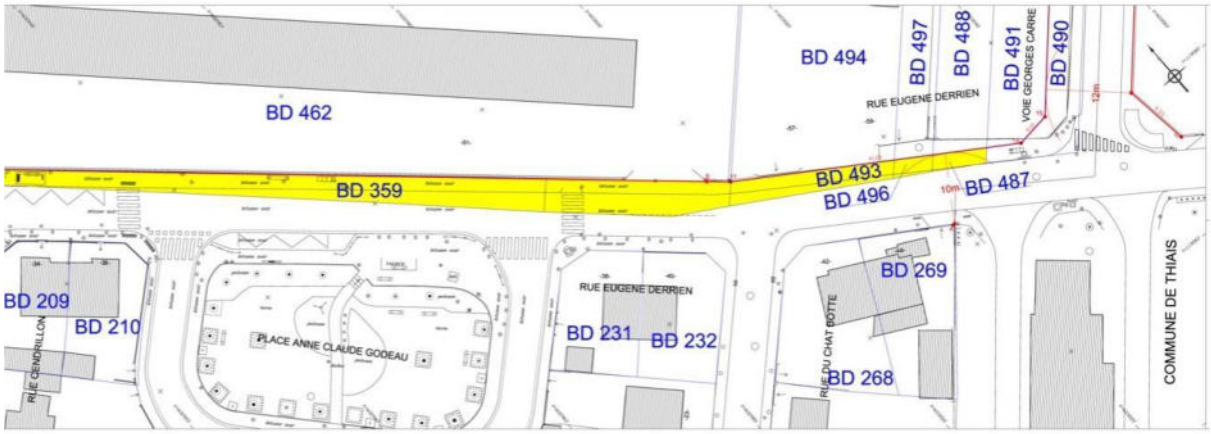
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE EUGENE DERRIEN

C29





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

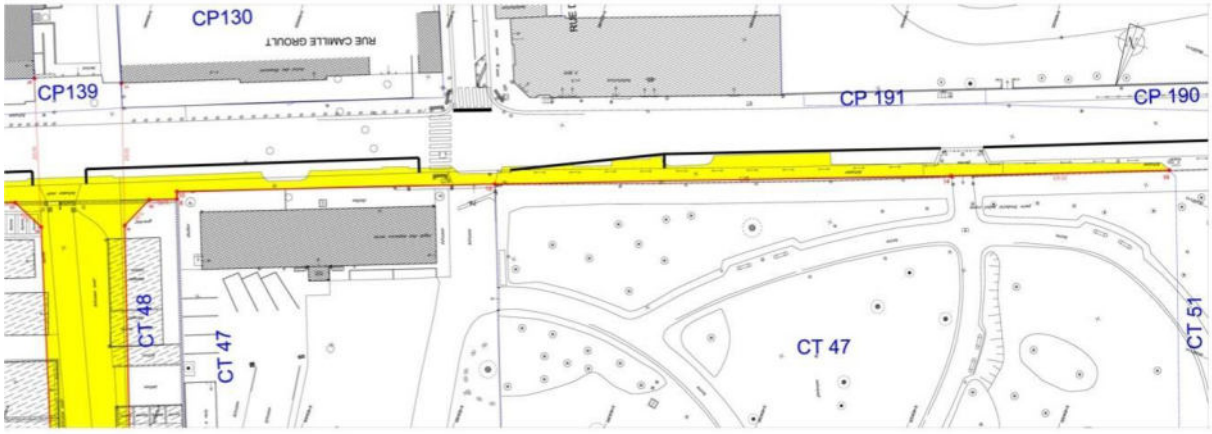
0 10 20 M

PROLONGEMENT RUE DU DIX HUIT JUIN 1940

C30







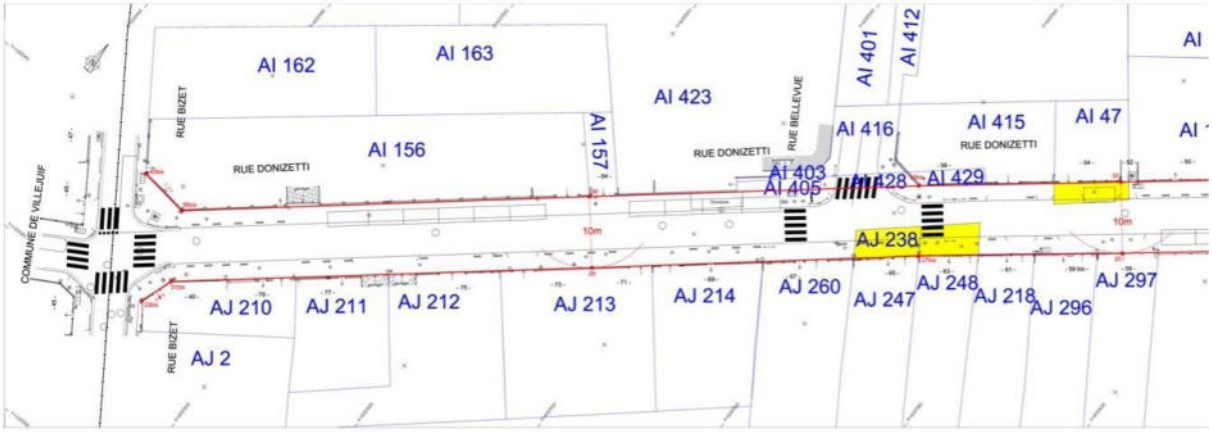
EMPRISE RÉSERVÉE

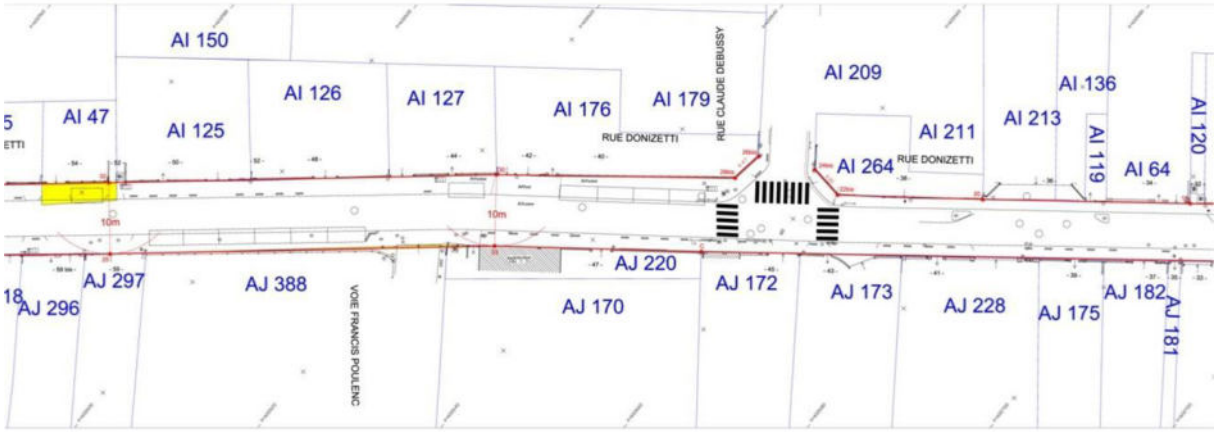
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DONIZETTI

C31







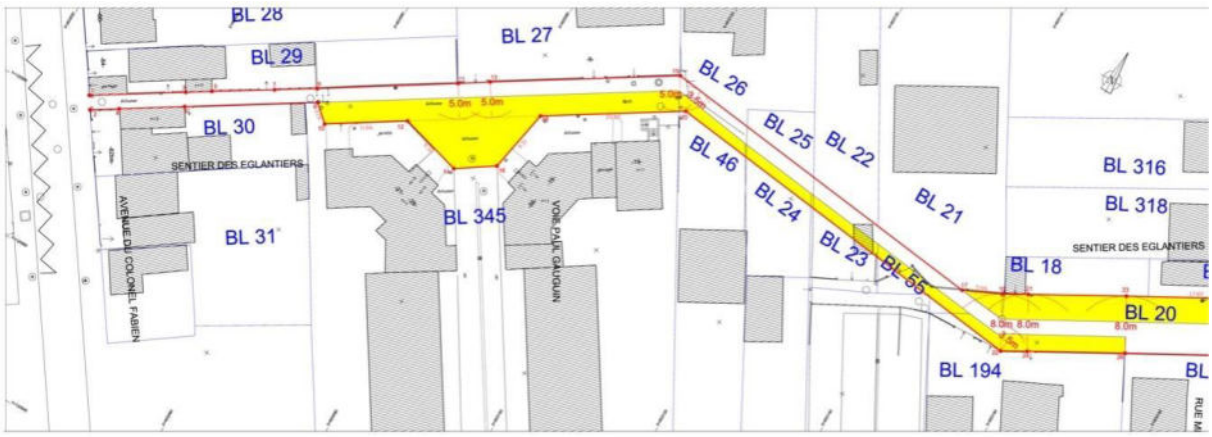
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

SENTIER DES EGLANTIERS

C32





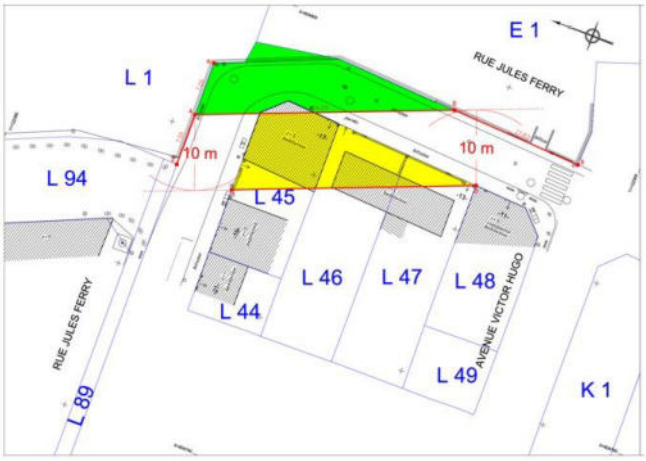
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE JULES FERRY

C33



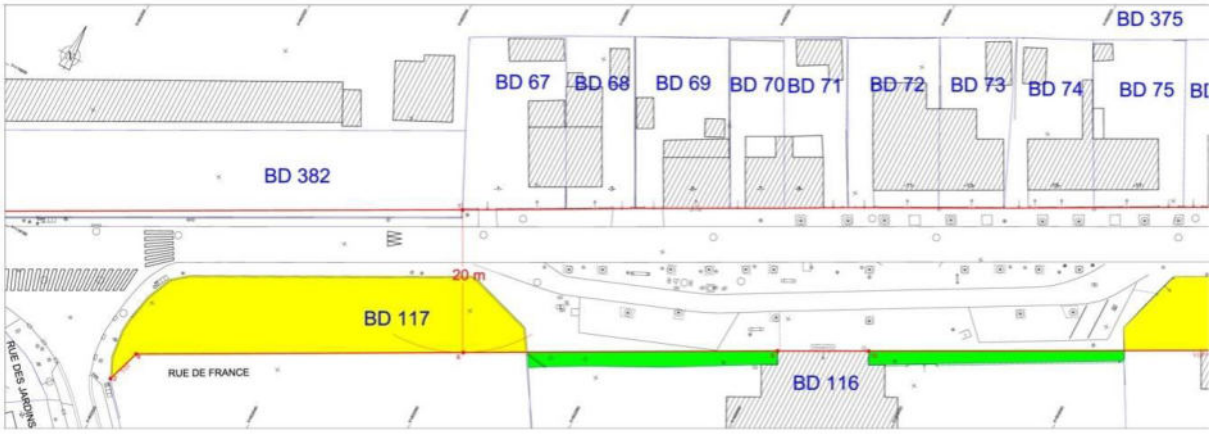
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DE FRANCE

C34





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

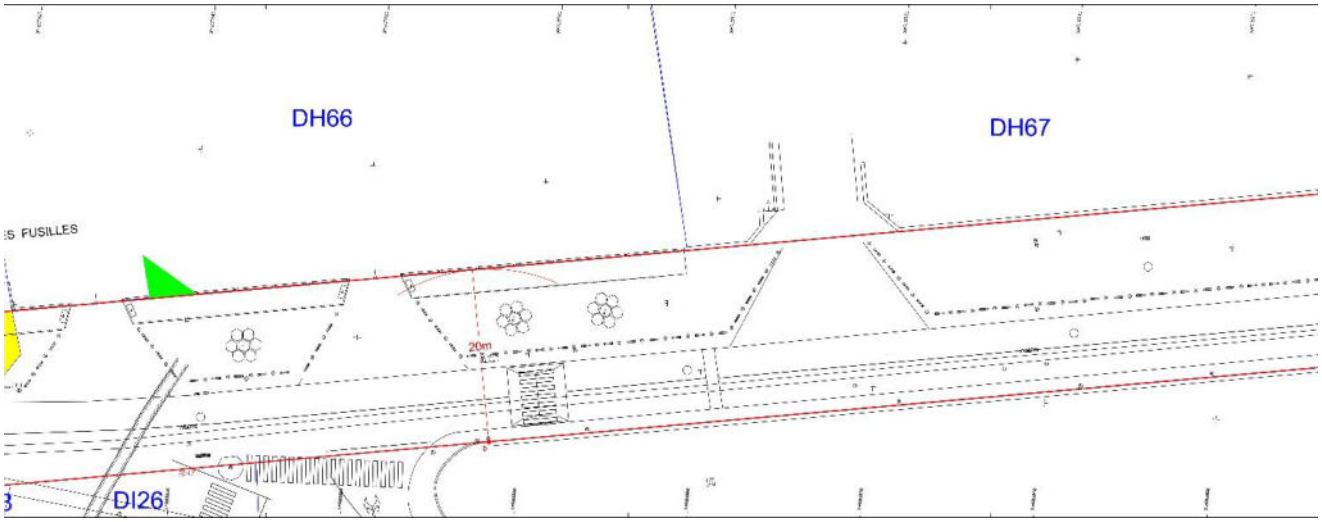
RUE DES FUSILLES (1/2)

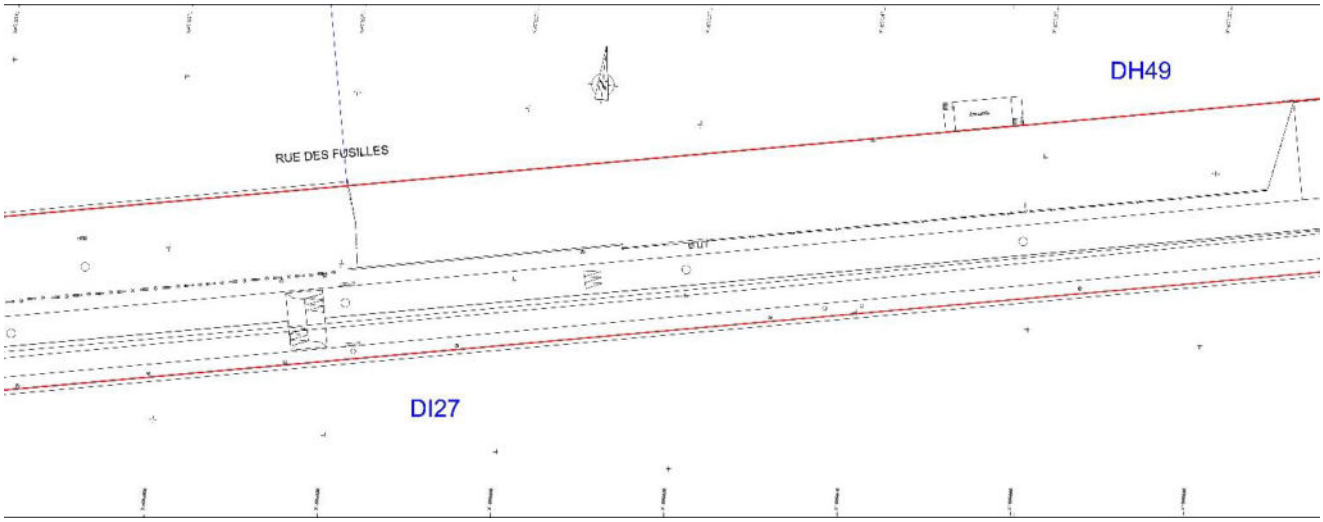
C35

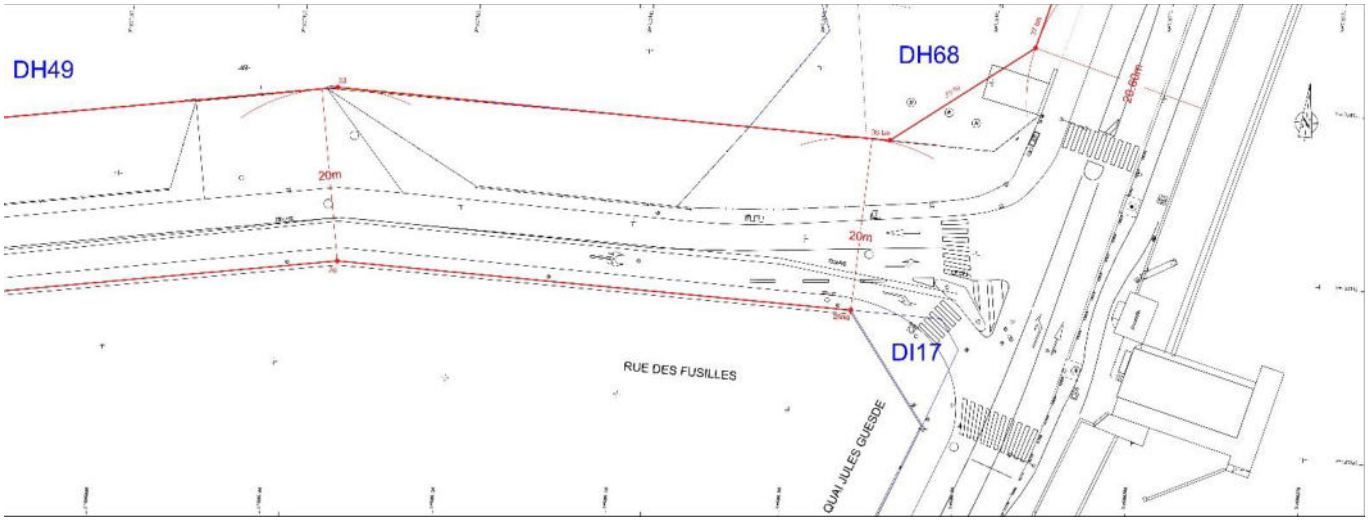


RUE DES FUSILLES (2/2)

C35



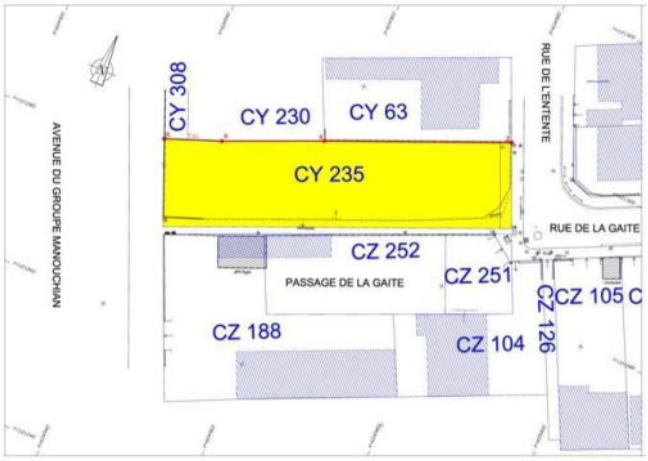




EMPRISE RÉSERVÉE

PASSAGE DE LA GAITE

C36



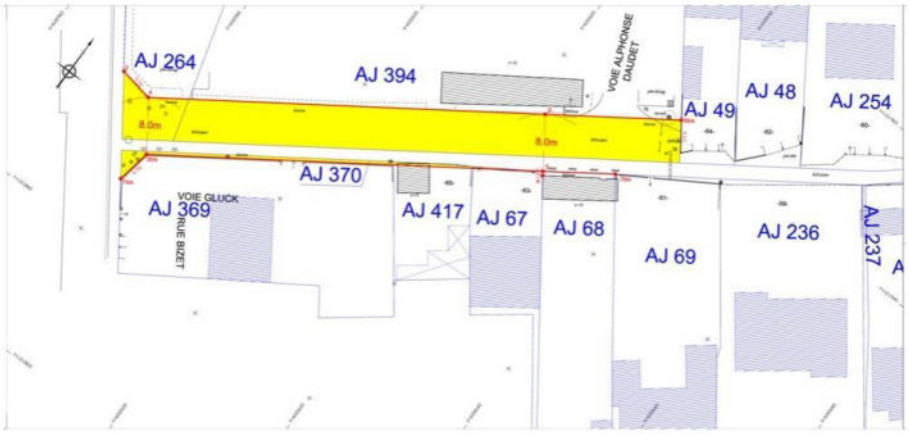
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE GLUCK

C37







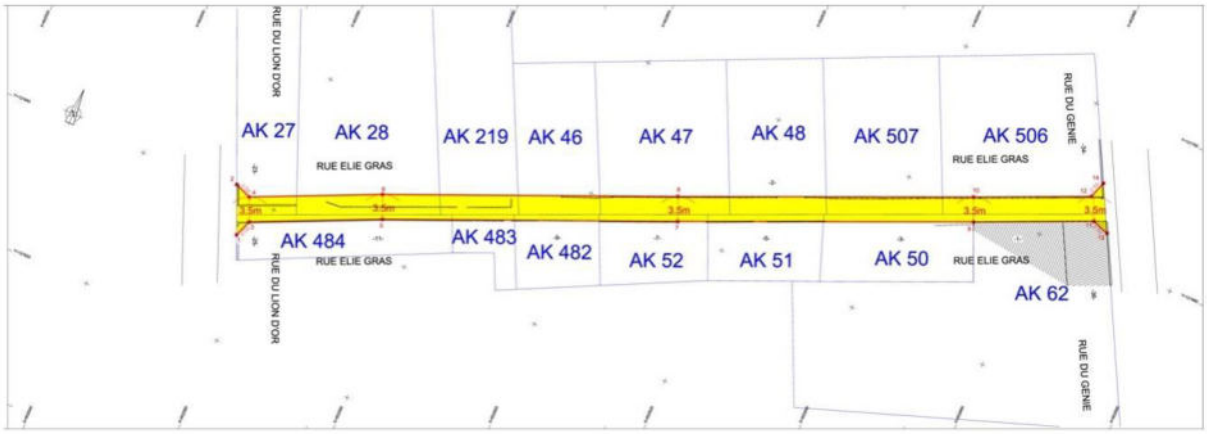
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE ELIE GRAS

C38



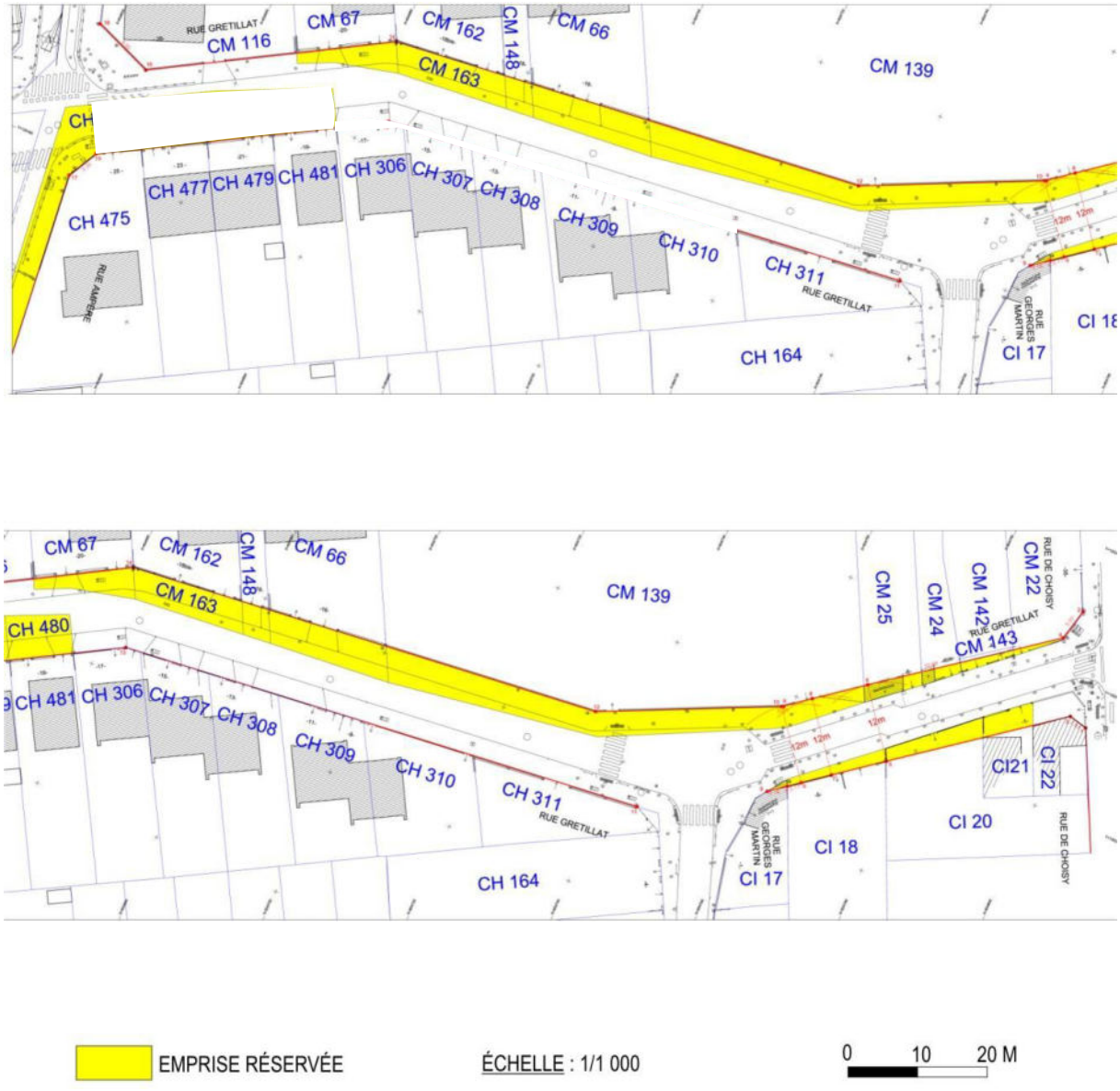
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

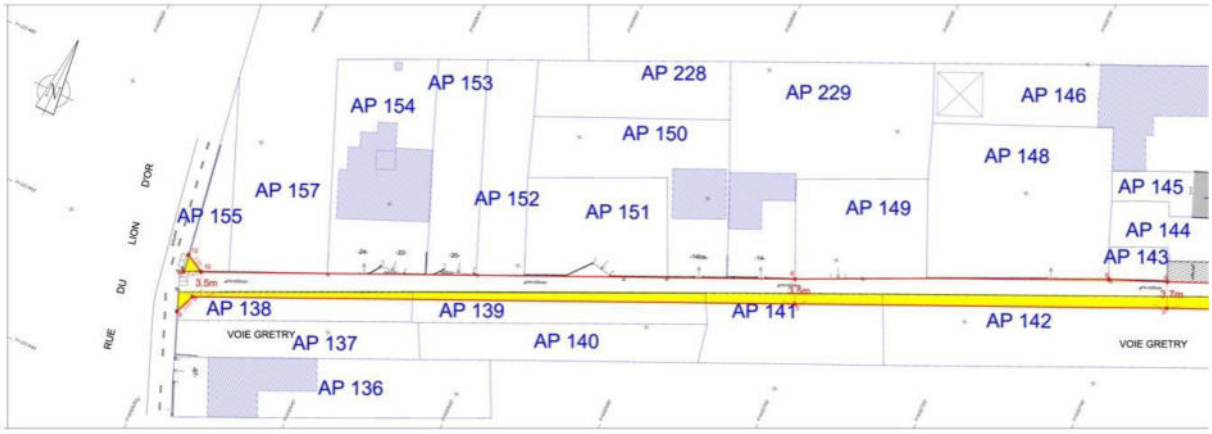
RUE GRETILLAT

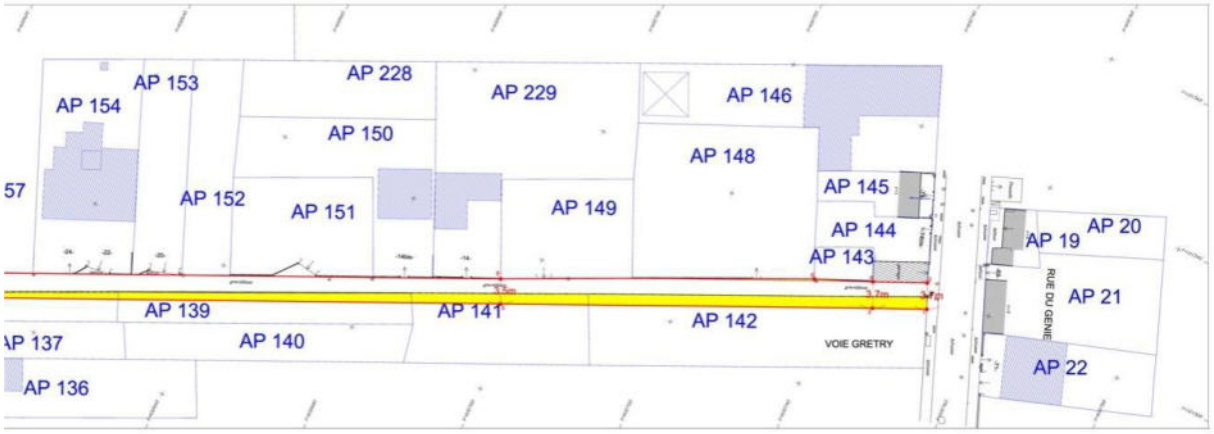
C39



VOIE GRETRY

C40





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE GREUZE (1/3)

C41



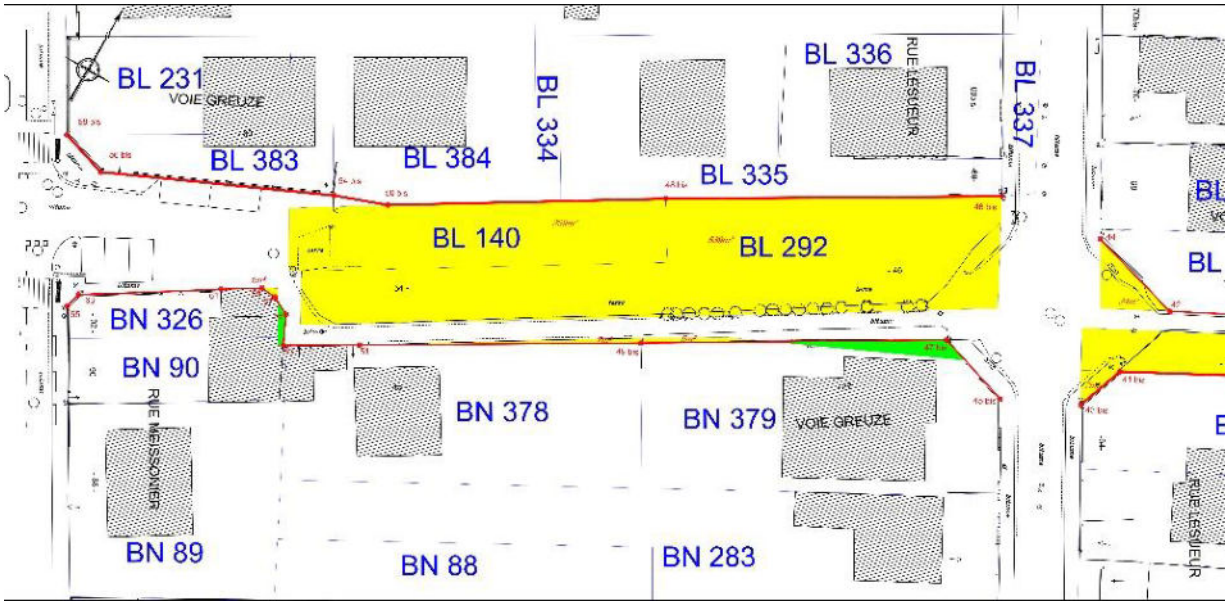
EMPRISE RÉSERVÉE

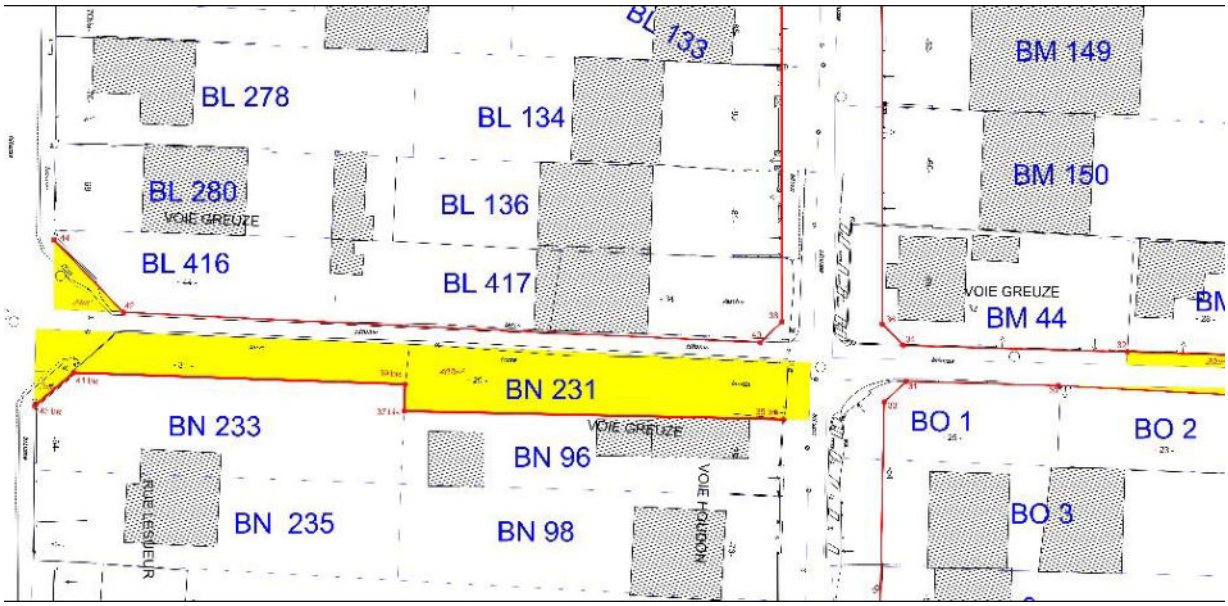
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE GREUZE (2/3)

C41

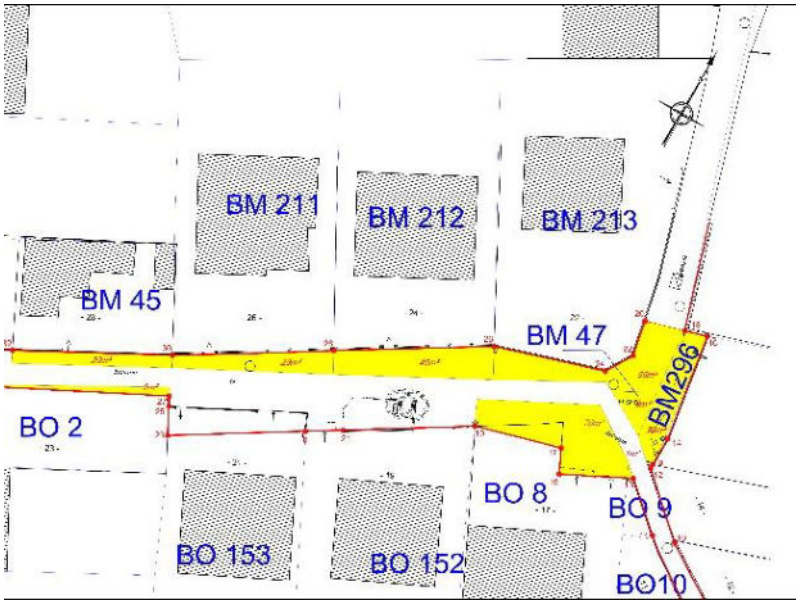


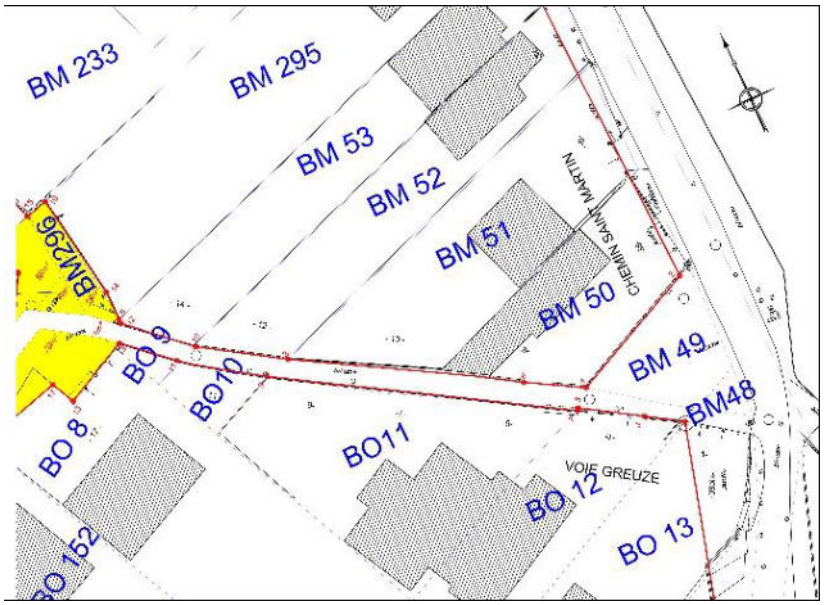


EMPRISE RÉSERVÉE

VOIE GREUZE (3/3)

C41

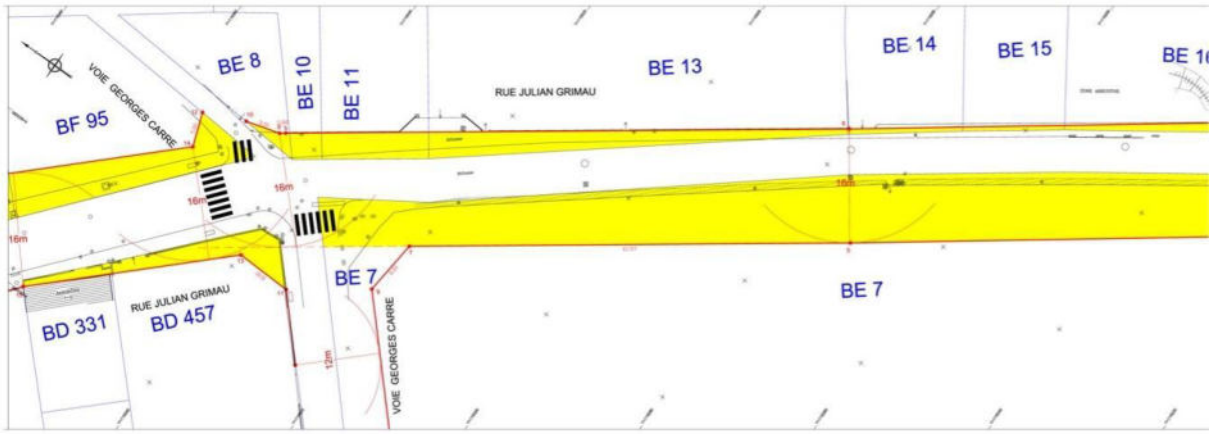


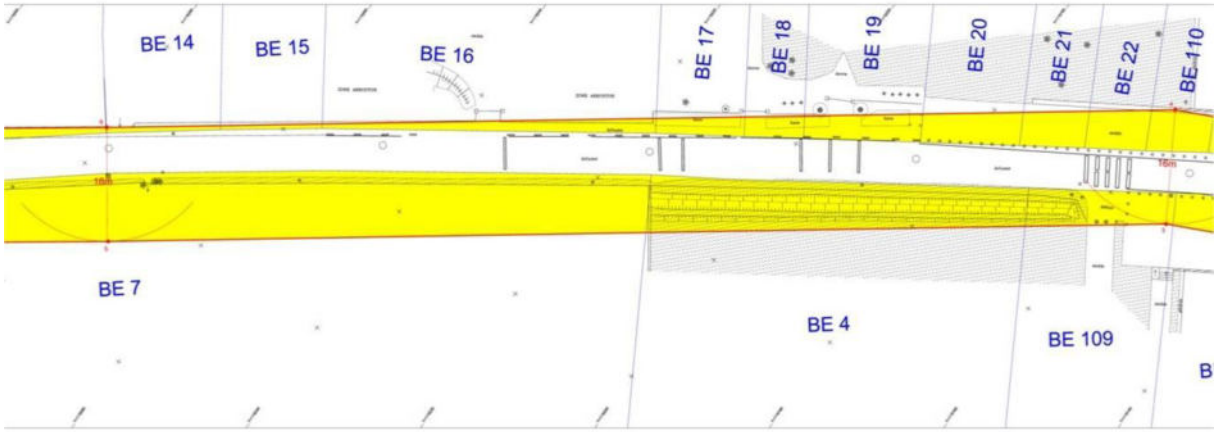


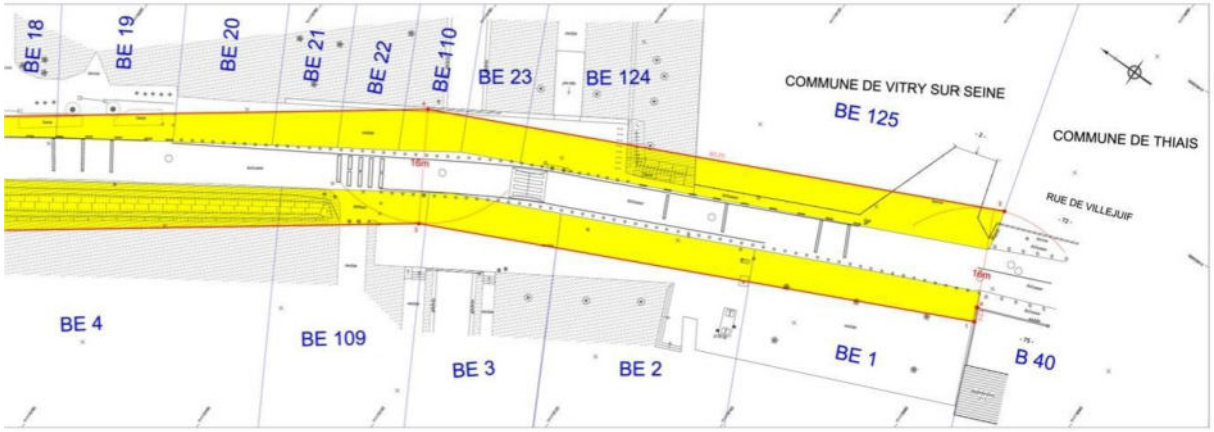
EMPRISE RÉSERVÉE

RUE JULIAN GRIMAU (1/4)

C42







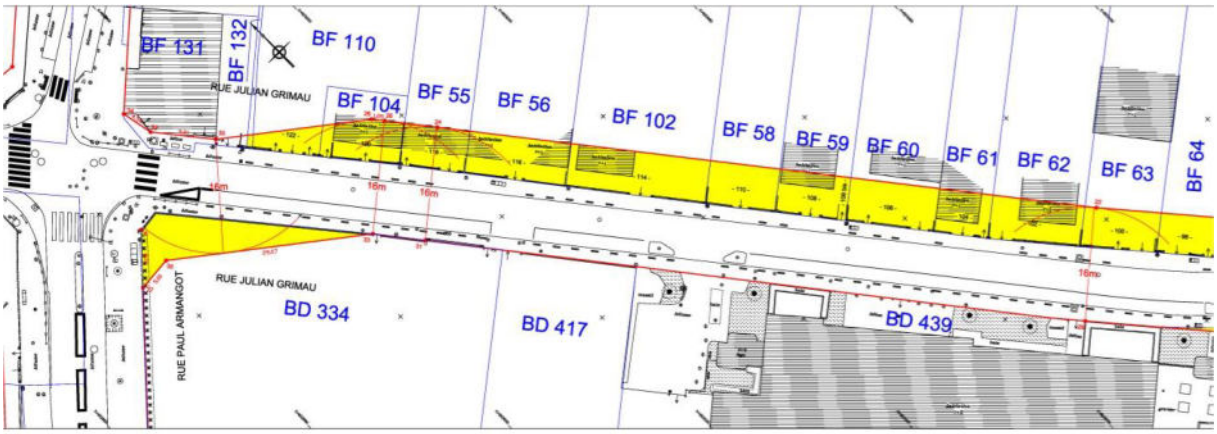
EMPRISE RÉSERVÉE

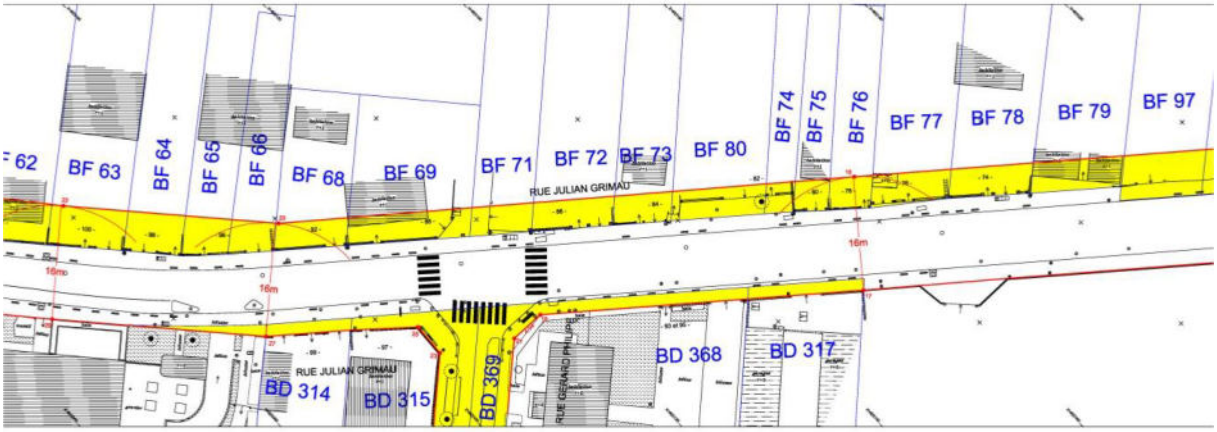
ÉCHELLE : 1/1 000

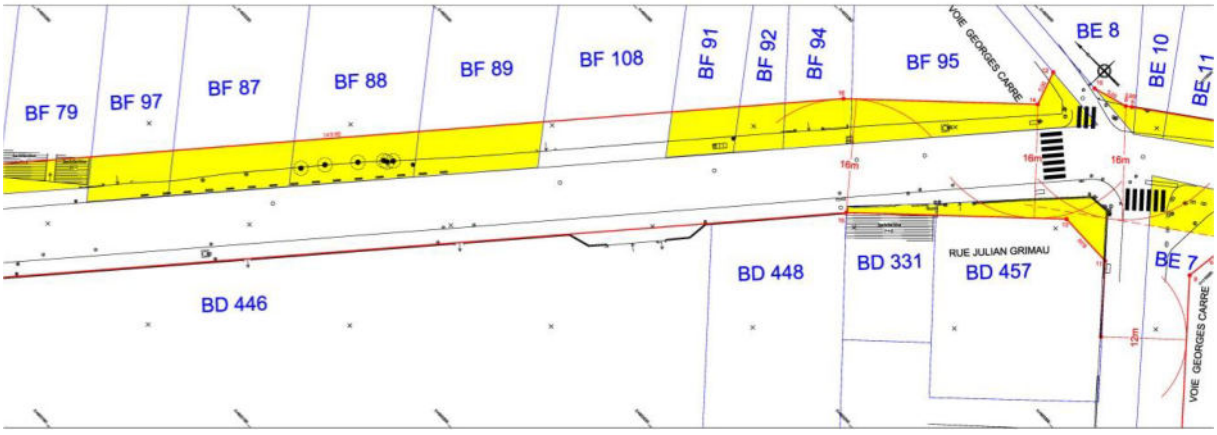
0 10 20 M

RUE JULIAN GRIMAU (2/4)

C42







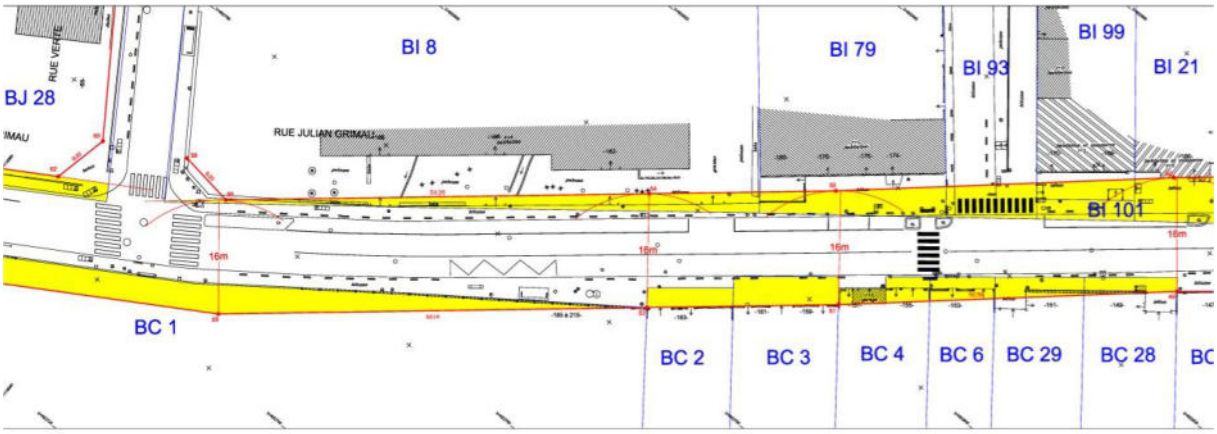
EMPRISE RÉSERVÉE

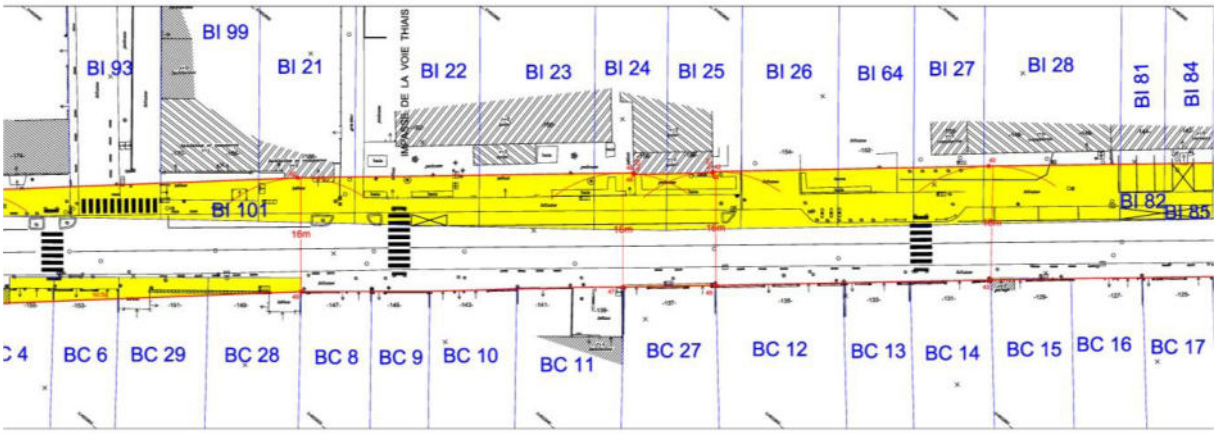
ÉCHELLE : 1/1 000

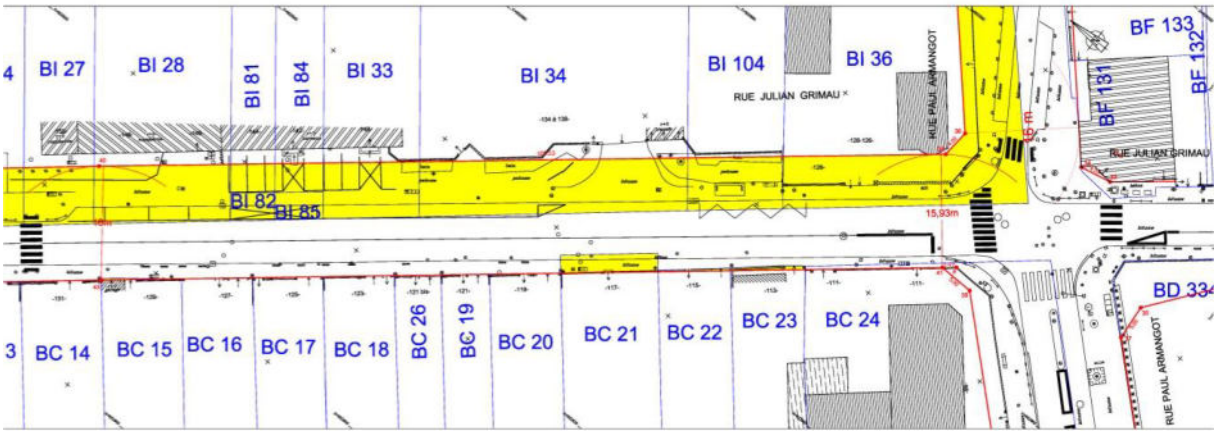
0 10 20 M

RUE JULIAN GRIMAU (3/4)

C42







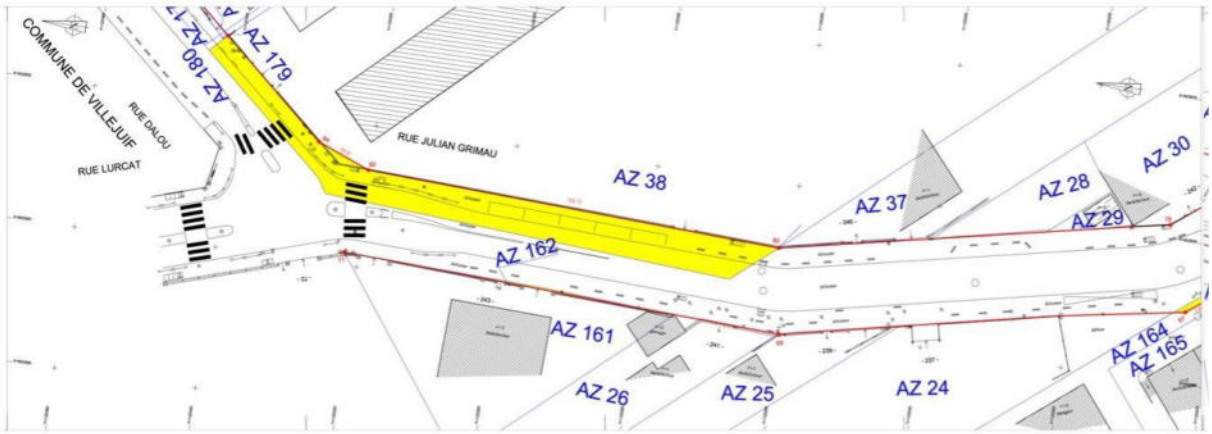
EMPRISE RÉSERVÉE

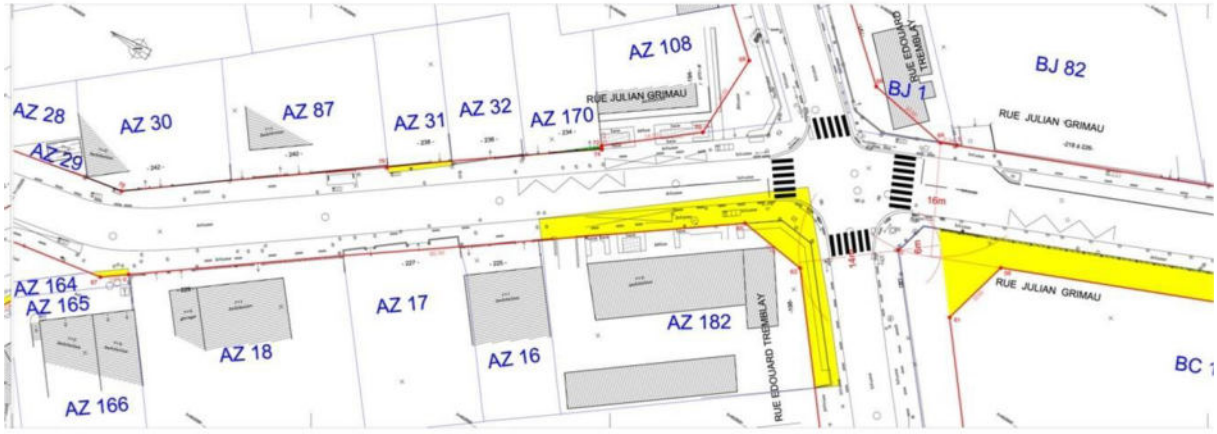
ÉCHELLE : 1/1 000

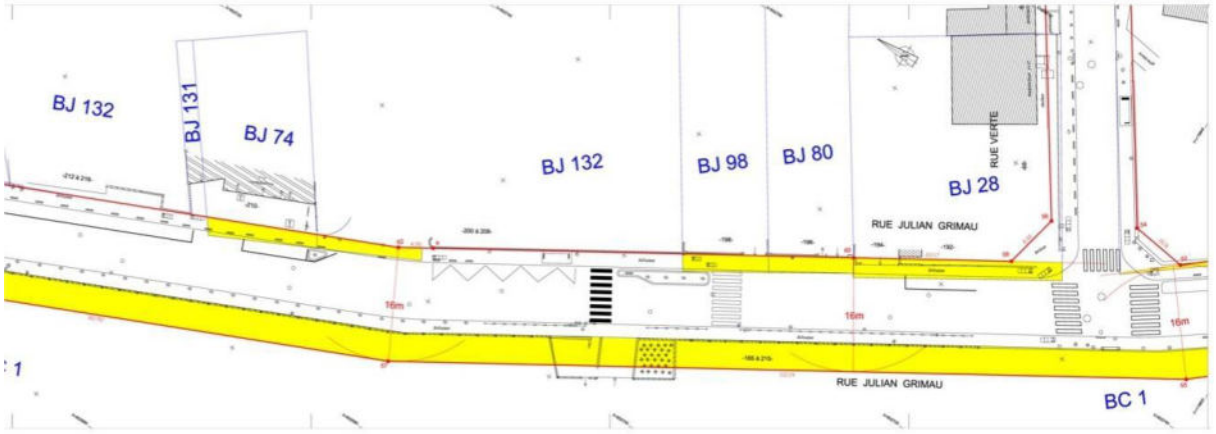
0 10 20 M

RUE JULIAN GRIMAU (4/4)

C42







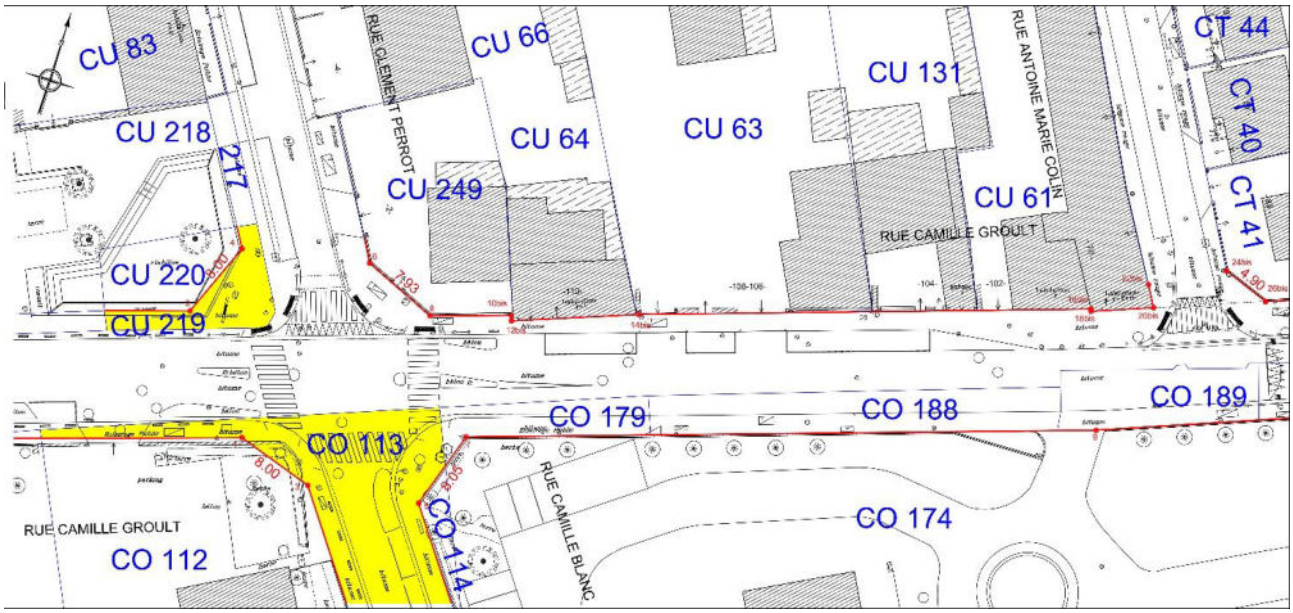
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE CAMILLE GROULT

C43

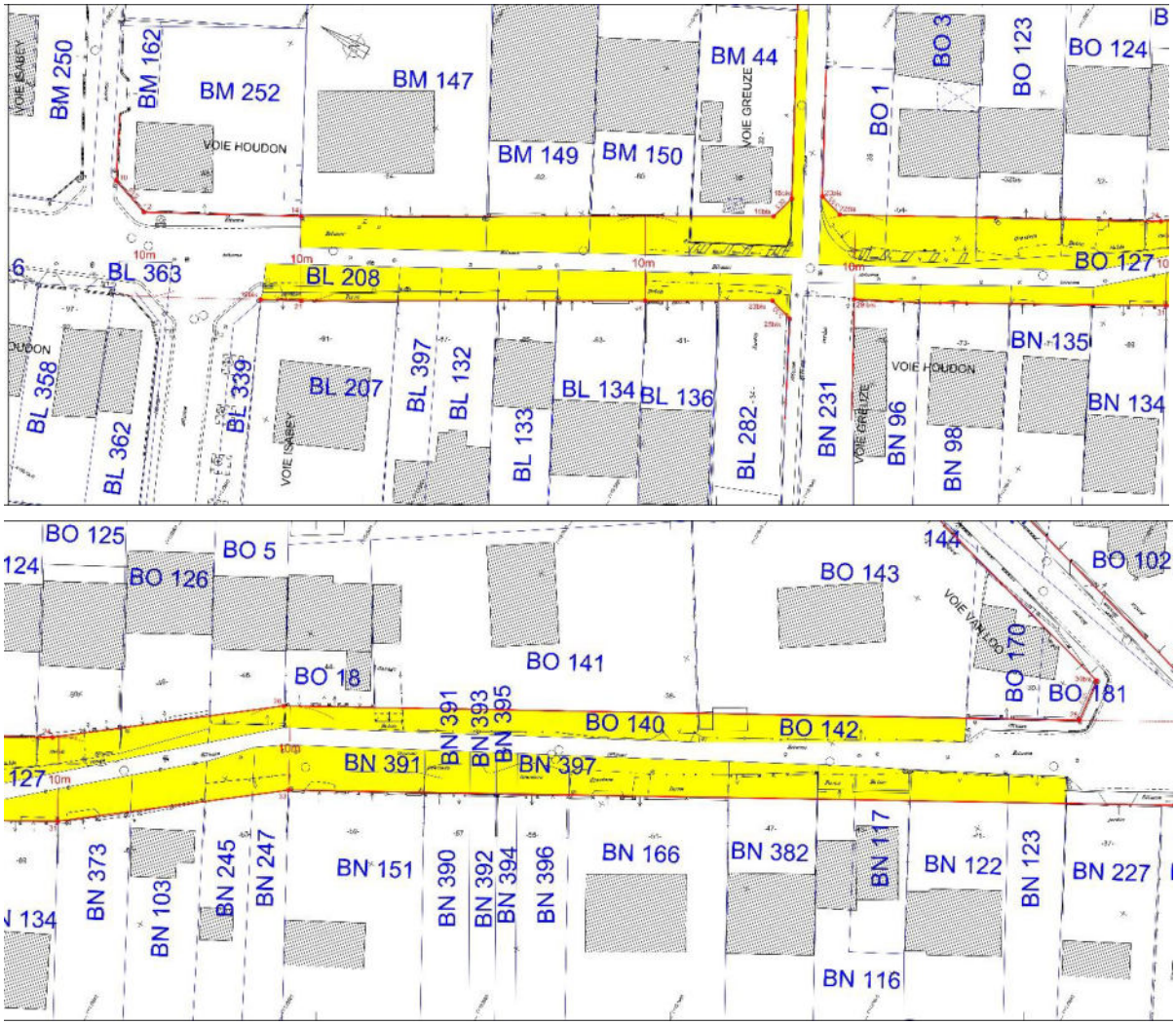


EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

RUE HOUDON

C44



EMPRISE RÉSERVÉE

VOIE ISABEY

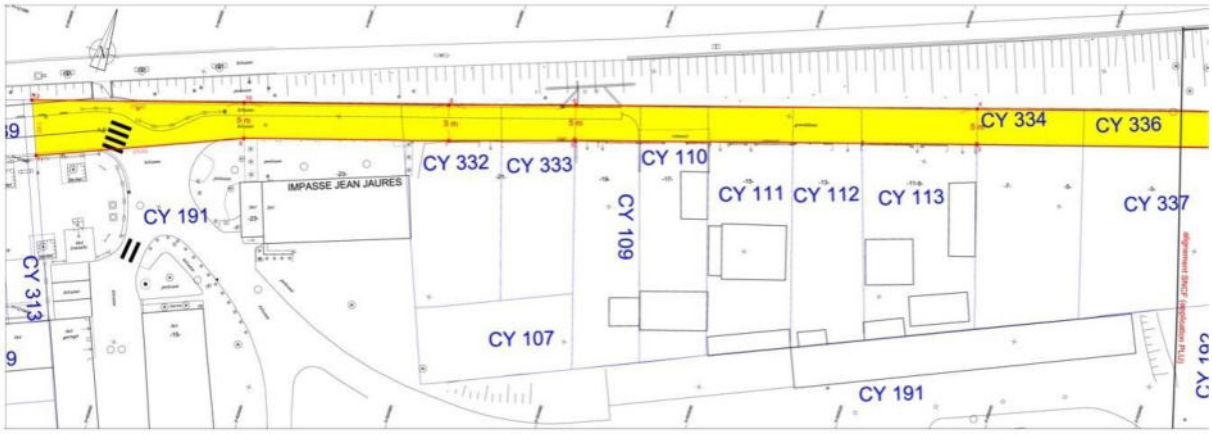
C45

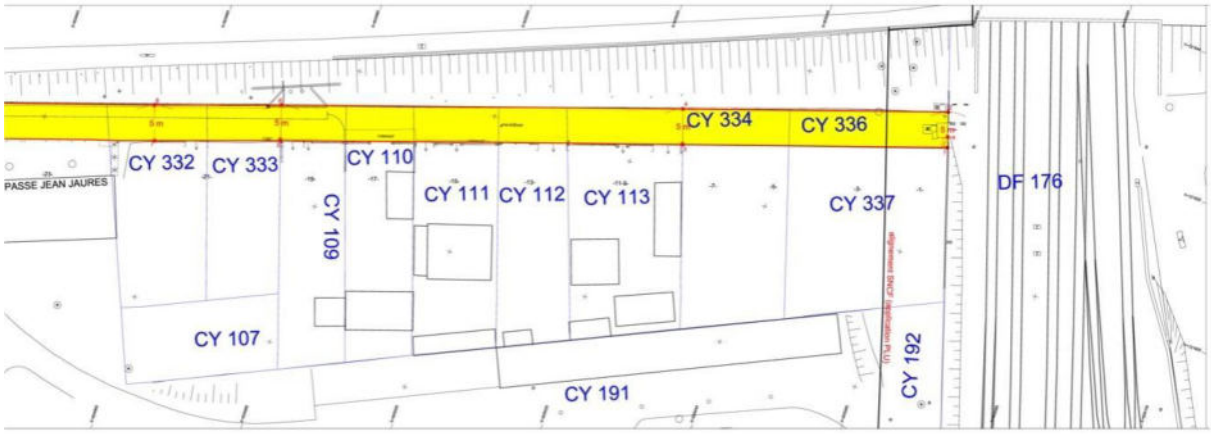


EMPRISE RÉSERVÉE

IMPASSE JEAN JAURES

C46





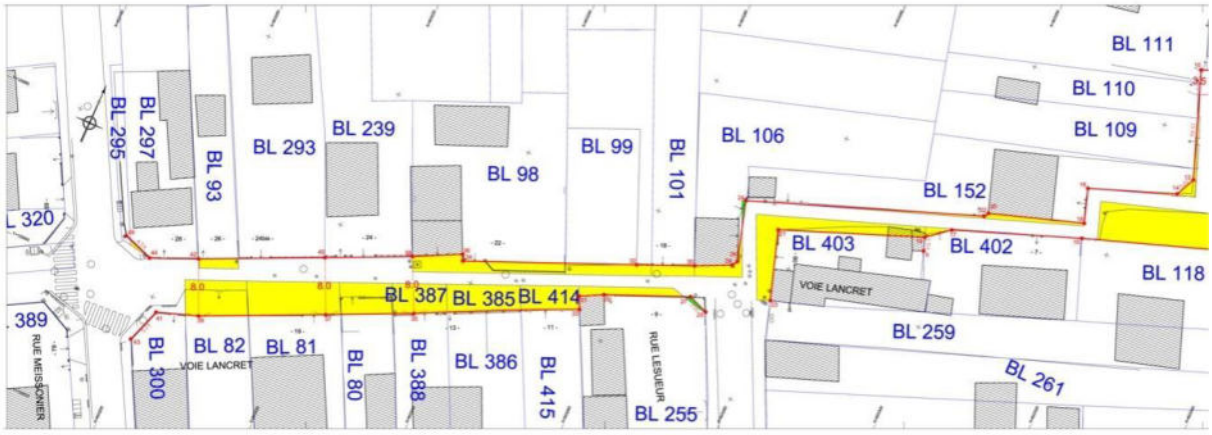
EMPRISE RÉSERVÉE

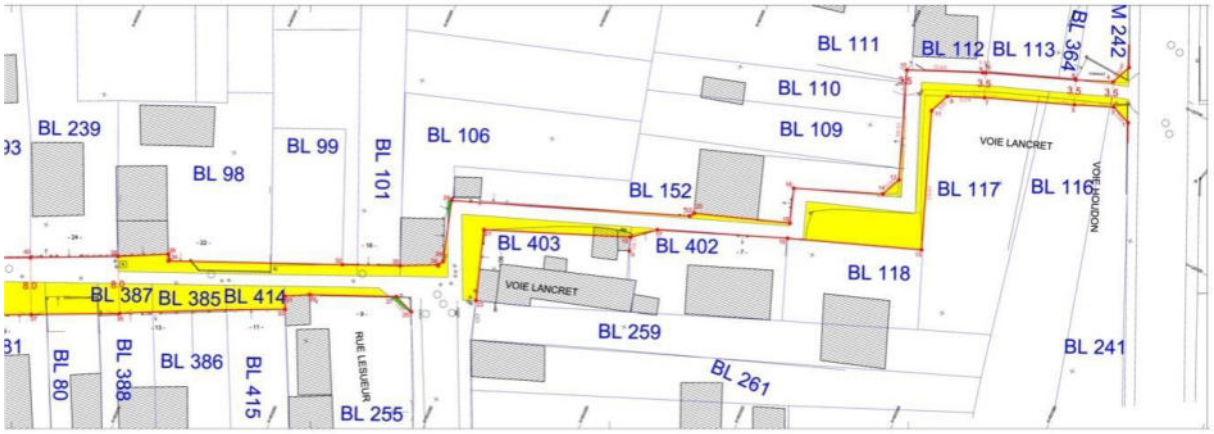
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE LANCRET

C47





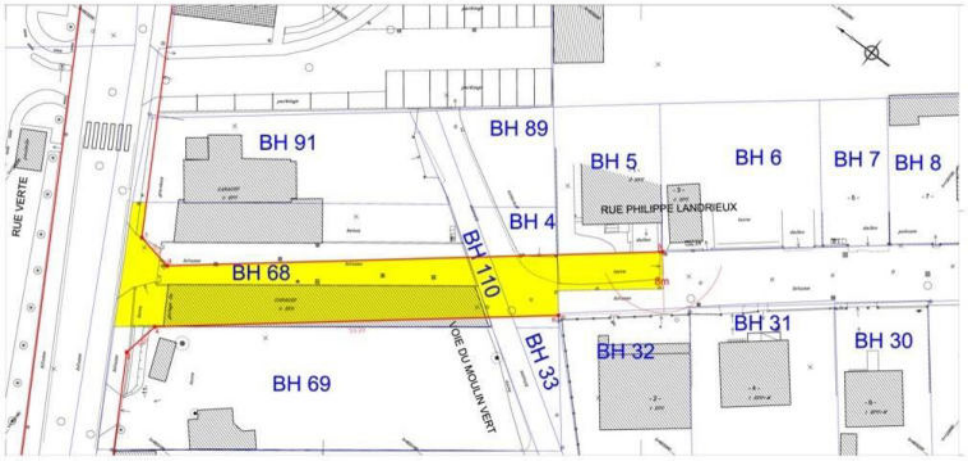
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE PHILIPPE LANDRIEUX

C48



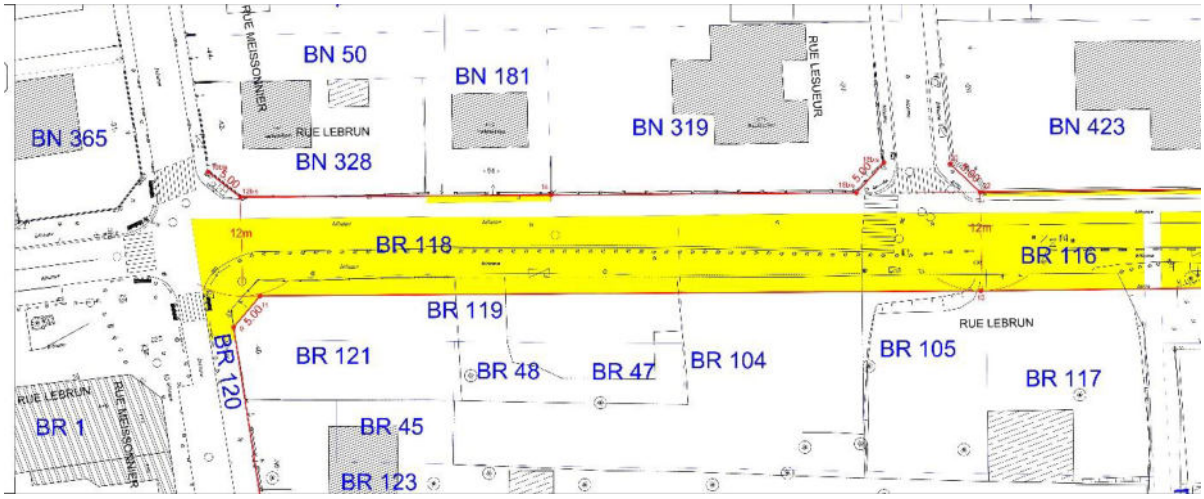
EMPRISE RÉSERVÉE

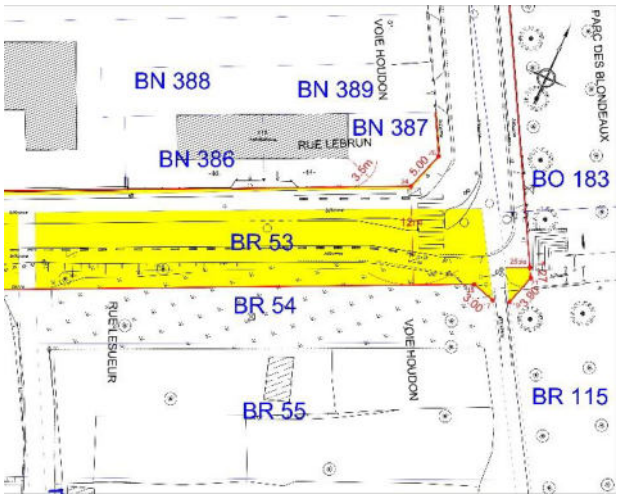
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE LEBRUN

C49



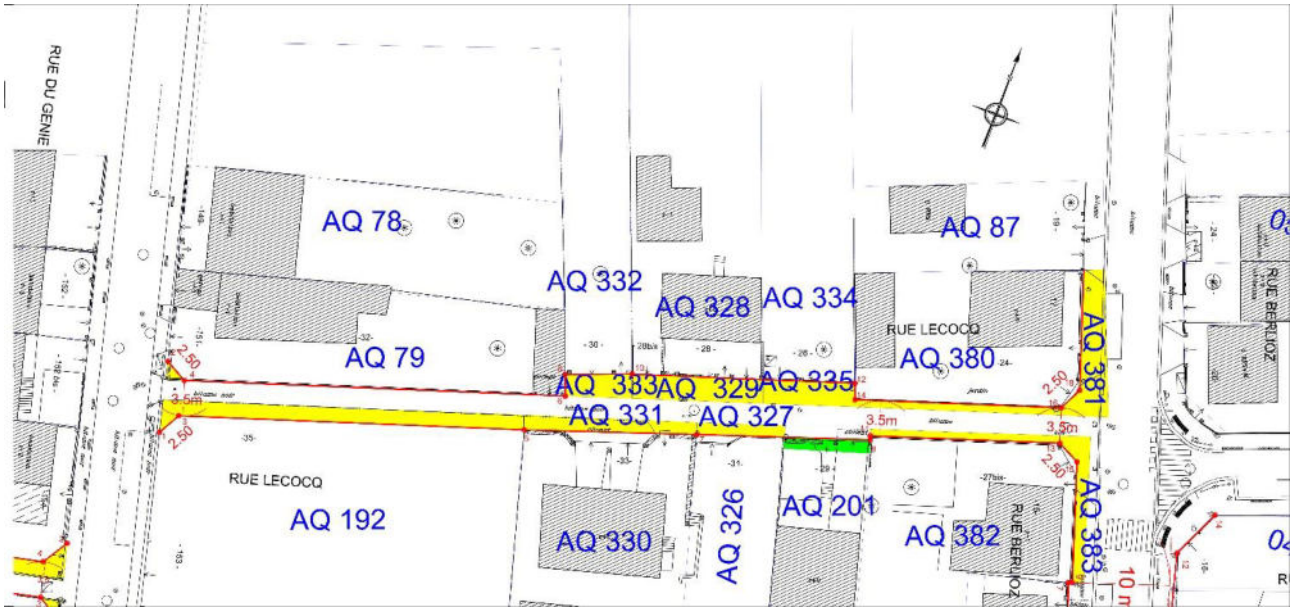


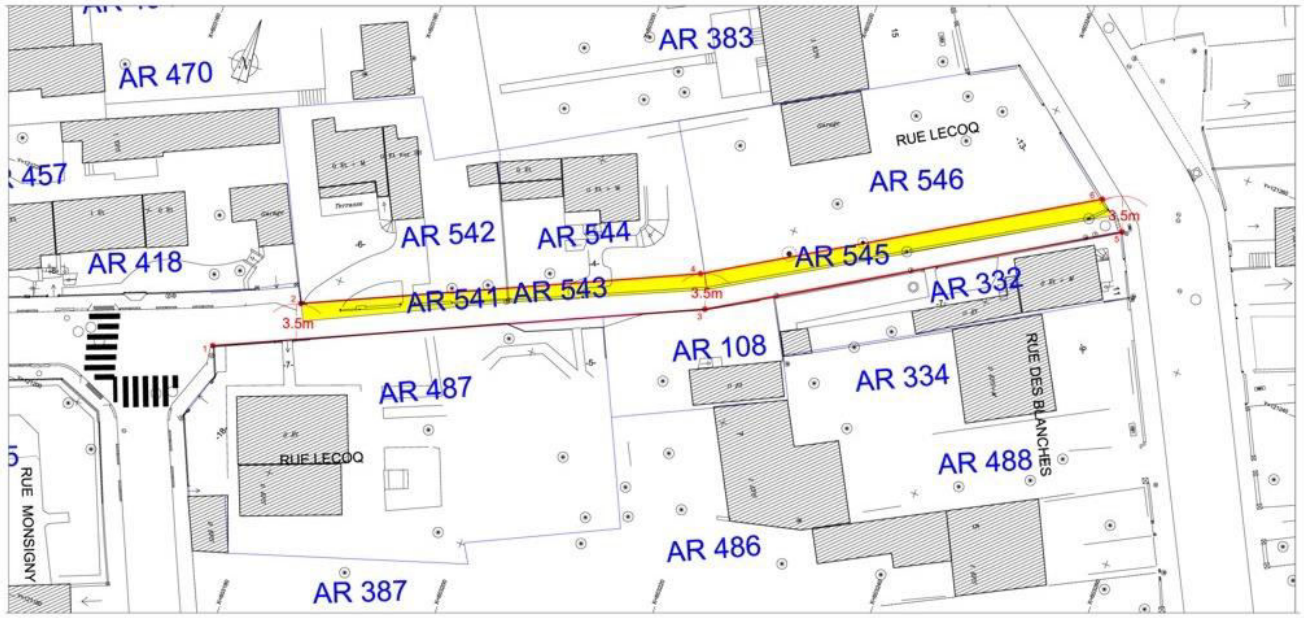
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

VOIE LECOCQ

C50



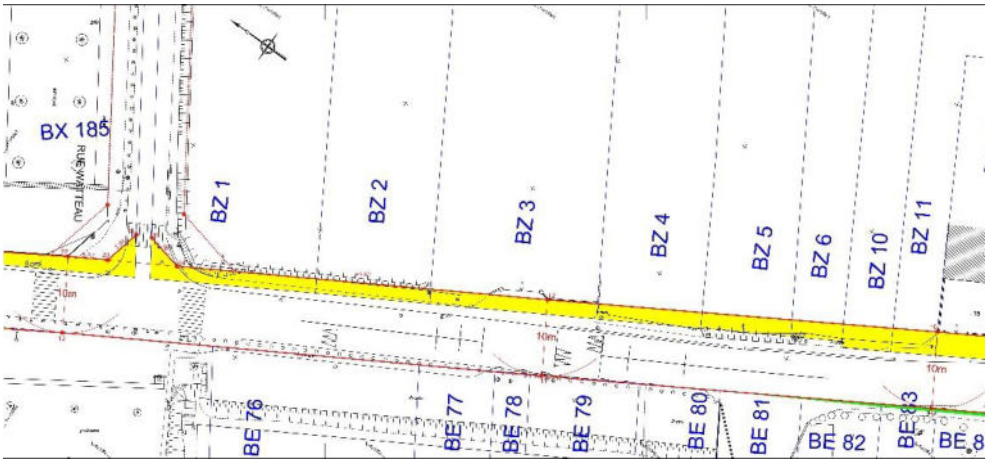


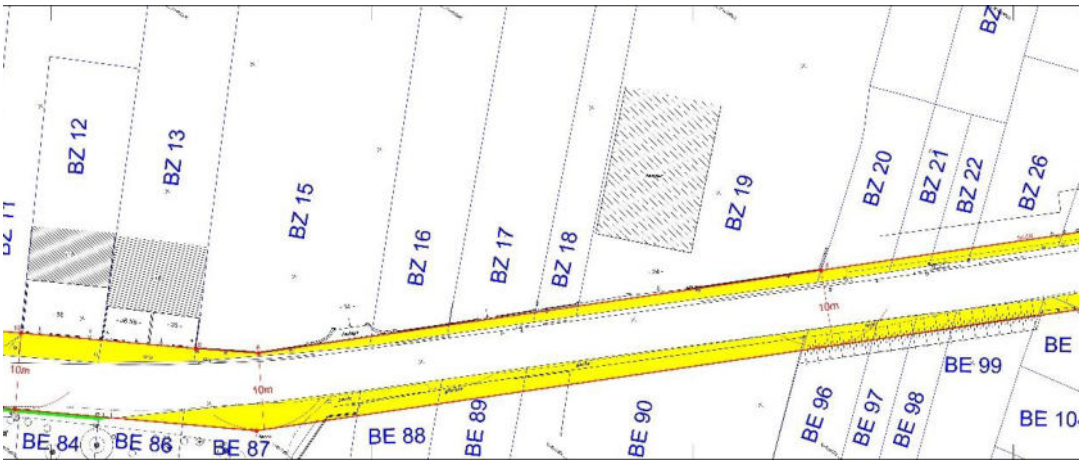
EMPRISE RÉSERVÉE

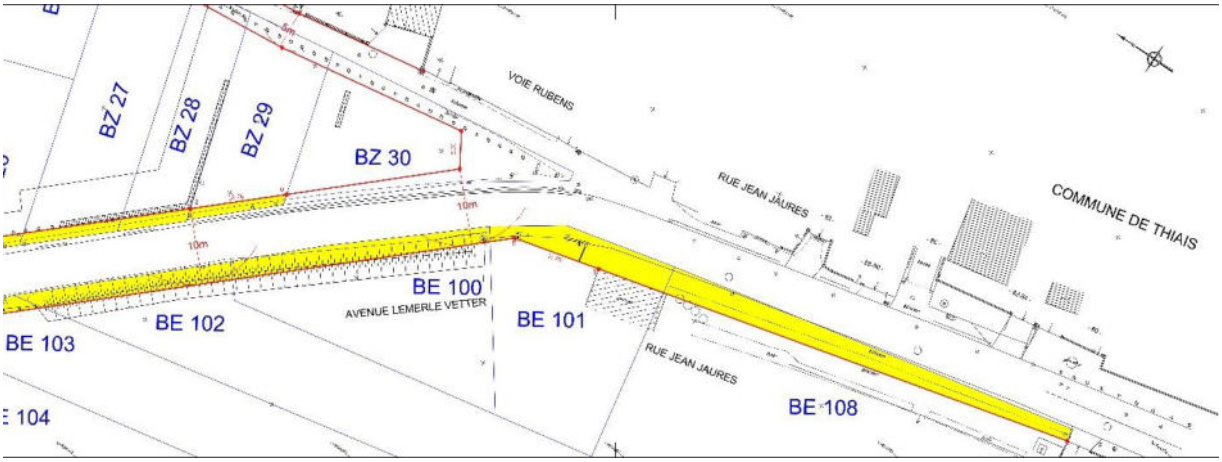
ÉCHELLE : 1/1 000

AVENUE LEMERLE VETTER (1/3)

C51



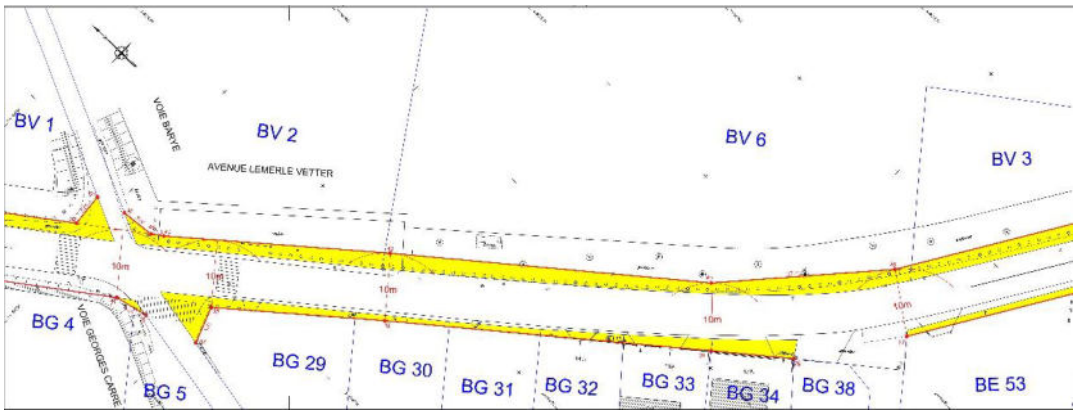


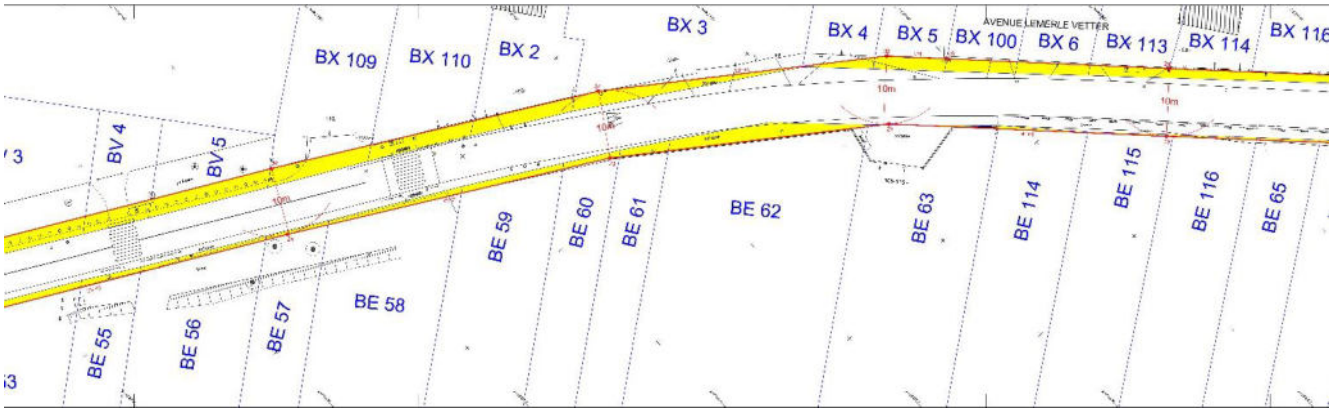


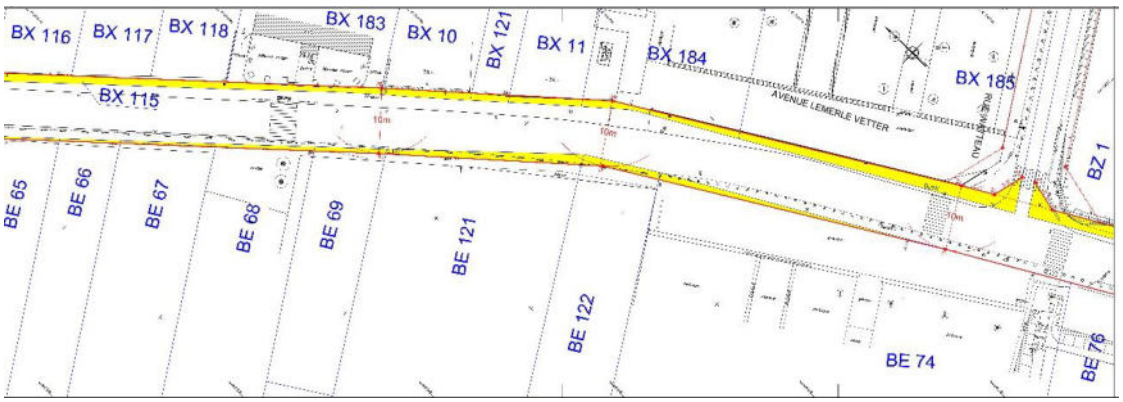
EMPRISE RÉSERVÉE

AVENUE LEMERLE VETTER (2/3)

C51



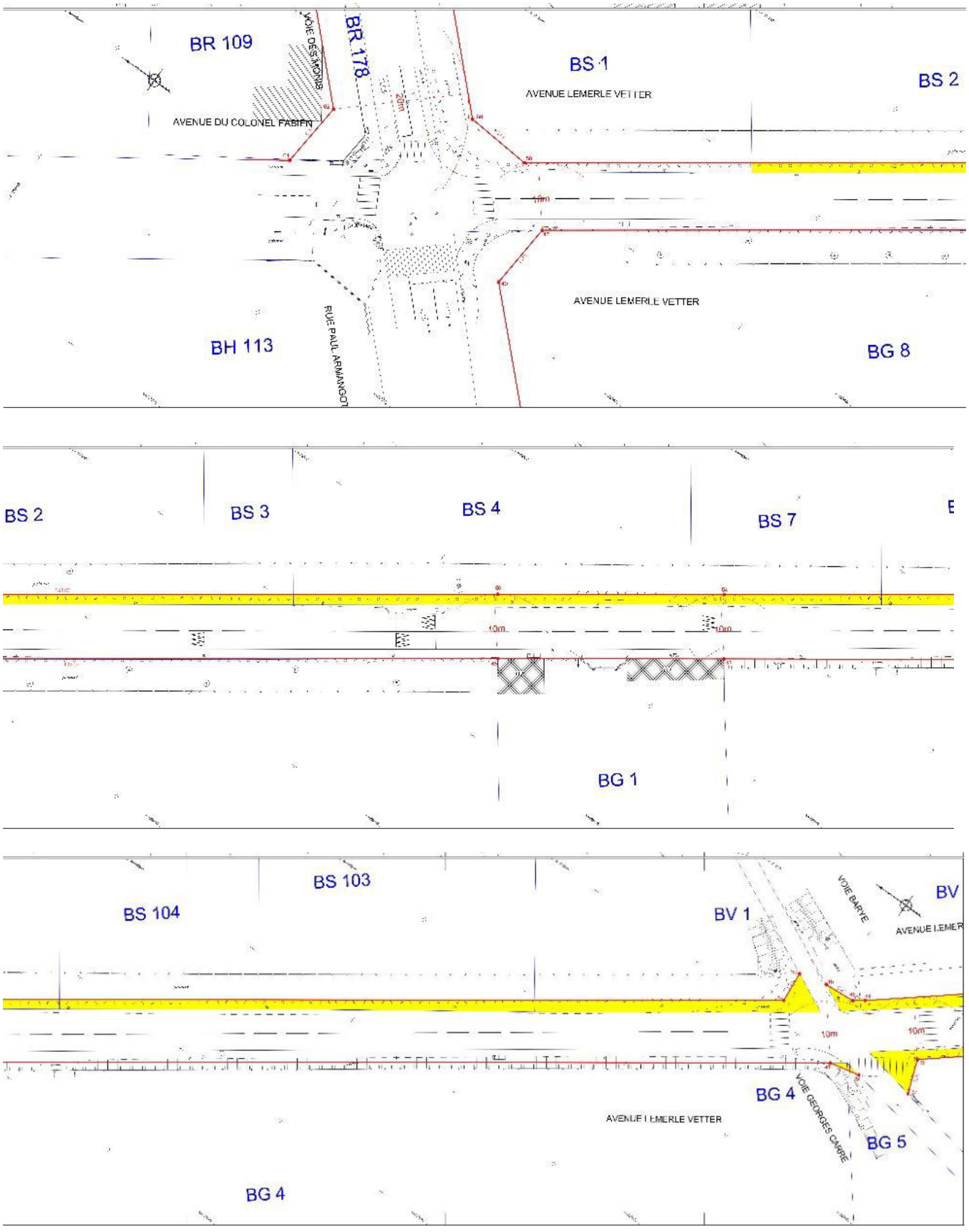




EMPRISE RÉSERVÉE

AVENUE LEMERLE VETTER (3/3)

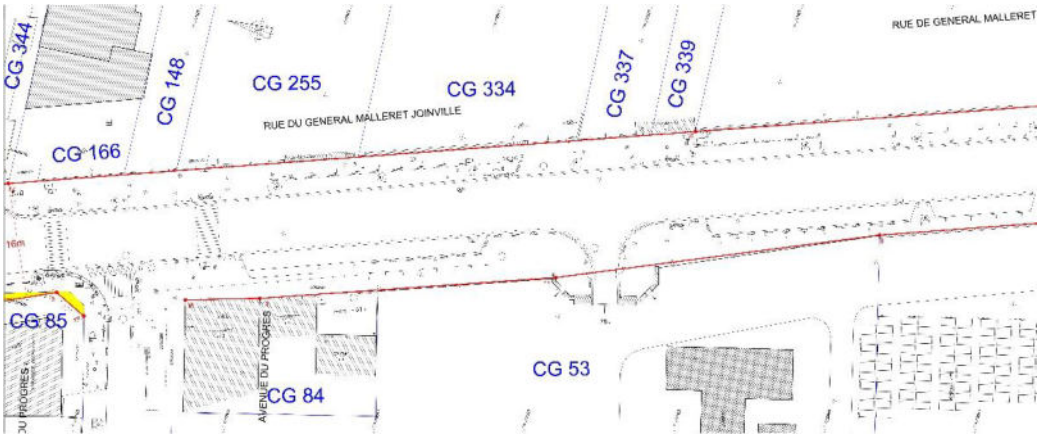
C51

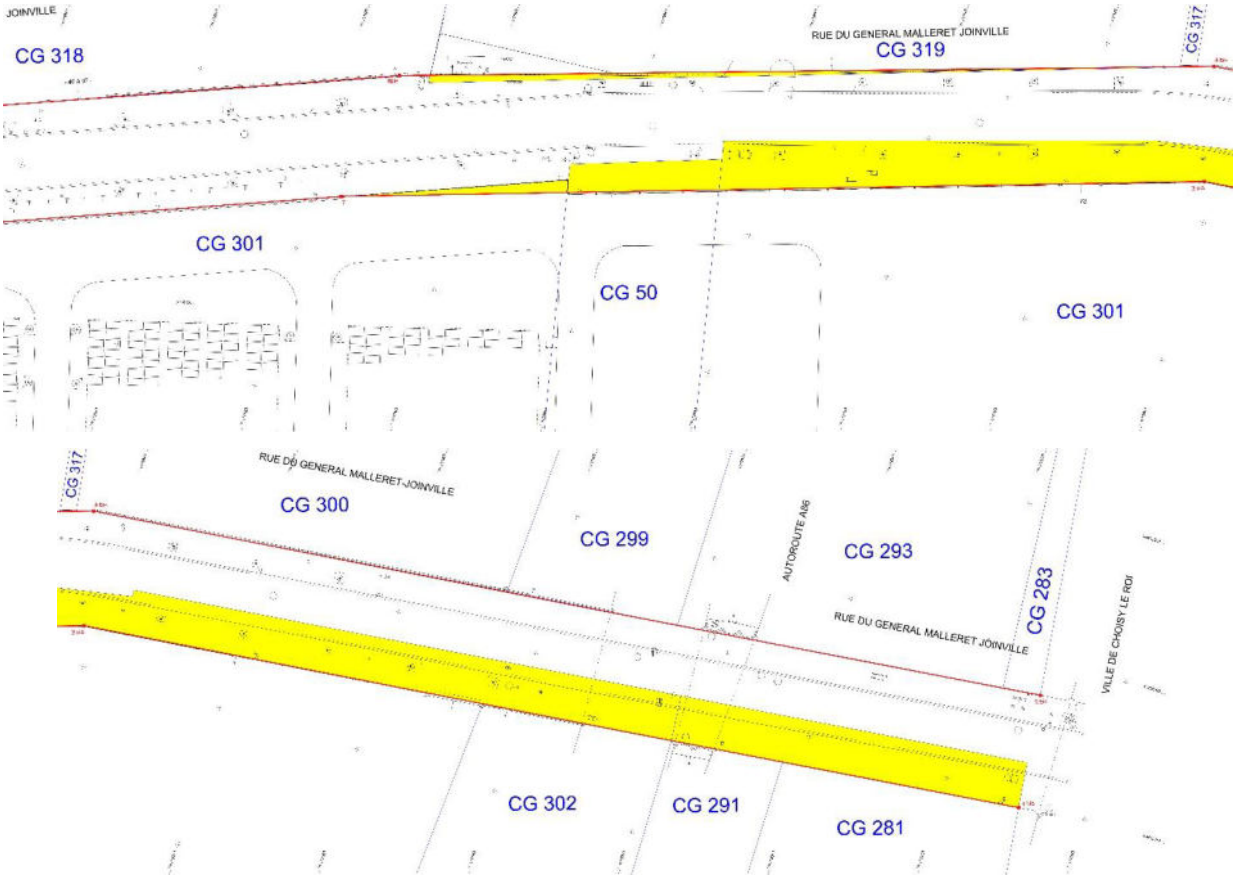


EMPRISE RÉSERVÉE

RUE MALLERET JOINVILLE (1/2)

C52

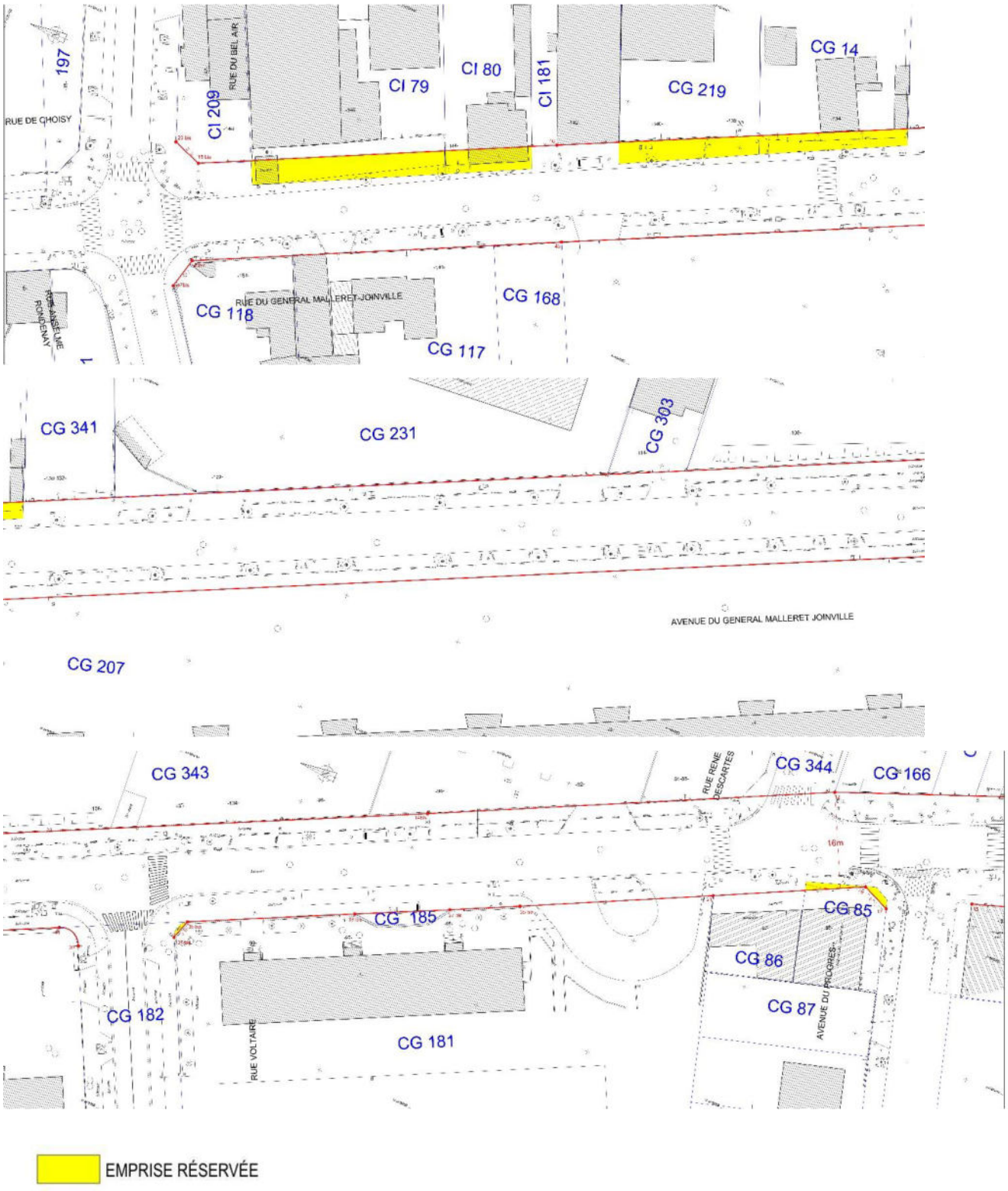




EMPRISE RÉSERVÉE

RUE MALLERET JOINVILLE (2/2)

C52

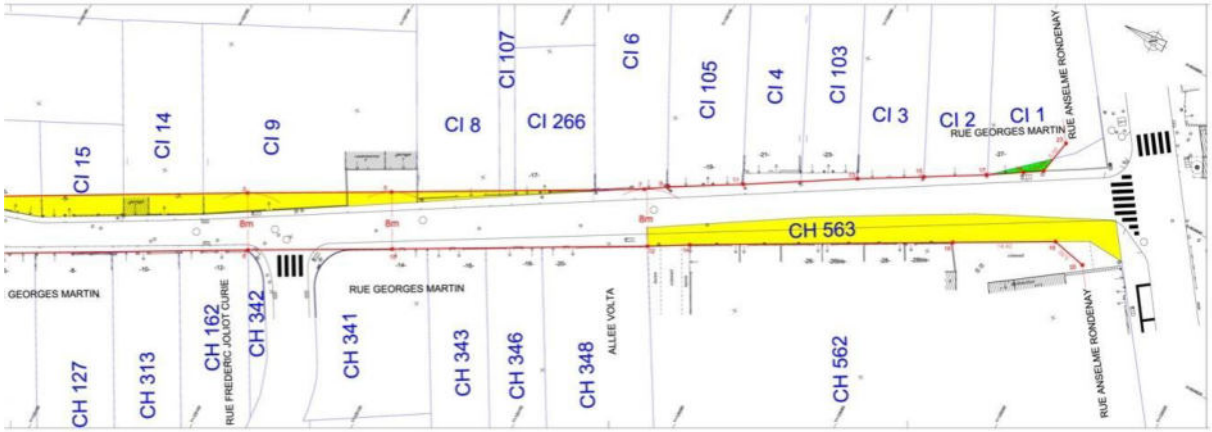


EMPRISE RÉSERVÉE

RUE GEORGES MARTIN

C53





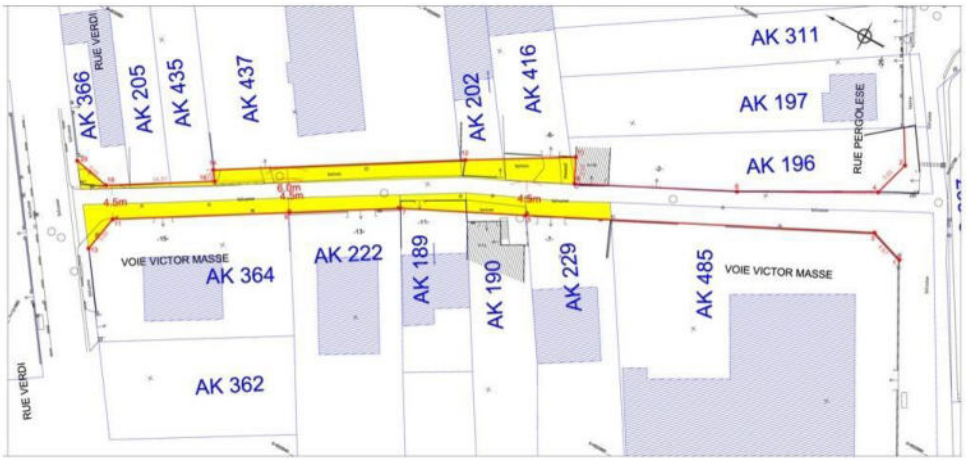
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE VICTOR MASSE

C54



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE MASSENET

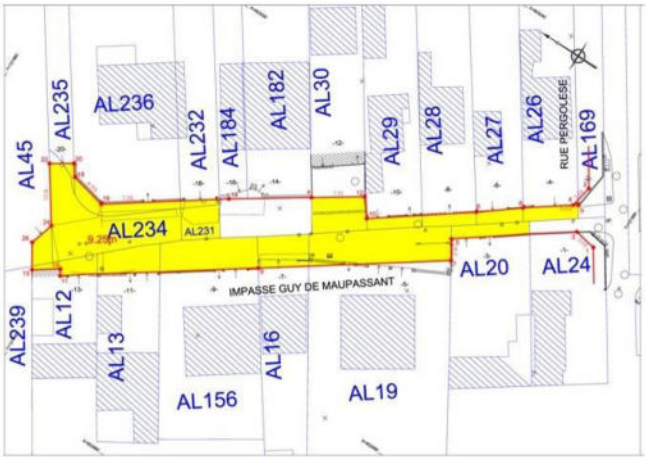
C55



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

IMPASSE GUY DE MAUPASSANT

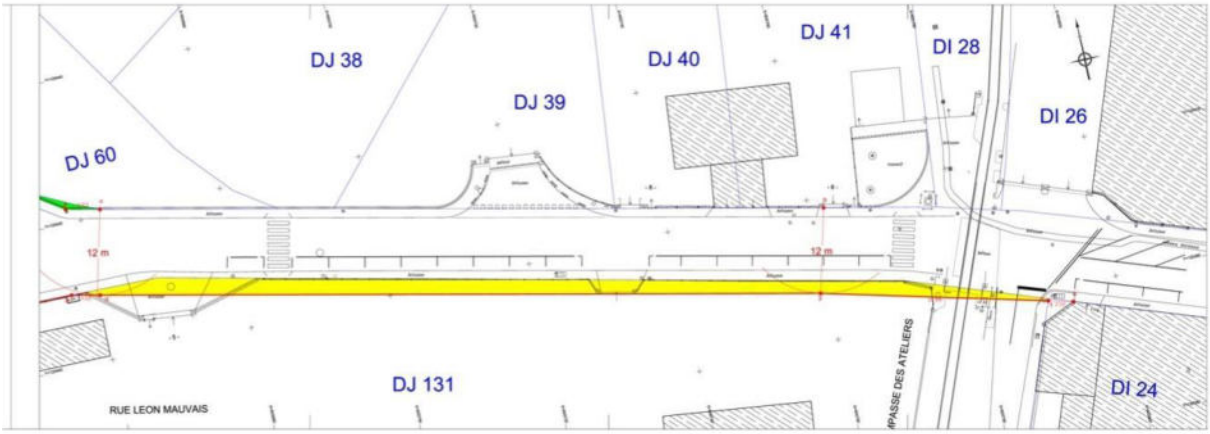
C56



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE LEON MAUVAIS

C57



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE MEHUL

C58





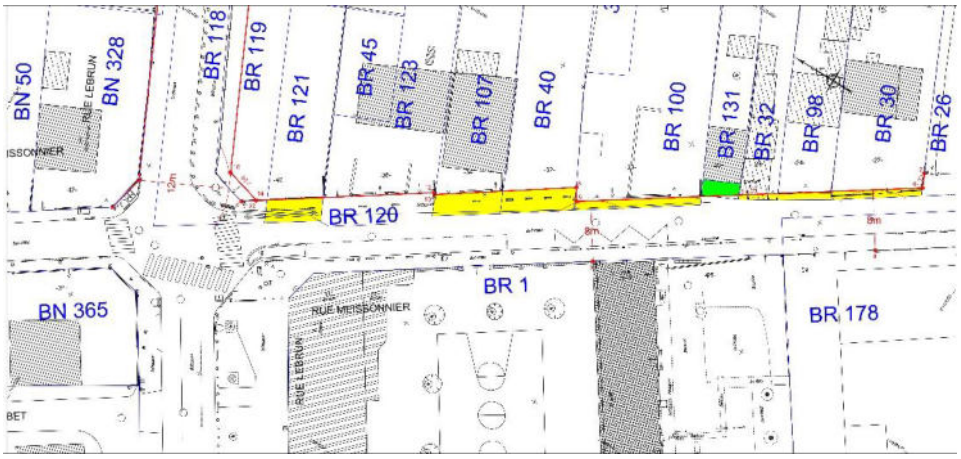
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE MEISSONIER

C59



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE ANDRE MESSAGER

C60



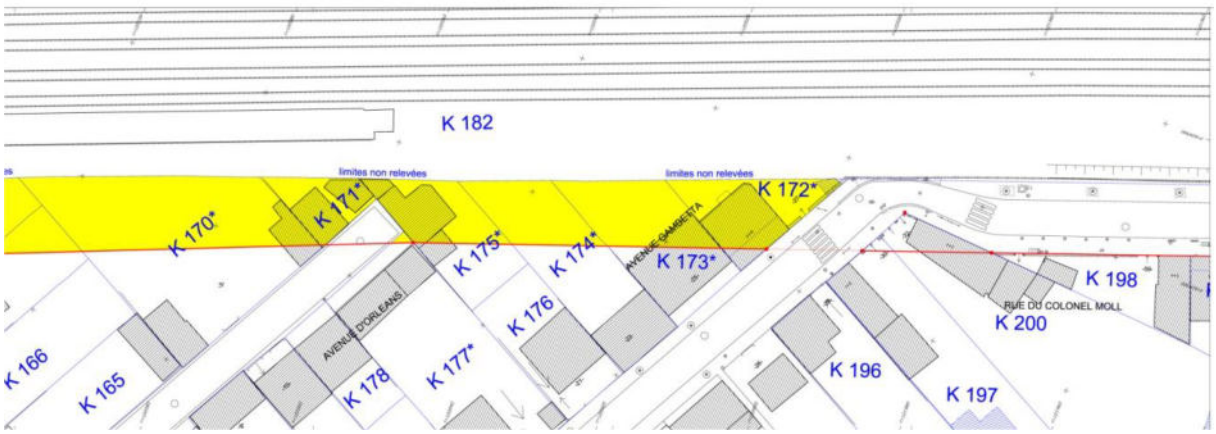
EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE DU COLONEL MOLL

C61







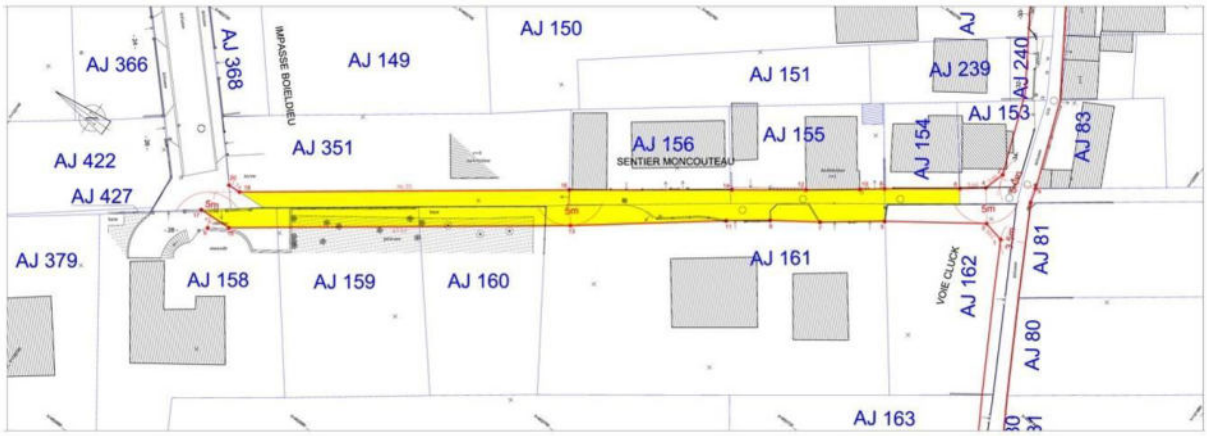
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

SENTIER MONCOUTEAU

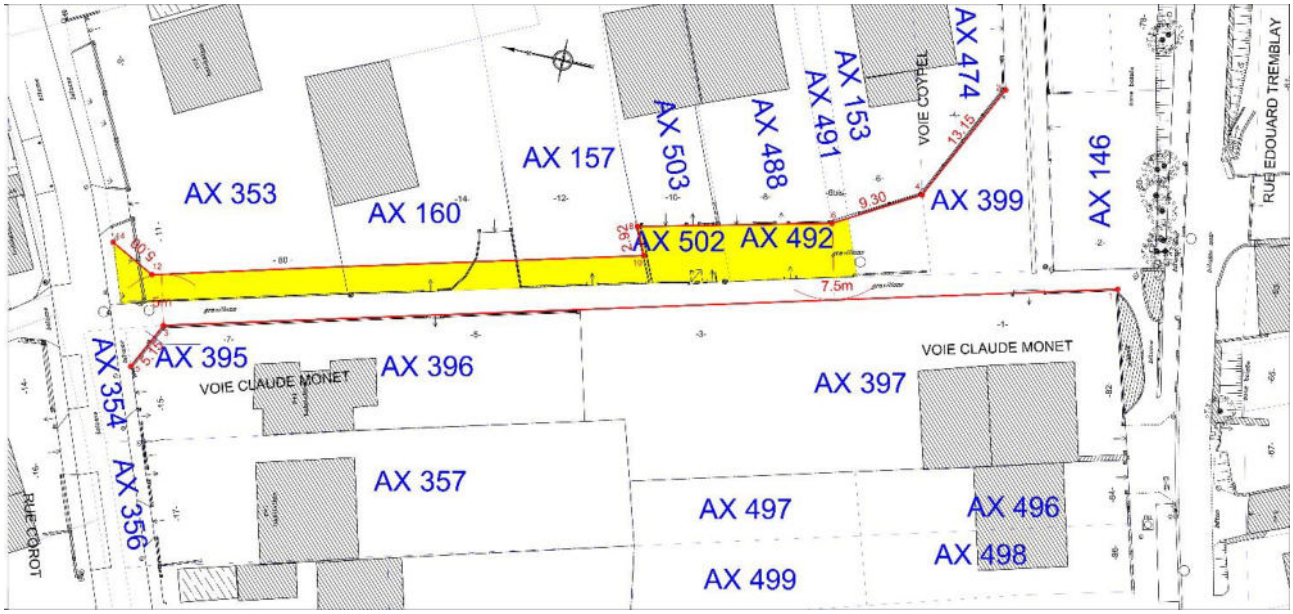
C62



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE CLAUDE MONET

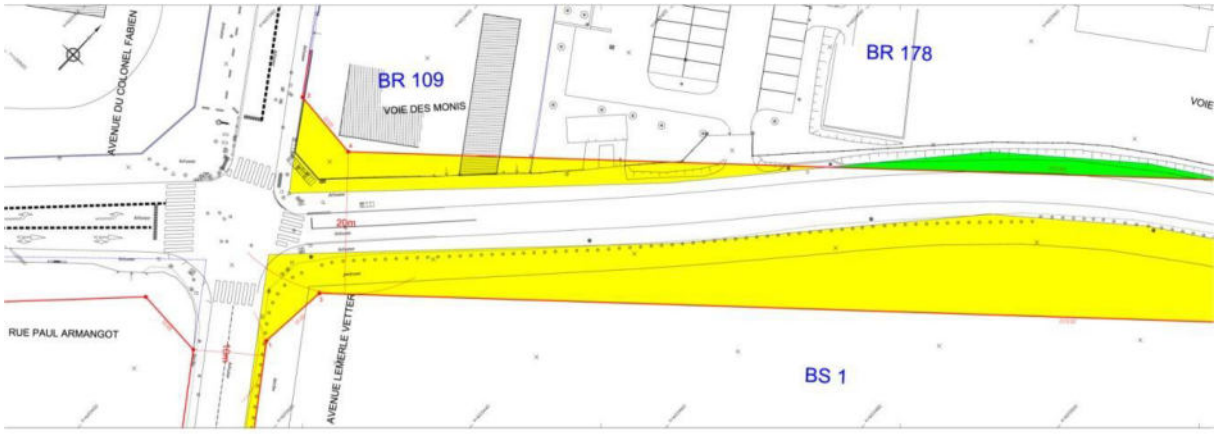
C63

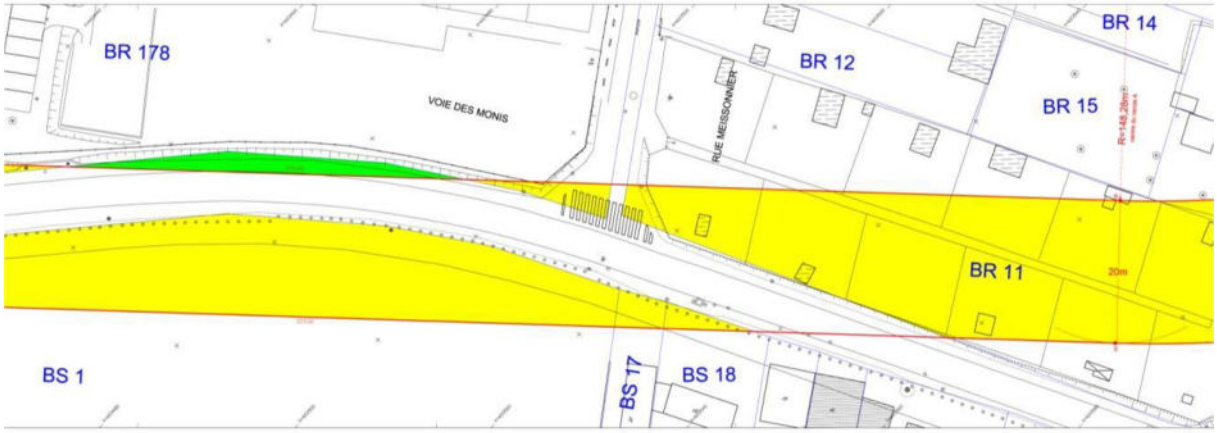


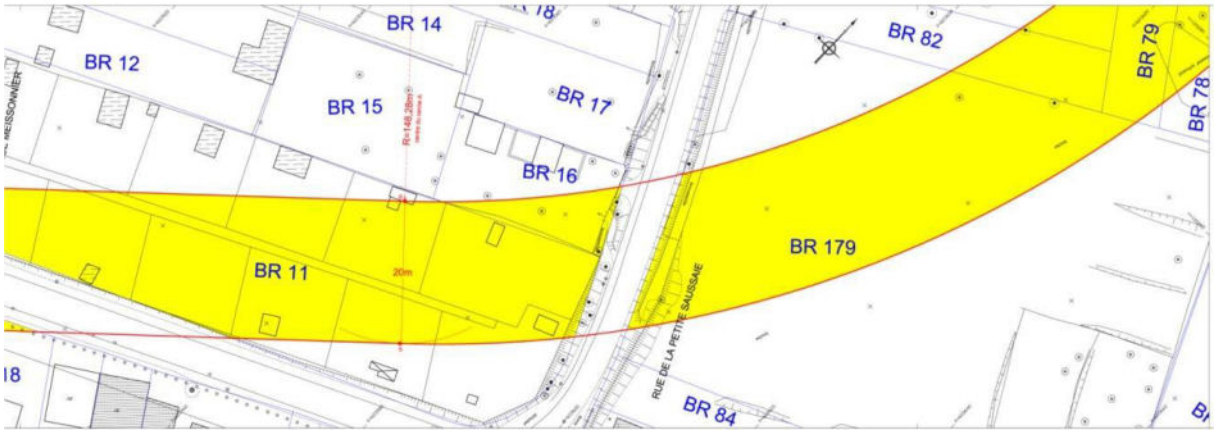
EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE DES MONIS (1/2)

C64







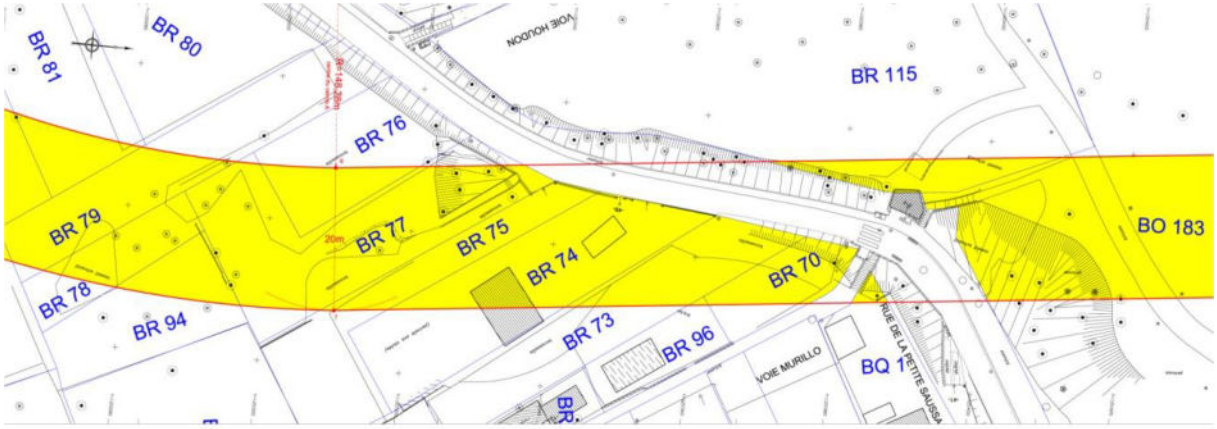
EMPRISE RÉSERVÉE

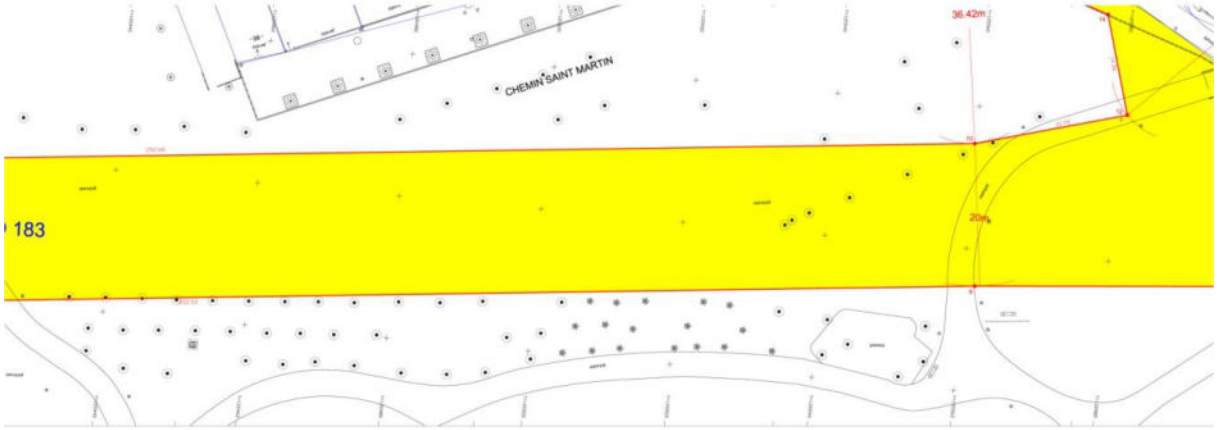
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE DES MONIS (2/2)

C64







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE MONSIGNY

C65

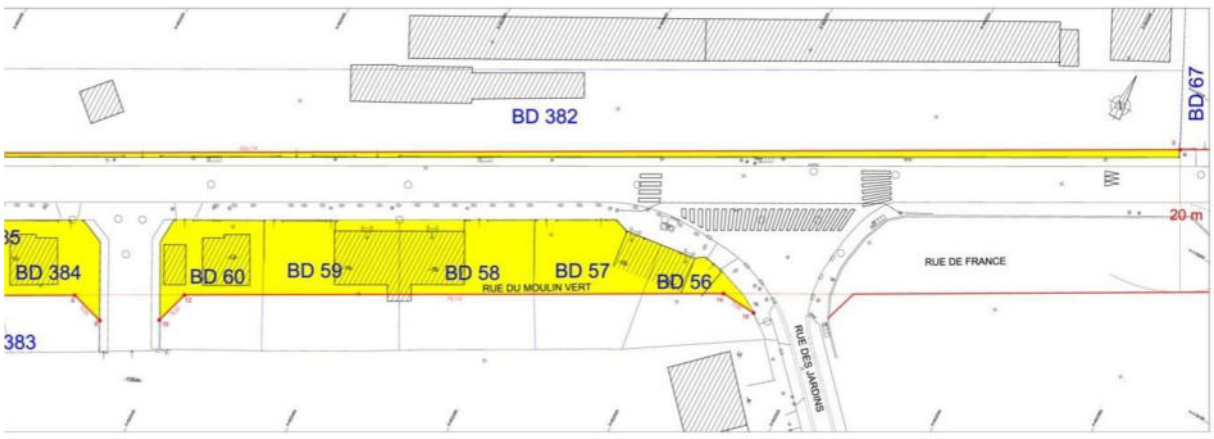


EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE DU MOULIN VERT

C66

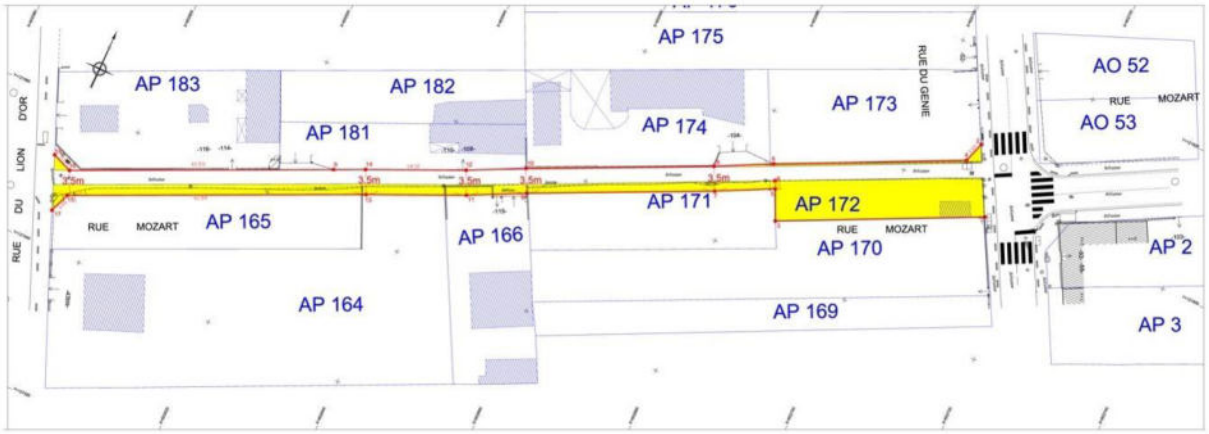




EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE MOZART

C67



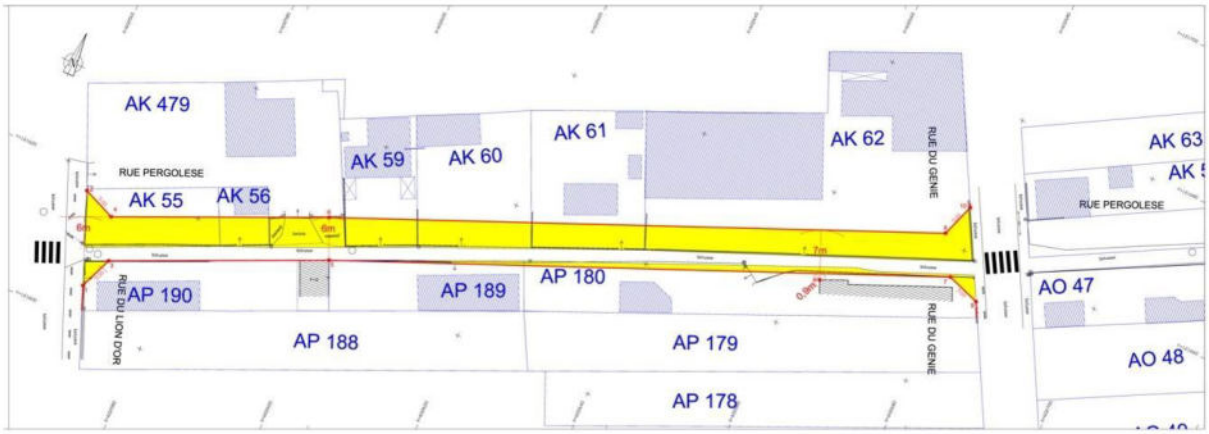
EMPRISE RÉSERVÉE

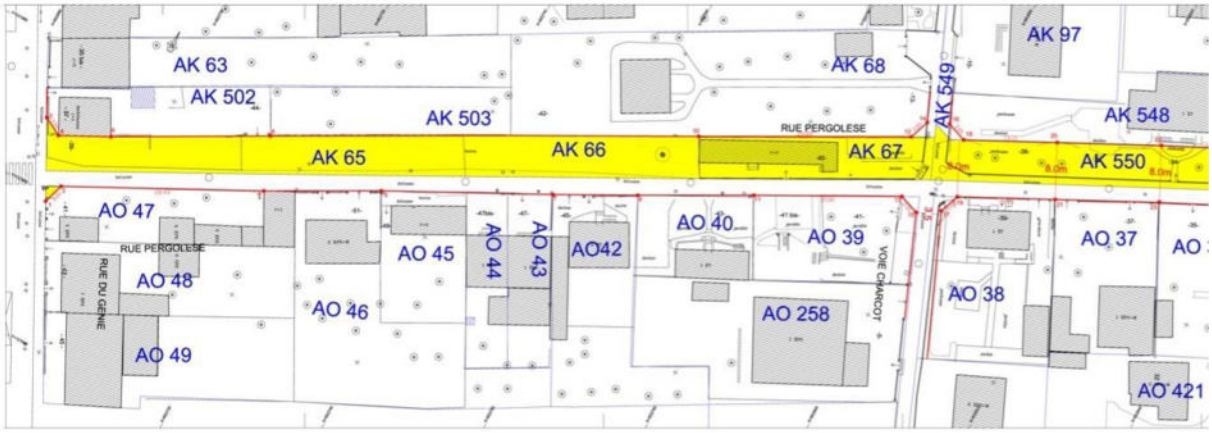
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE PERGOLESE (1/2)

C68







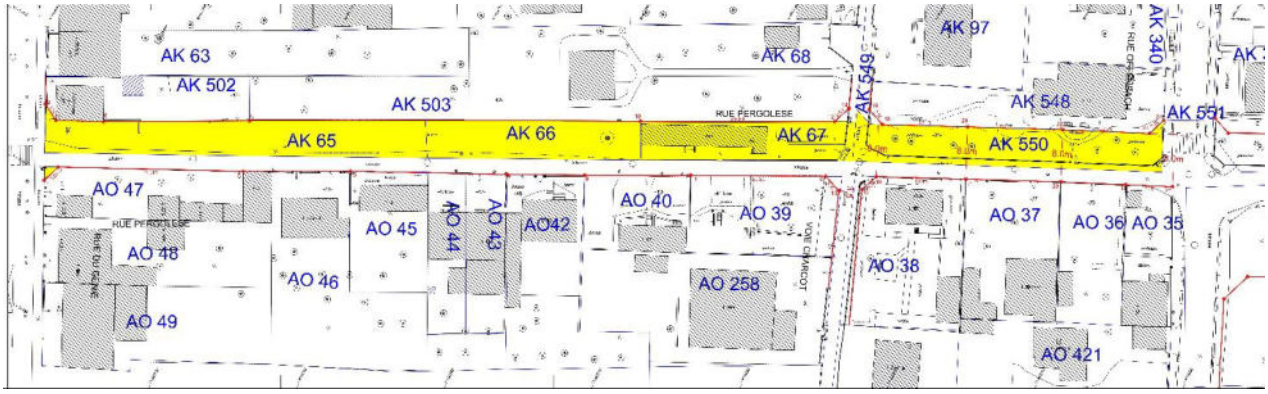
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE PERGOLESE (2/2)

C68

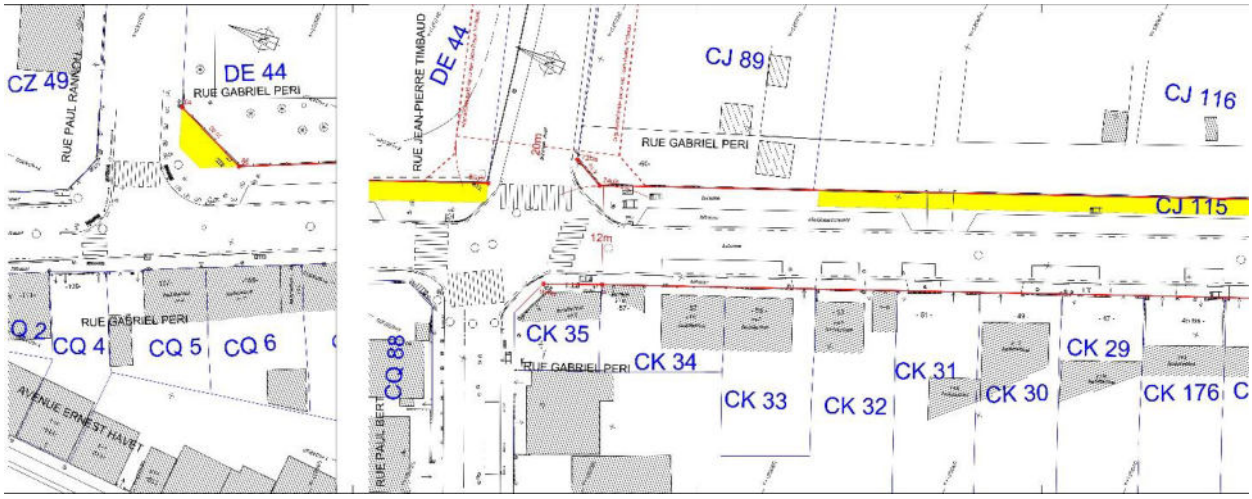


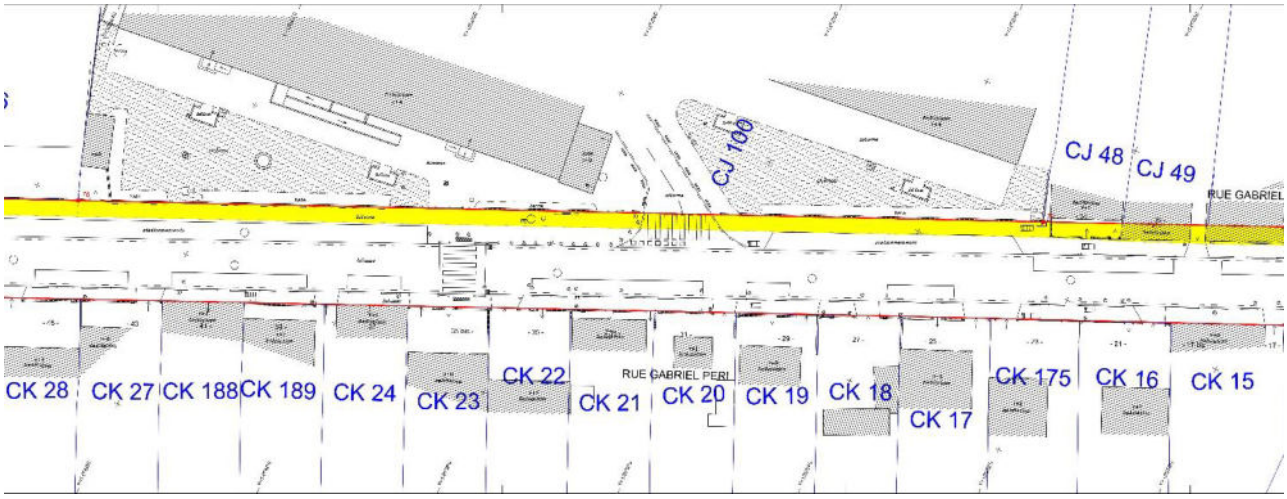


EMPRISE RÉSERVÉE

RUE GABRIEL PERI (1/2)

C69





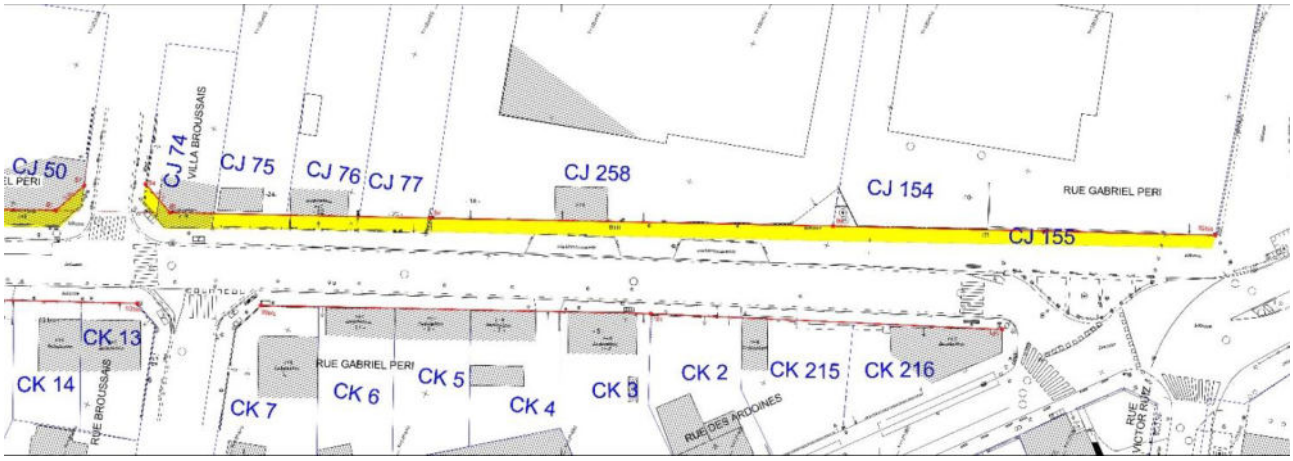
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE GABRIEL PERI (2/2)

C69



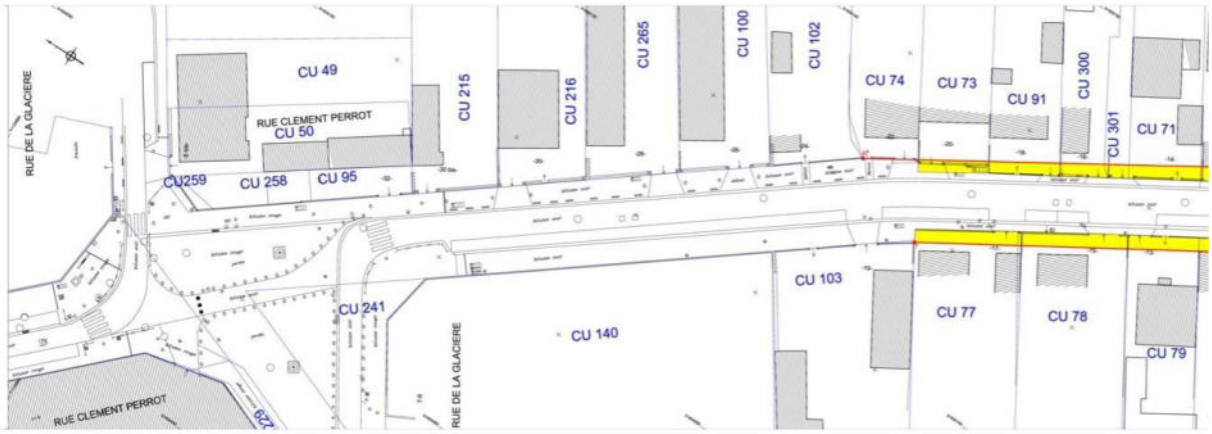
EMPRISE RÉSERVÉE

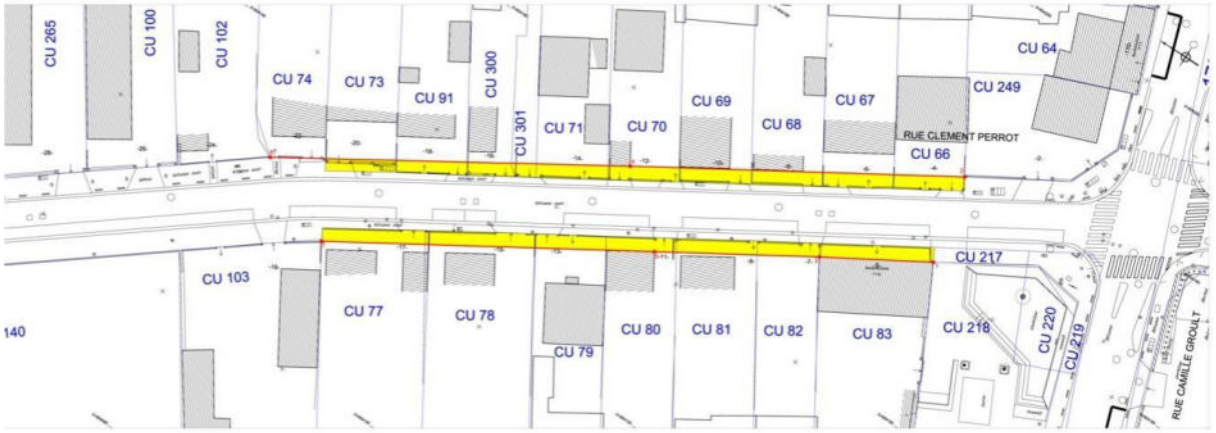
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE CLEMENT PERROT

C70





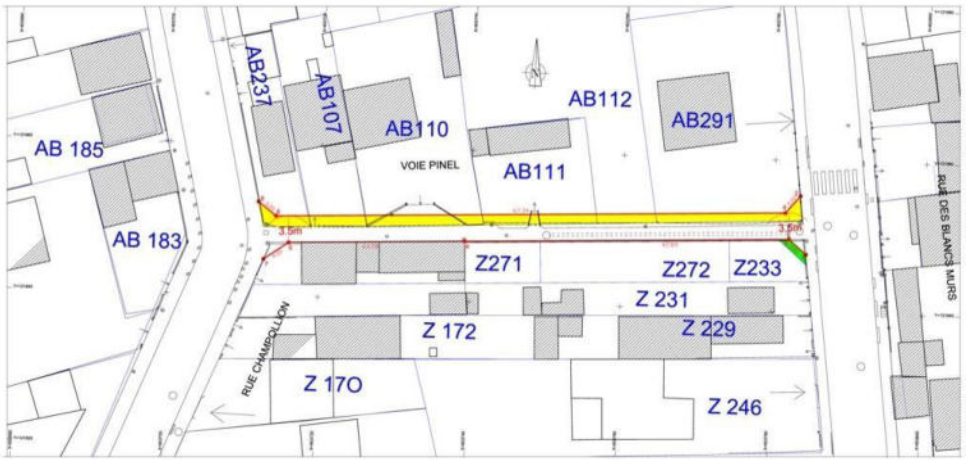
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE PINEL

C71



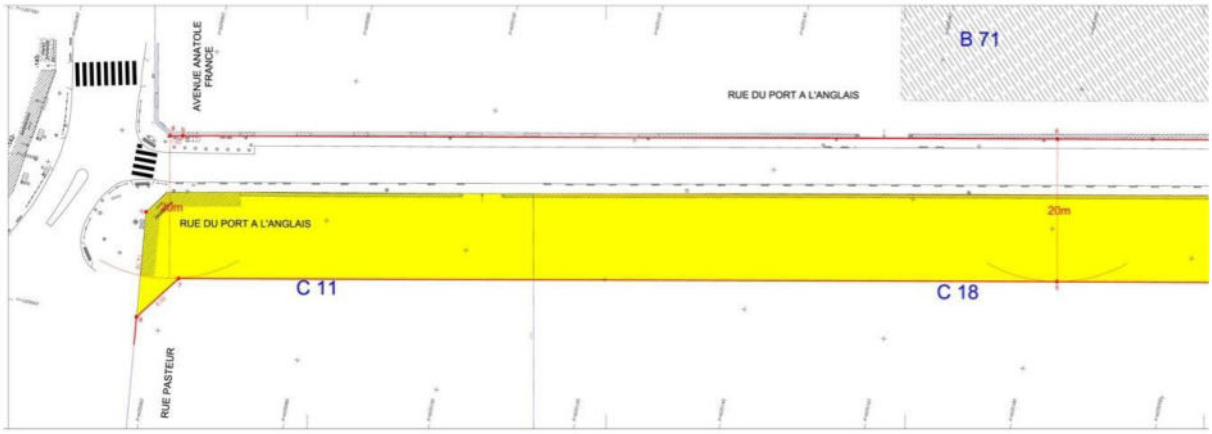
EMPRISE RÉSERVÉE

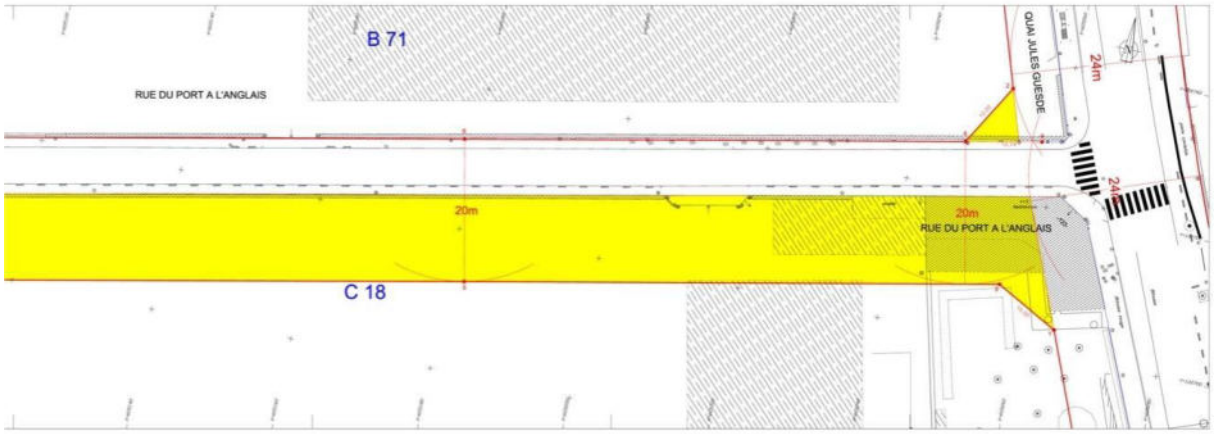
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE DU PORT A L'ANGLAIS

C72





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE RAMEAU

C73



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE REAUMUR

C74

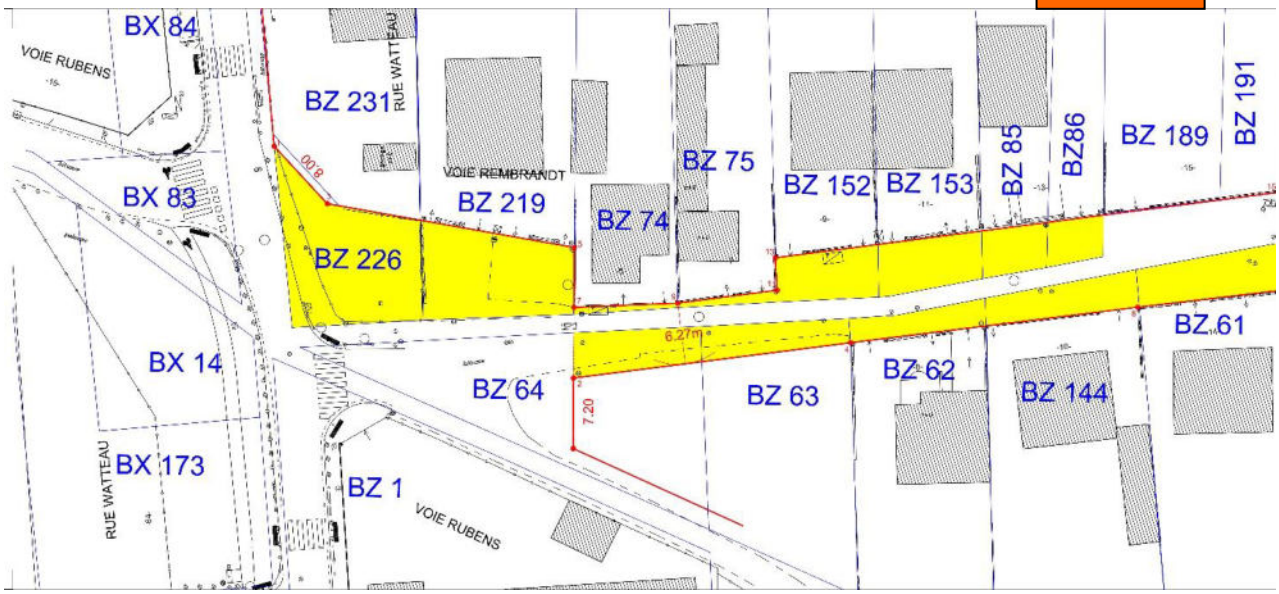


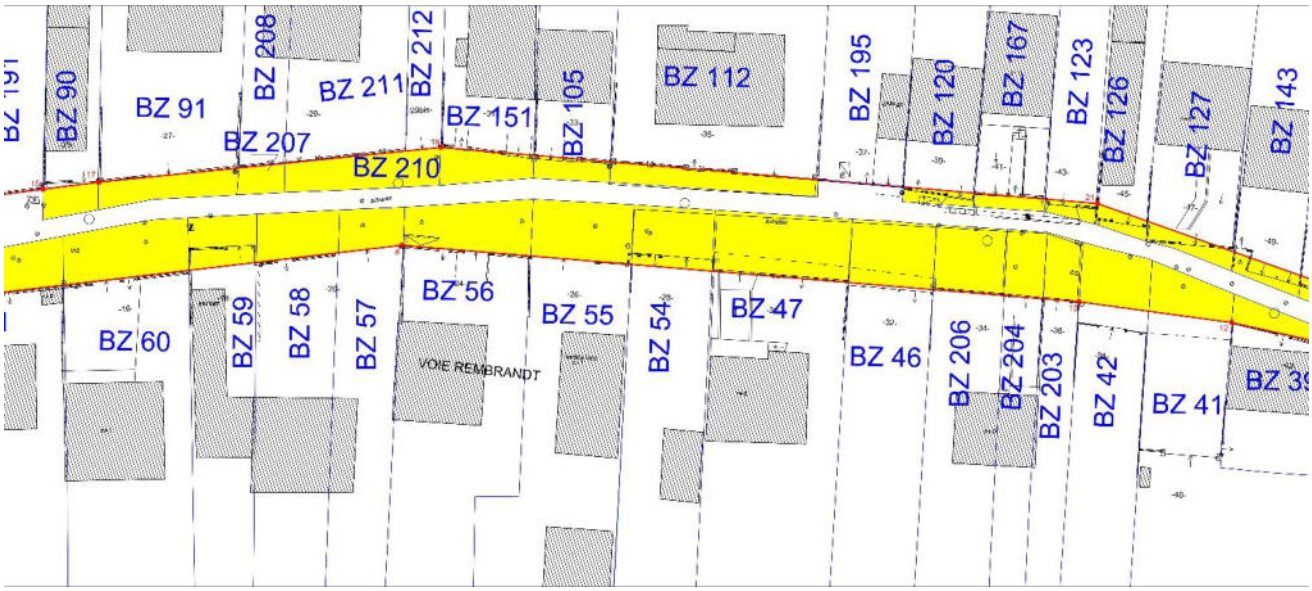


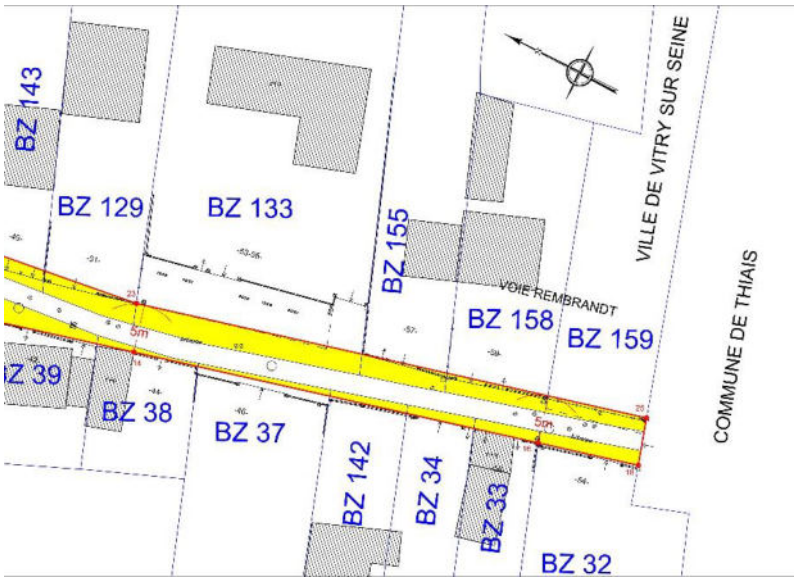
EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE REMBRANDT

C75

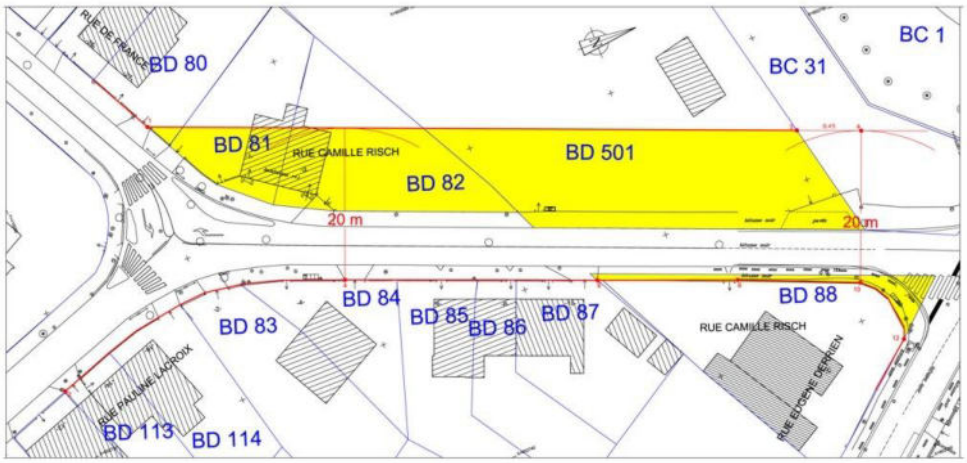






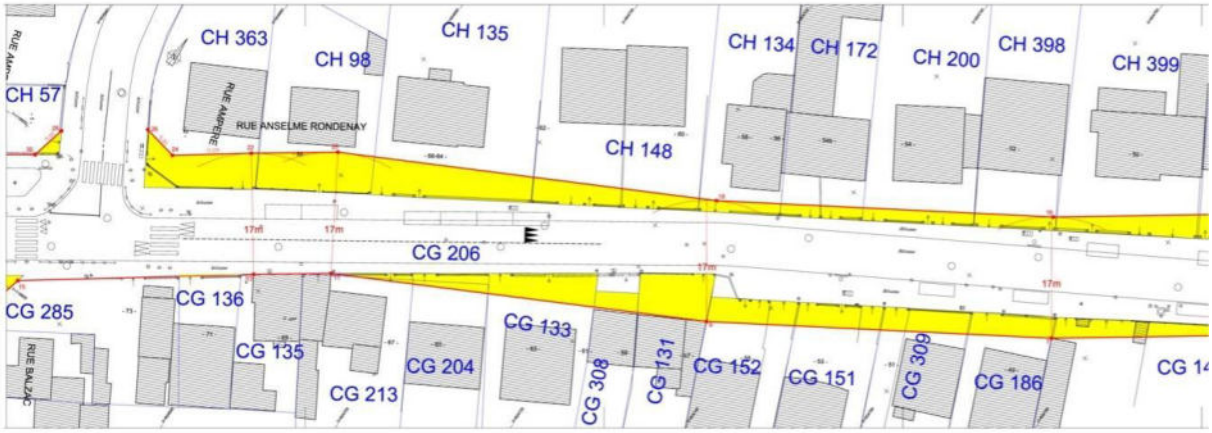
EMPRISE RÉSERVÉE

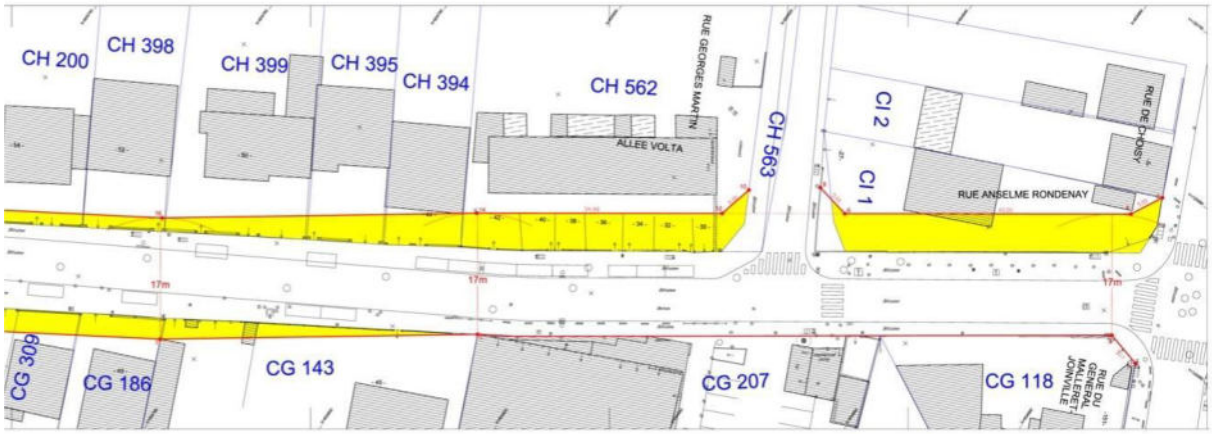
RUE CAMILLE RISCH — C76



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE ANSELME RONDENAY (1/2) — C77

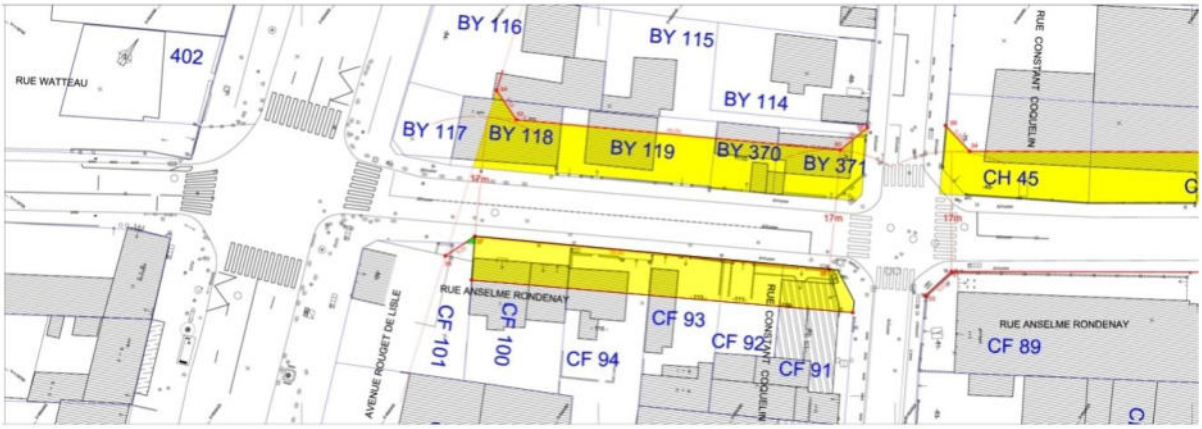


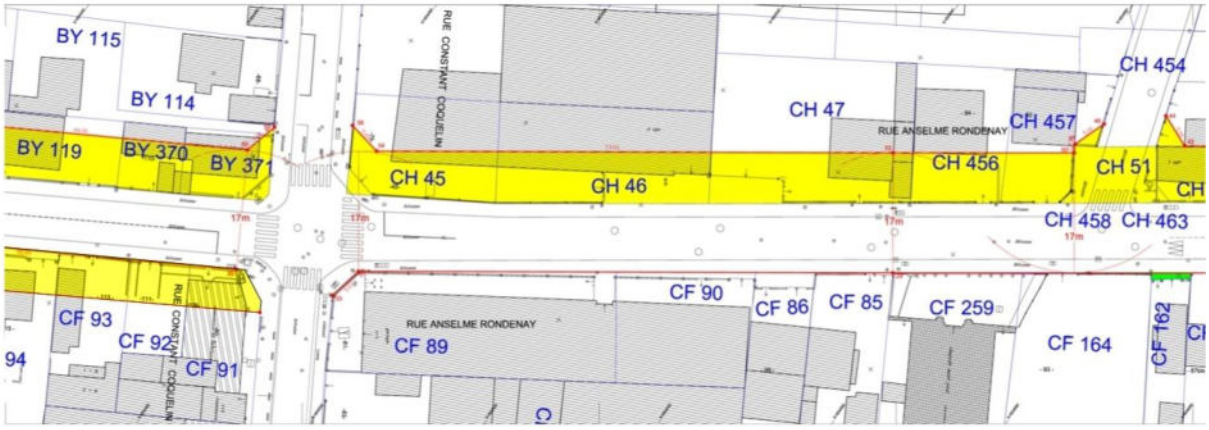


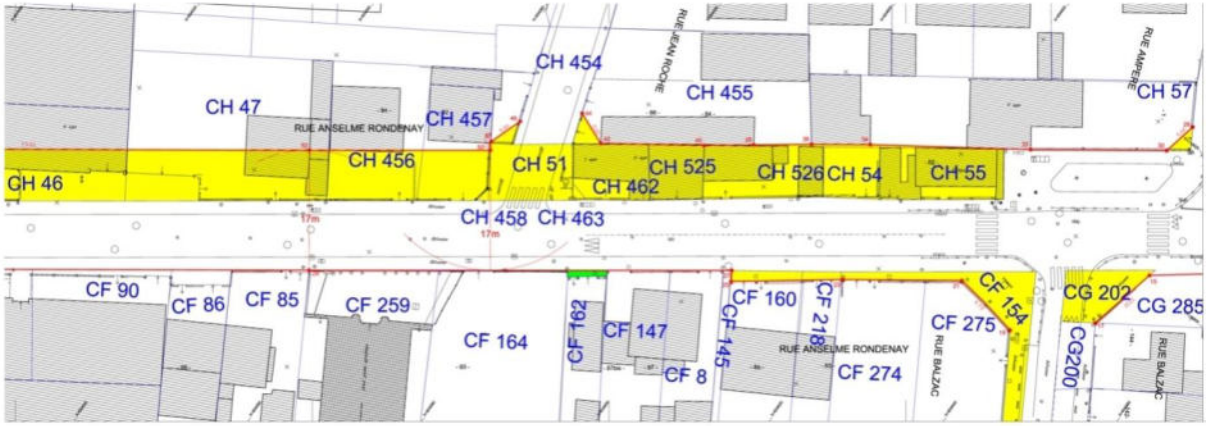
EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE ANSELME RONDENAY (2/2)

C77







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

SENTIER ROUXEL

C78



EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE RUBENS (1/2)

C79



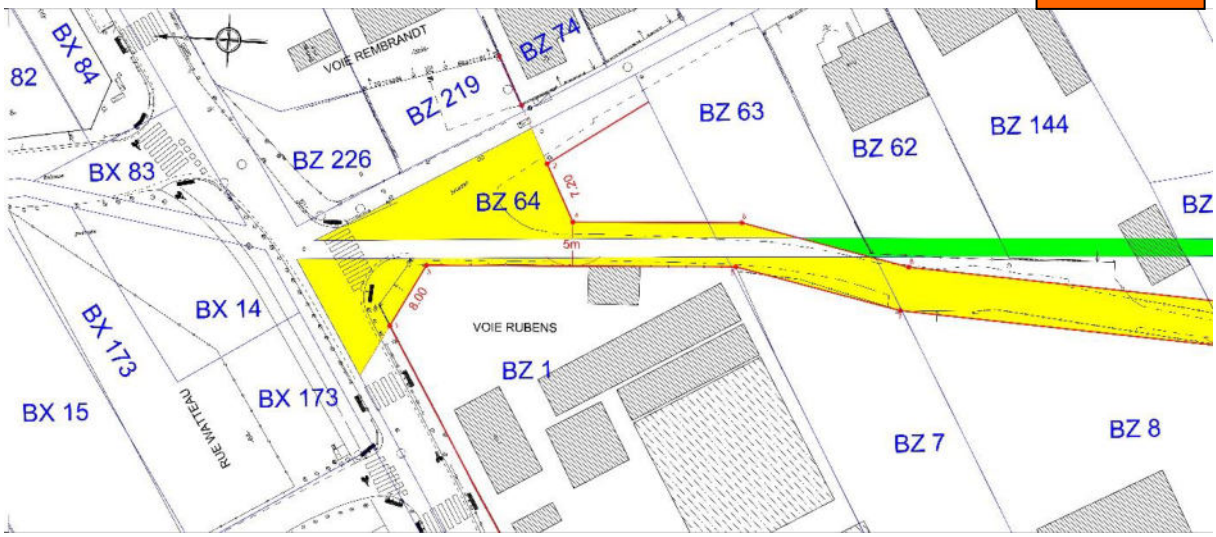
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

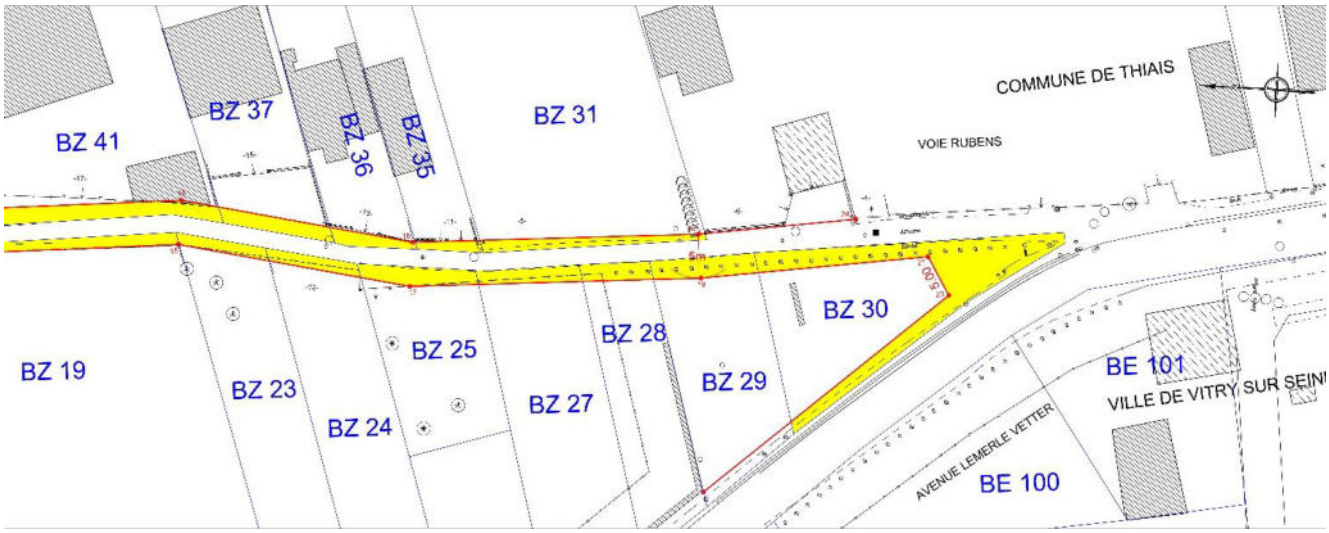
0 10 20 M

VOIE RUBENS (2/2)

C79



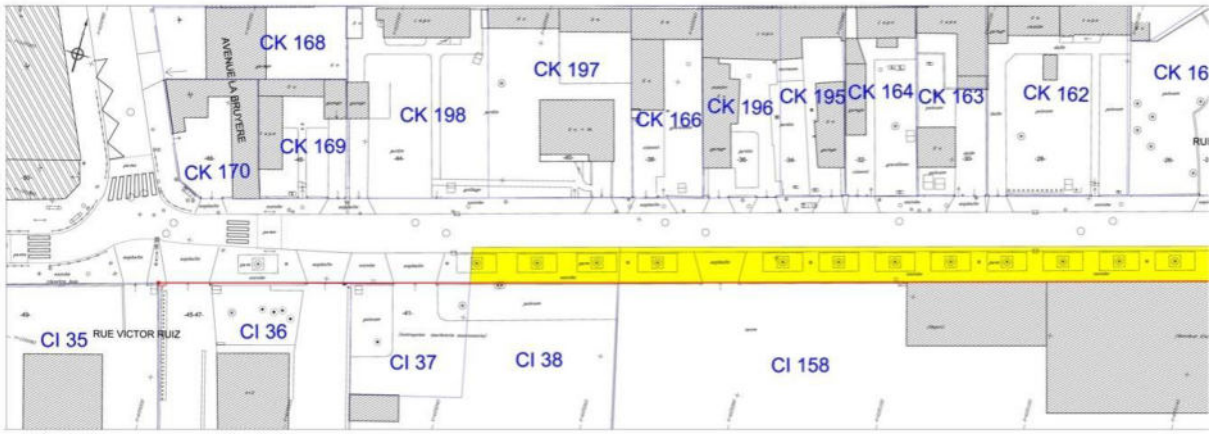


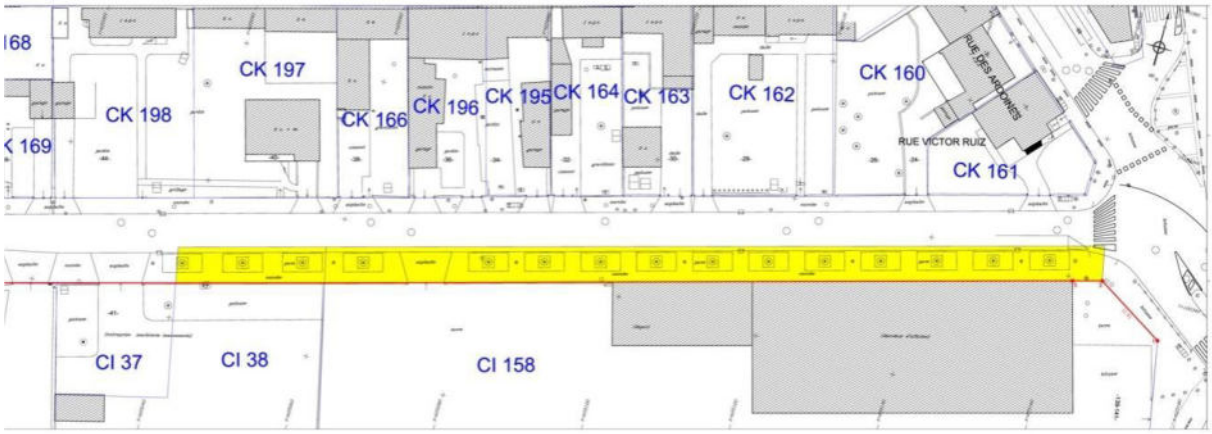


EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE VICTOR RUIZ

C80





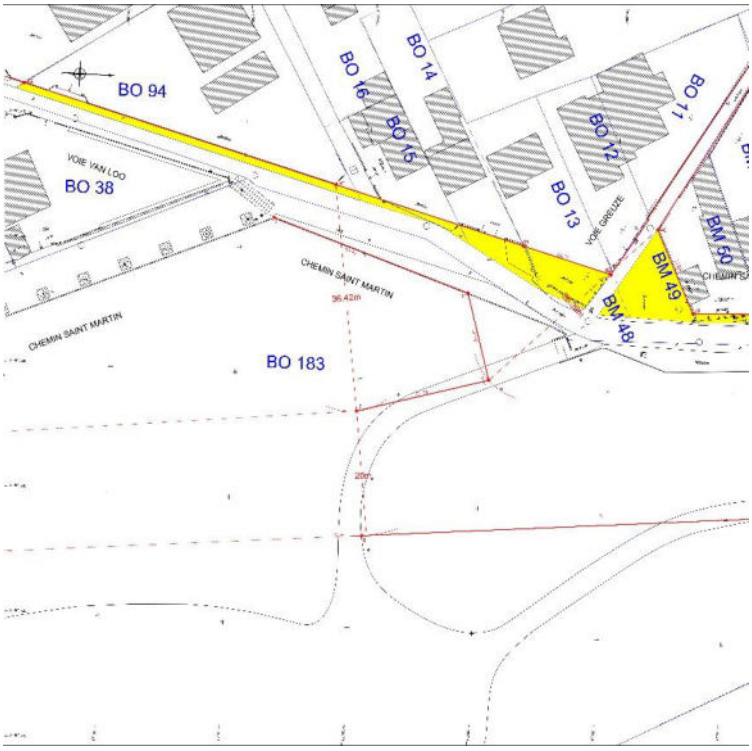
EMPRISE RÉSERVÉE

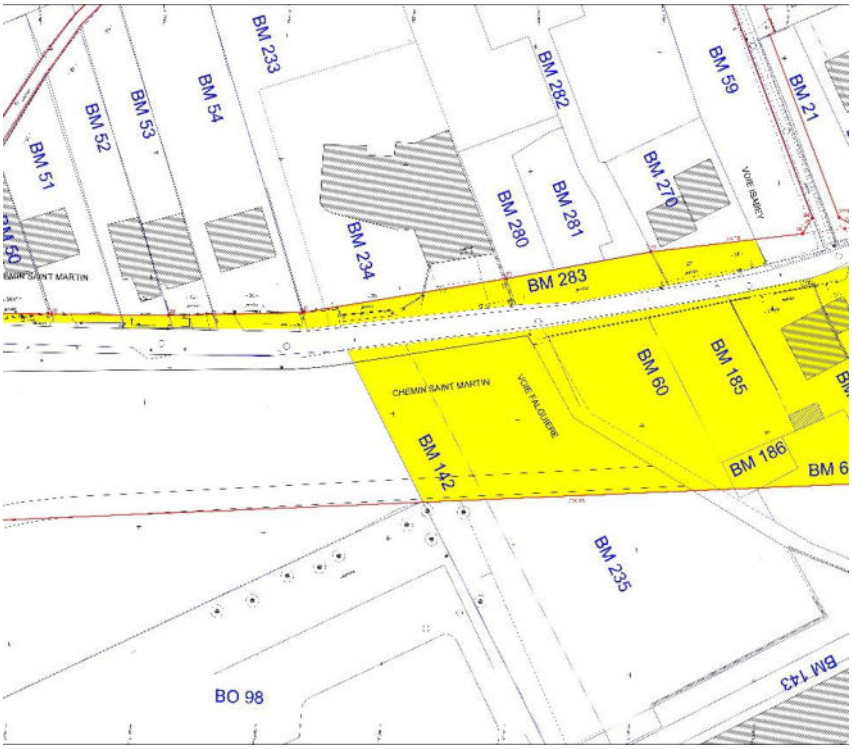
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

CHEMIN SAINT-MARTIN (1/2)

C81

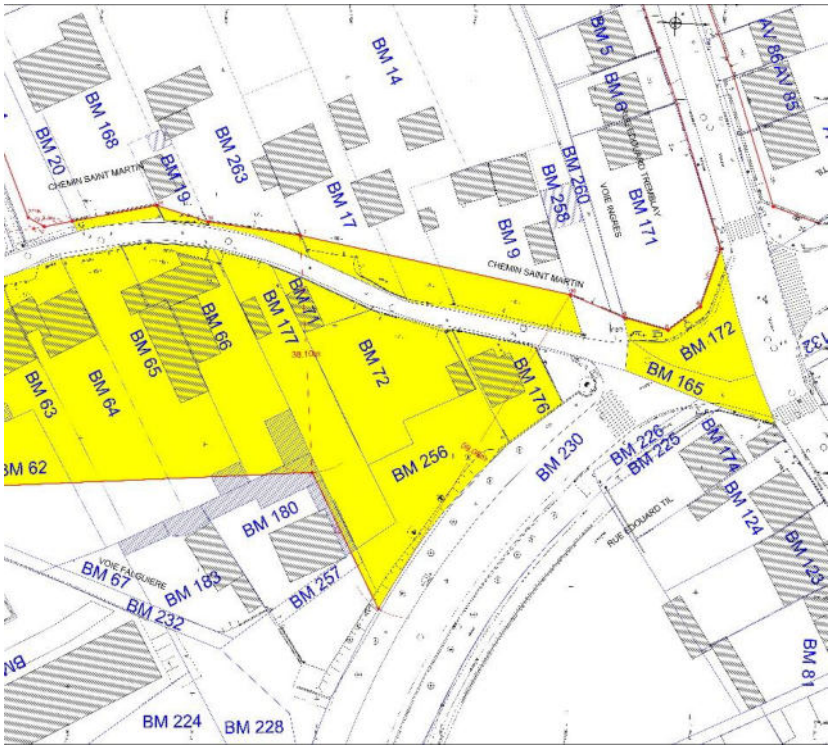




EMPRISE RÉSERVÉE

CHEMIN SAINT-MARTIN (2/2)

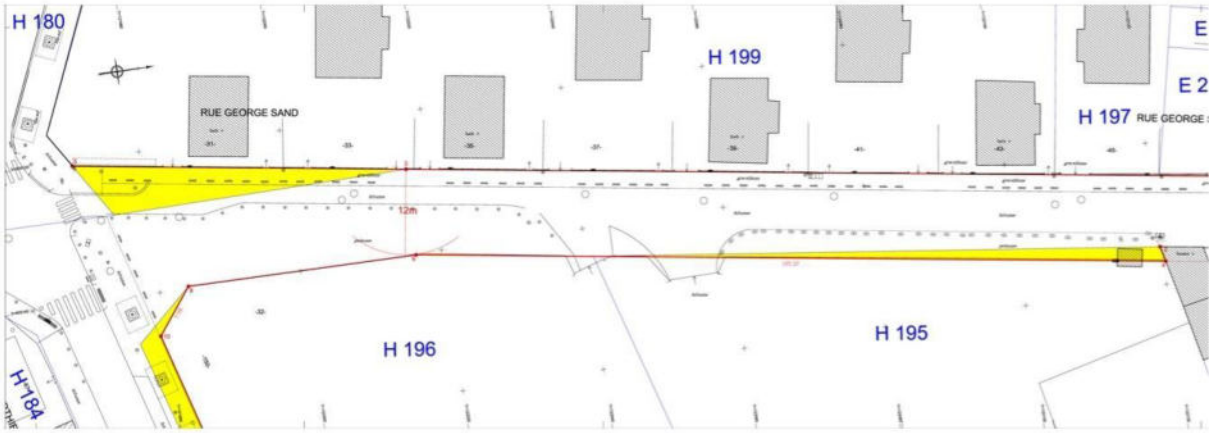
C81

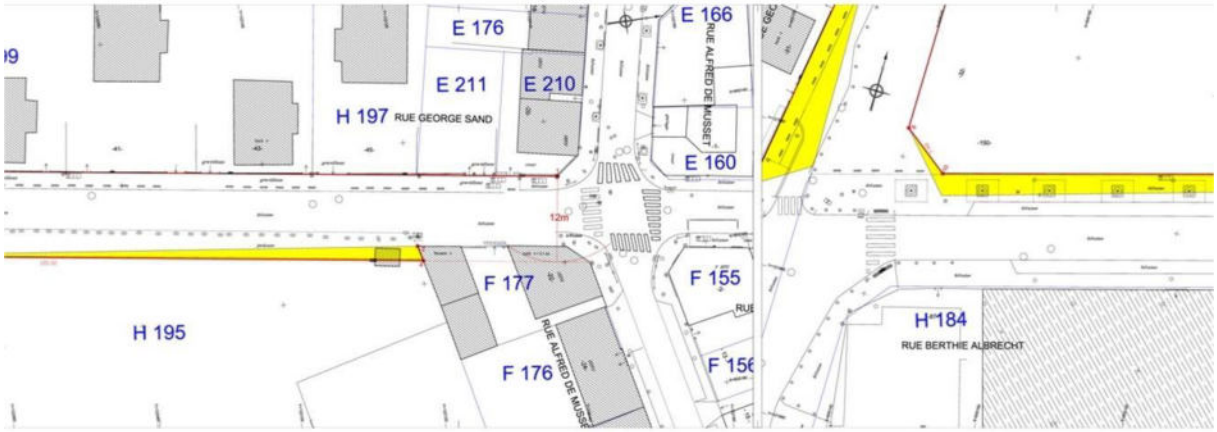


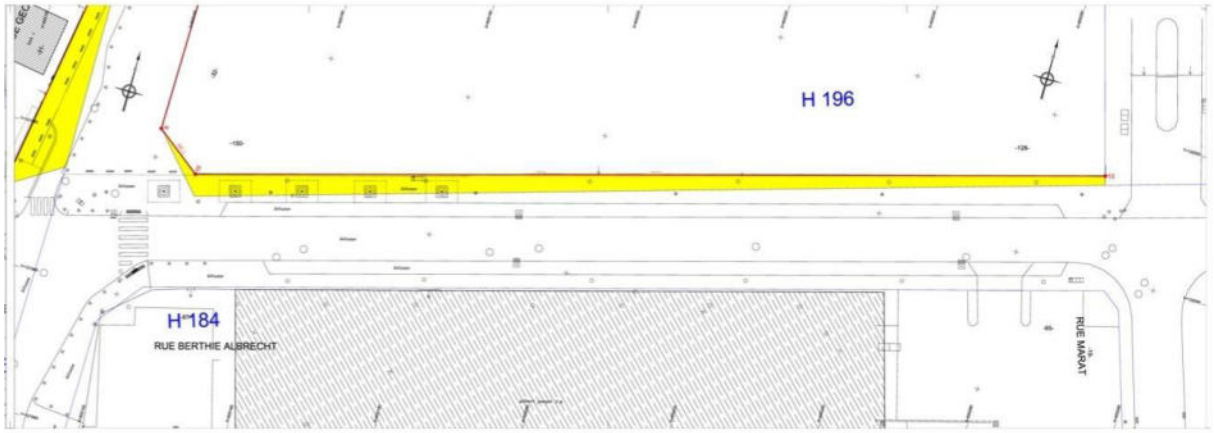
EMPRISE RÉSERVÉE

RUE GEORGES SAND

C82







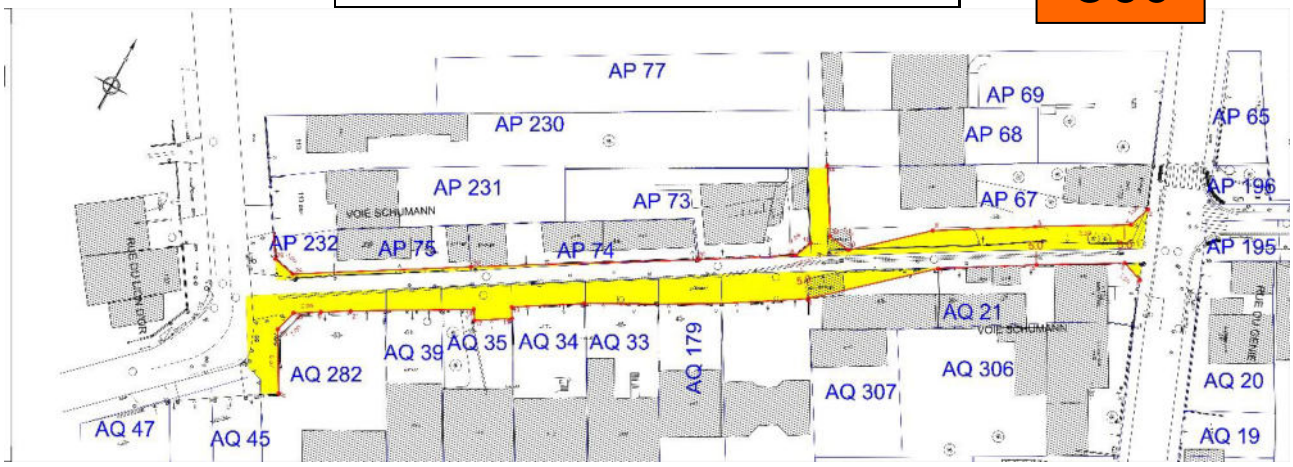
EMPRISE RÉSERVÉE

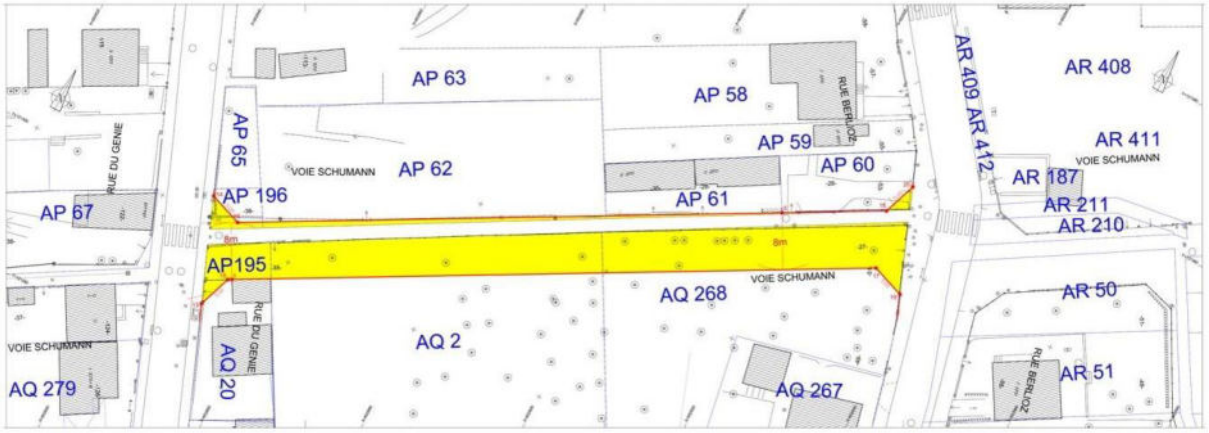
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

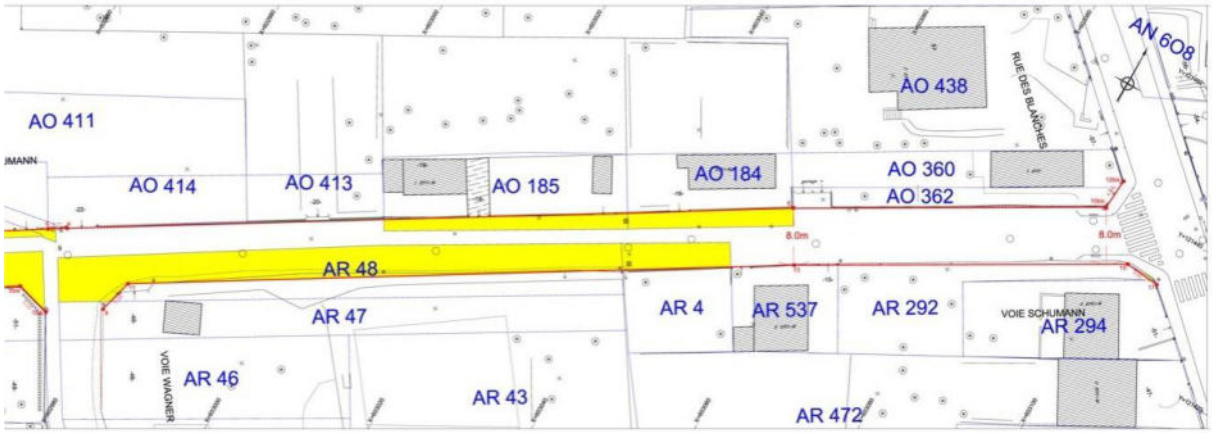
VOIE SCHUMANN

C83





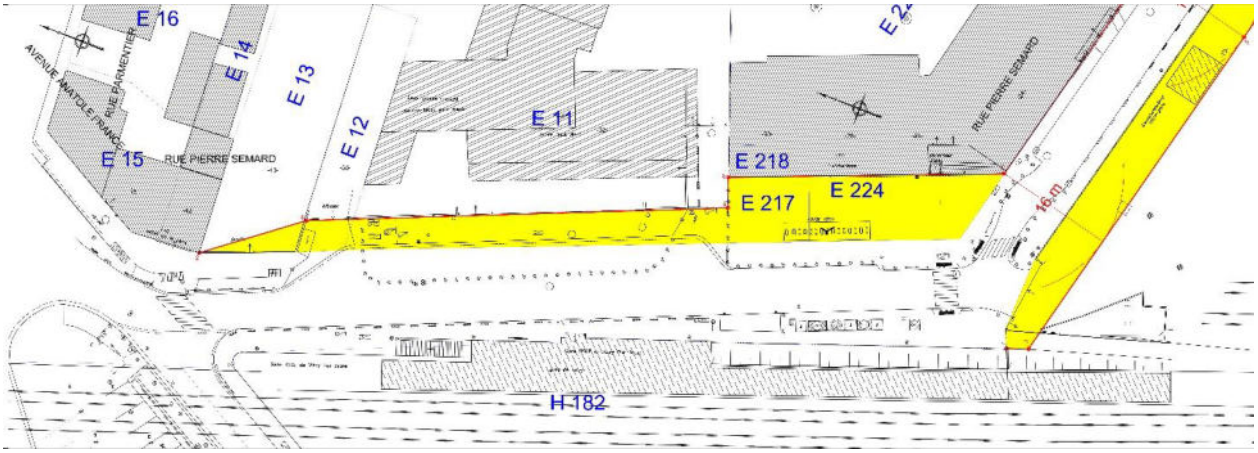


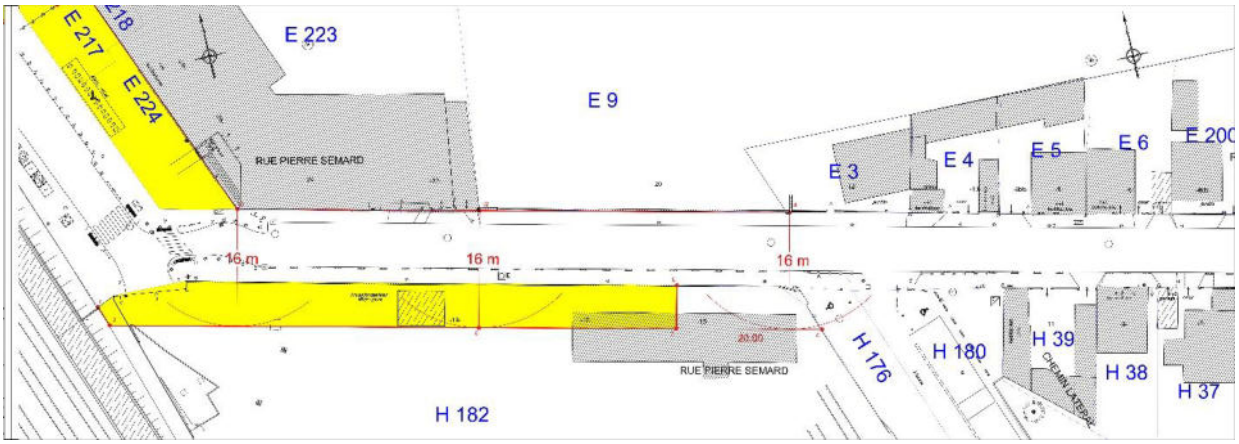


EMPRISE RÉSERVÉE

RUE PIERRE SEMARD

C84

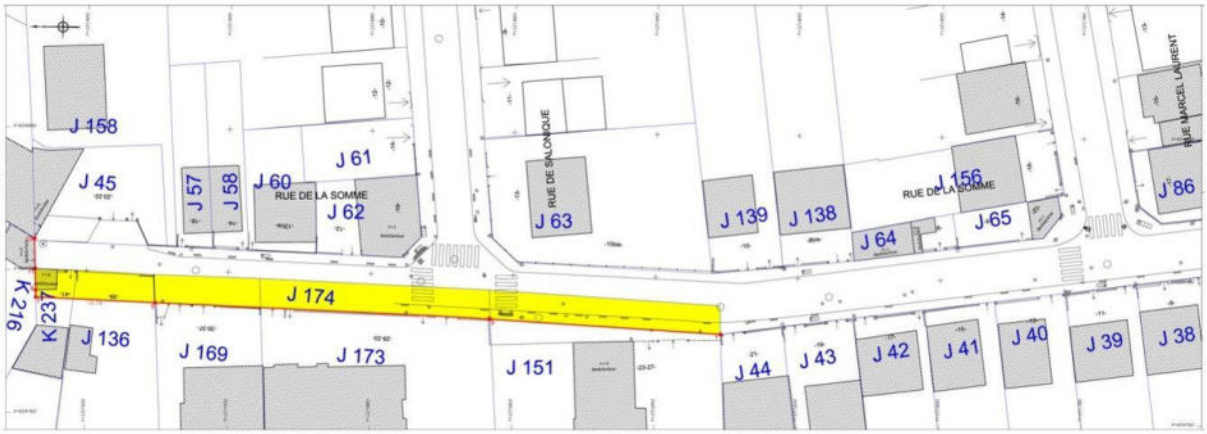




EMPRISE RÉSERVÉE

RUE DE LA SOMME

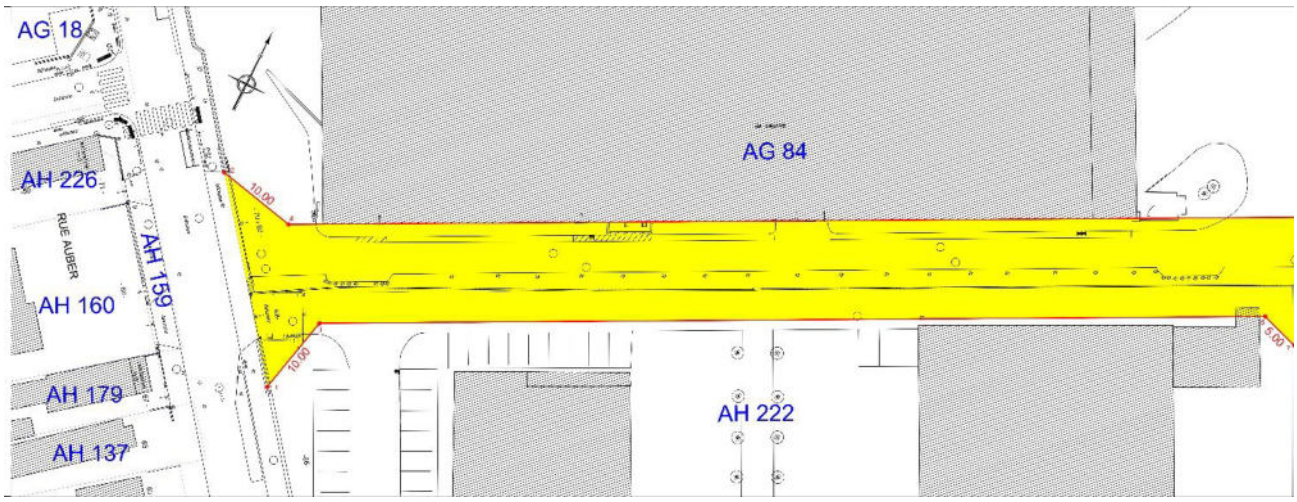
C85



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE GERMAINE TAILLEFERRE

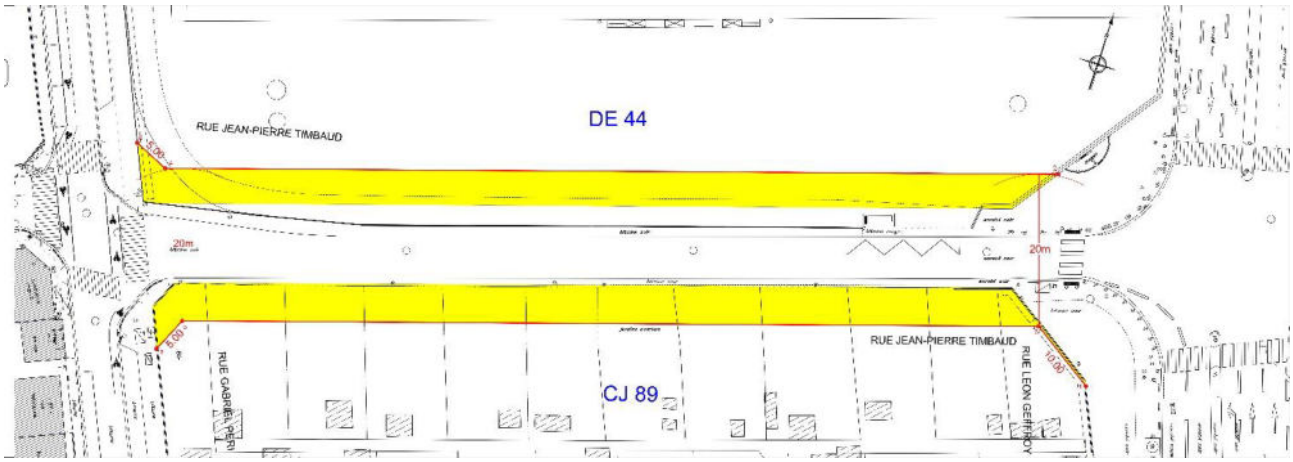
C86



EMPRISE RÉSERVÉE

RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD

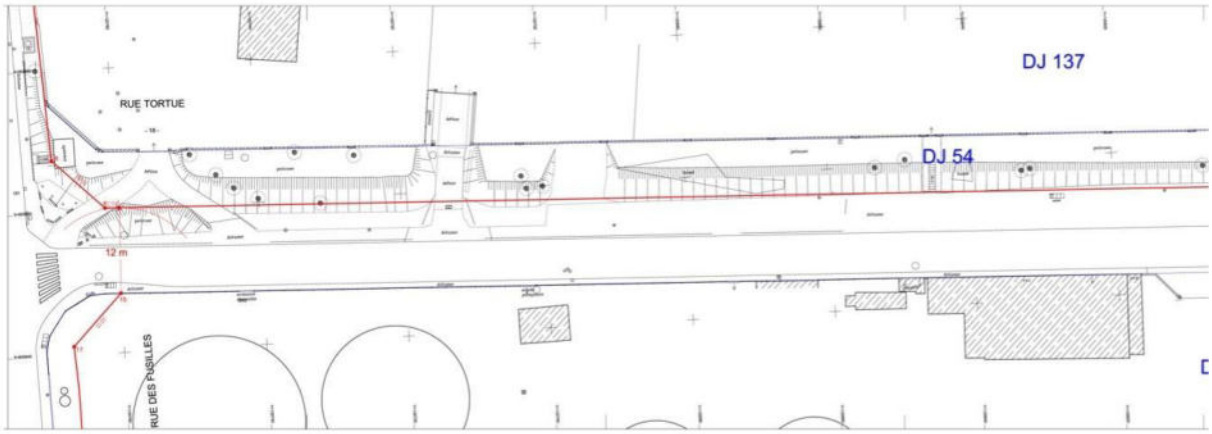
C87

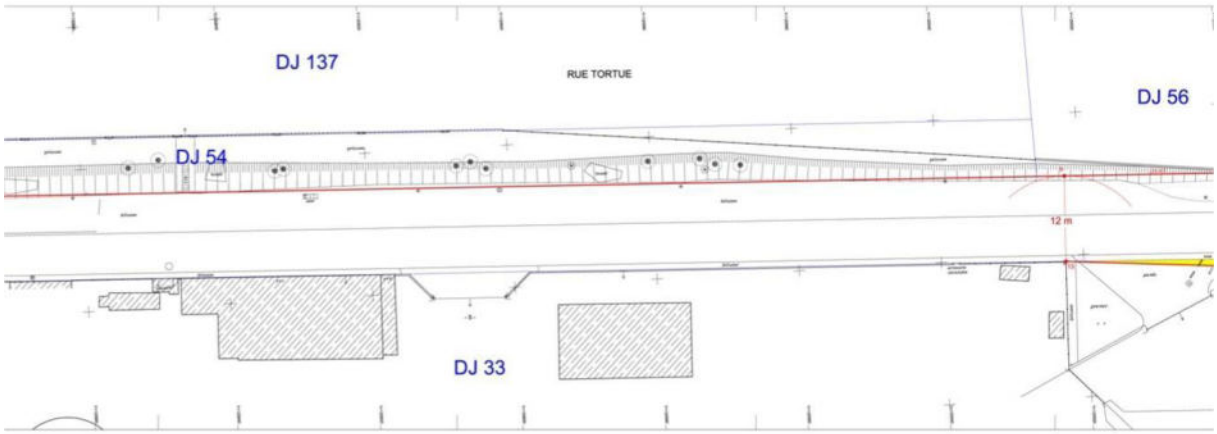


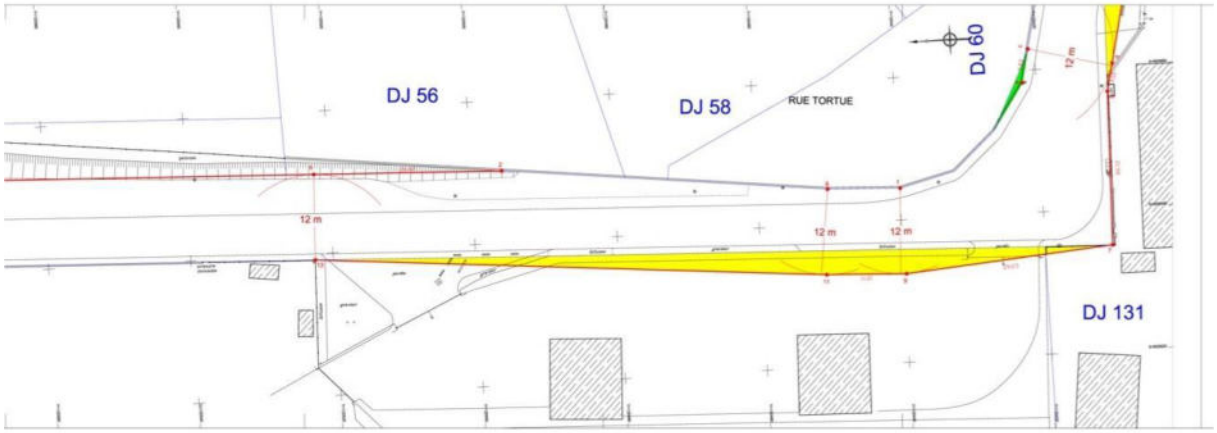
EMPRISE RÉSERVÉE

RUE TORTUE

C88







EMPRISE RÉSERVÉE

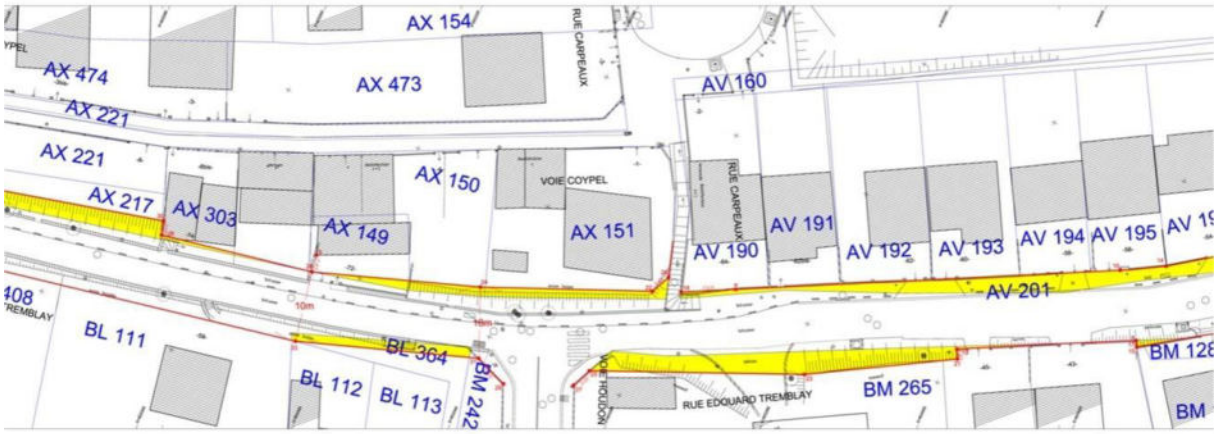
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE EDOUARD TREMBLAY (1/5)

C89







EMPRISE RÉSERVÉE

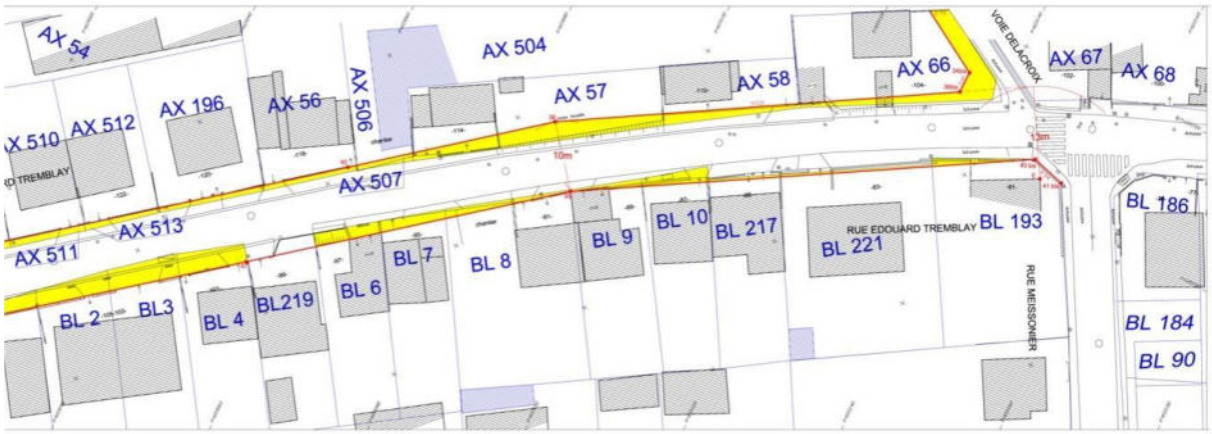
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE EDOUARD TREMBLAY (2/5)

C89





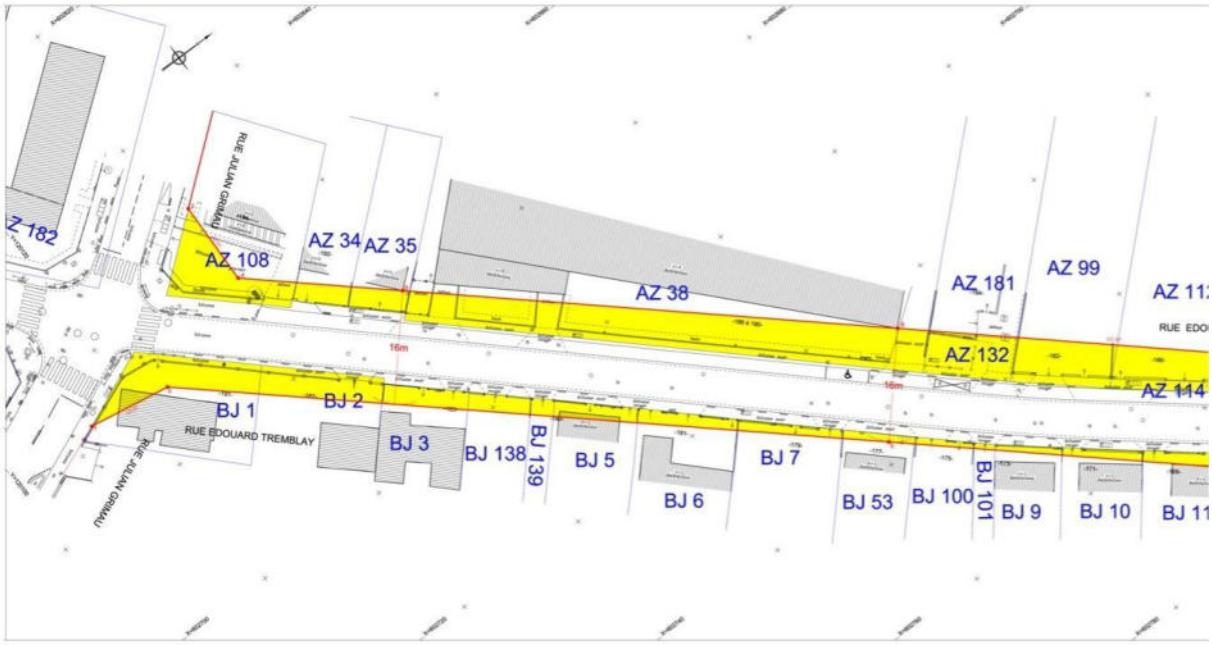
EMPRISE RÉSERVÉE

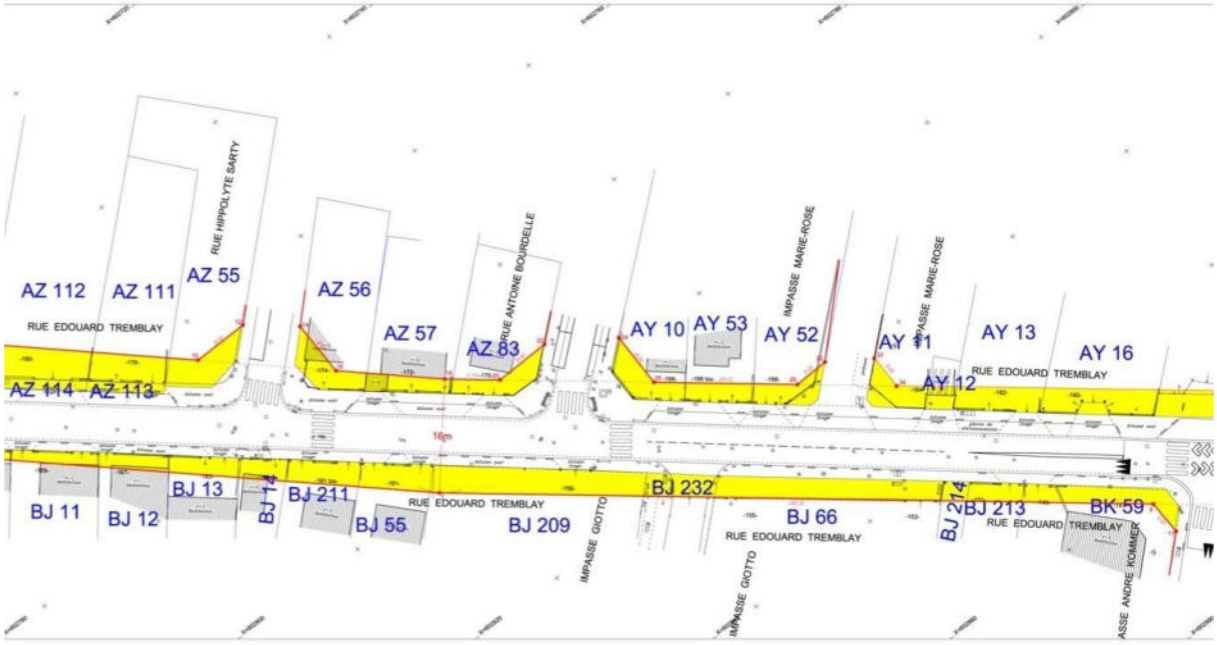
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE EDOUARD TREMBLAY (3/5)

C89





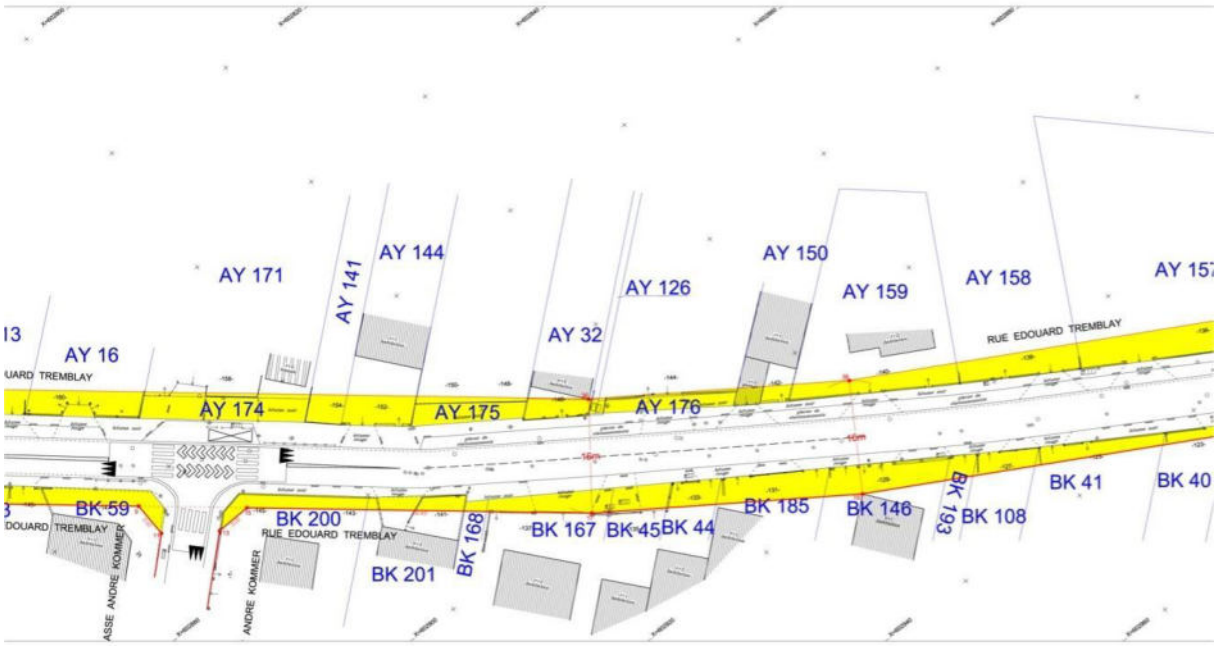
EMPRISE RÉSERVÉE

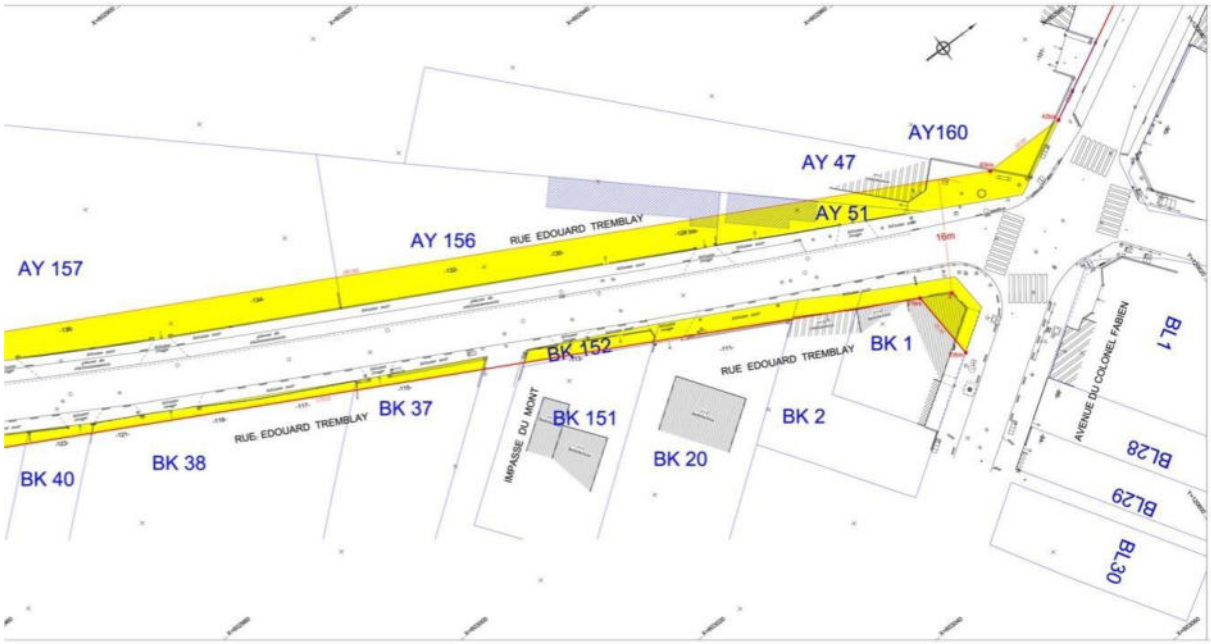
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE EDOUARD TREMBLAY (4/5)

C89





EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

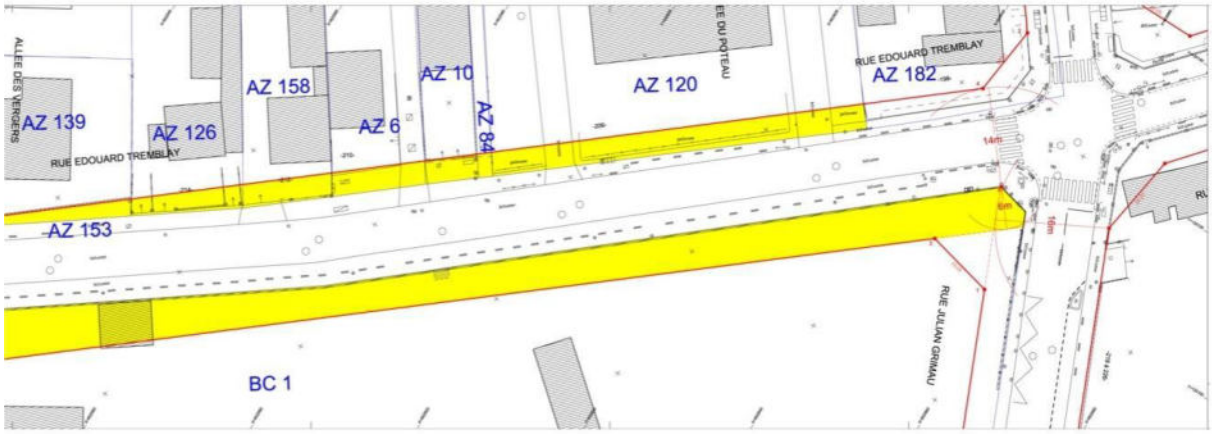
0 10 20 M

RUE EDOUARD TREMBLAY (5/5)

C89



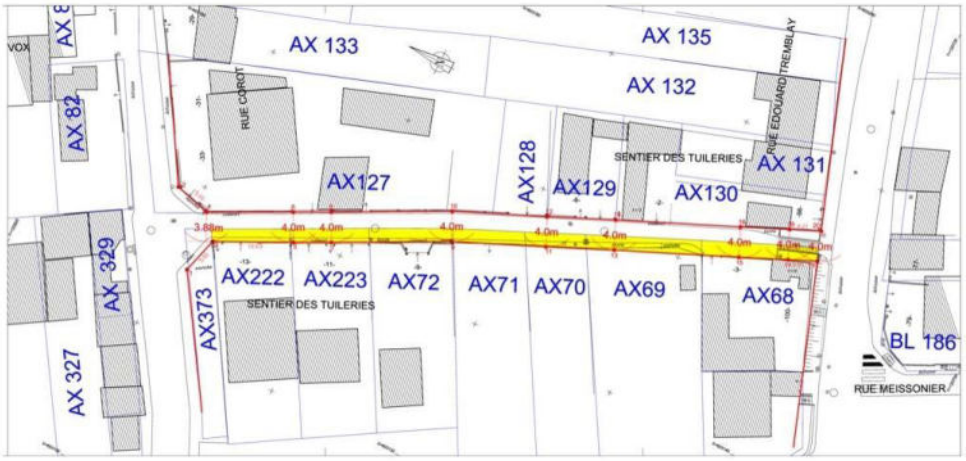




EMPRISE RÉSERVÉE

SENTIER DES TUILERIES

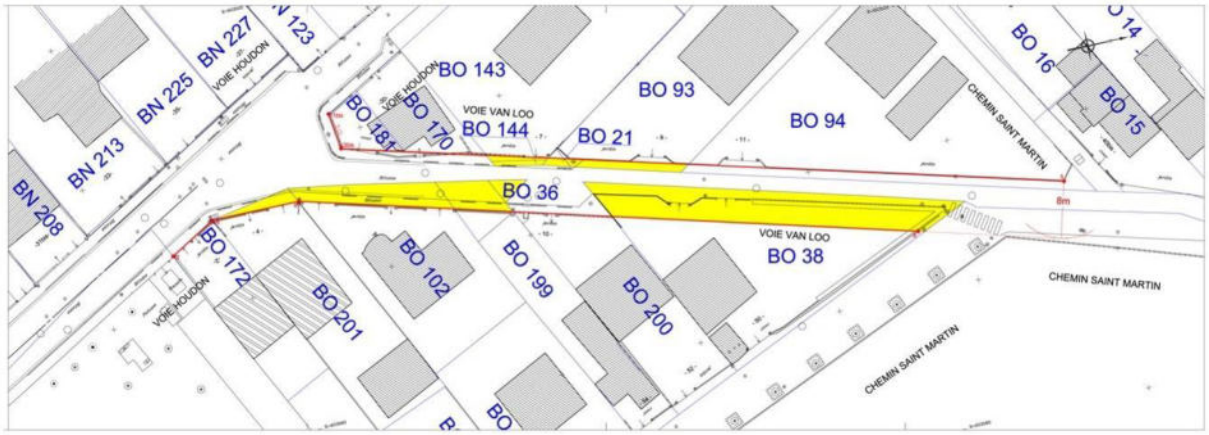
C90



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

VOIE VAN LOO

C91



EMPRISE RÉSERVÉE ÉCHELLE : 1/1 000 0 10 20 M

RUE EUGENE VARLIN

C92



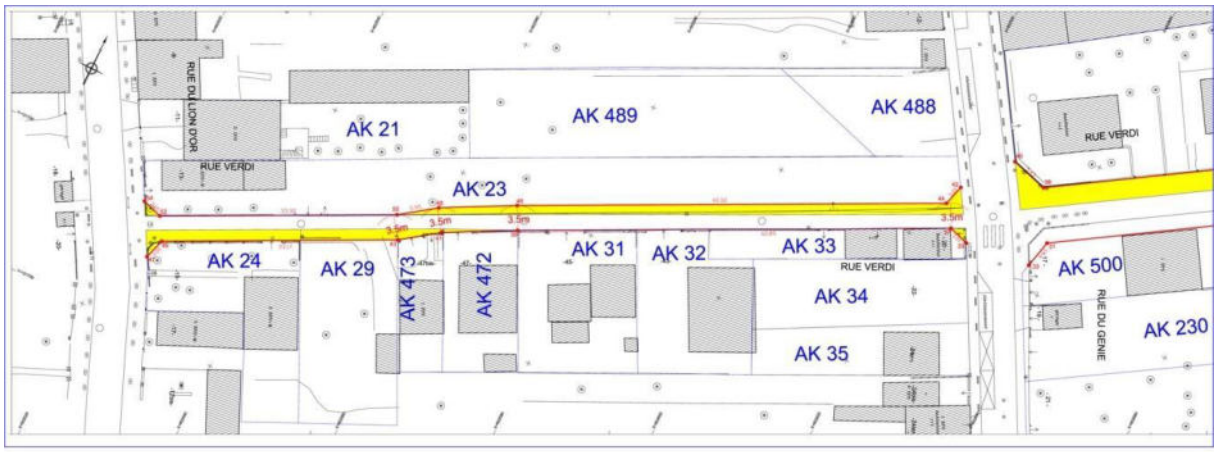
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

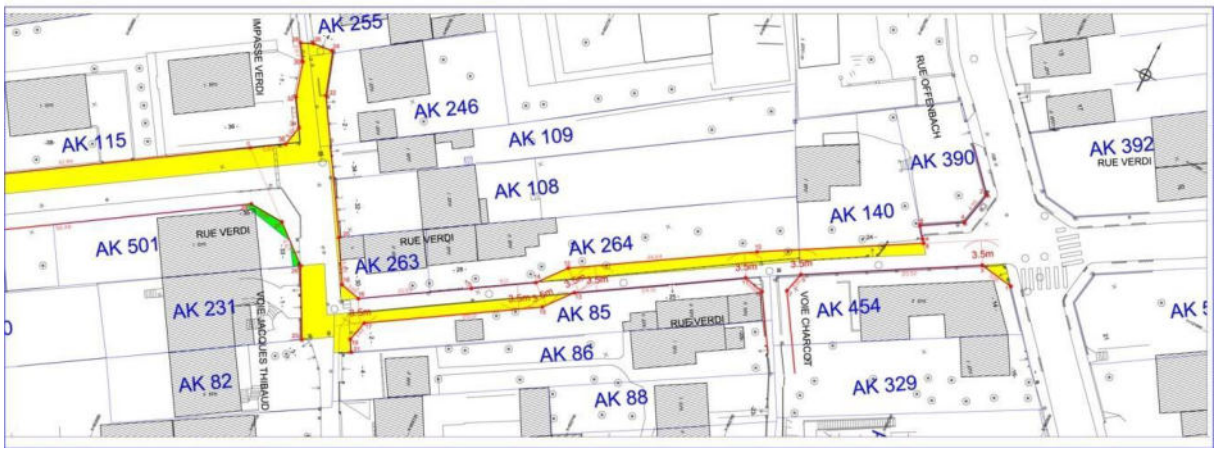
0 10 20 M

RUE VERDI

C93







EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

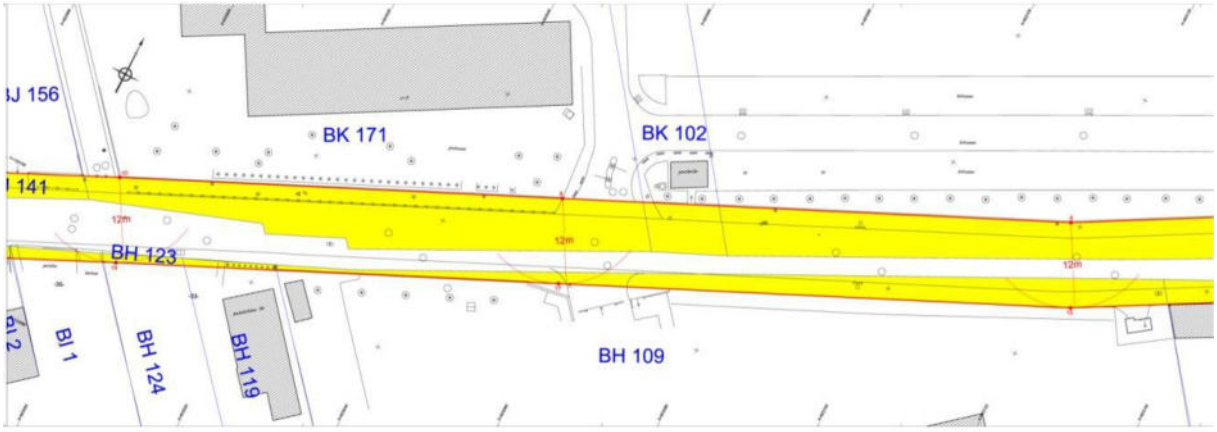
RUE VERTE (1/2)

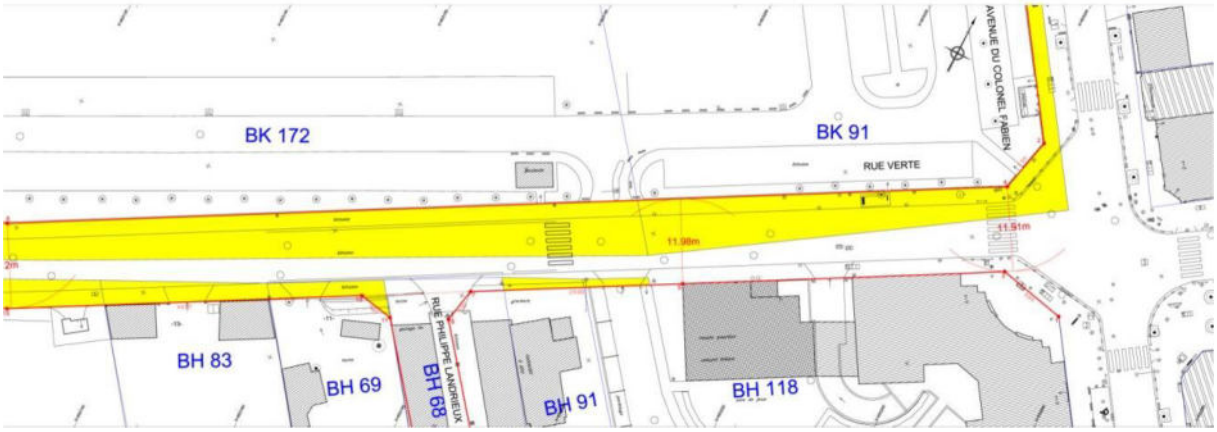
C94



RUE VERTE (2/2)

C94





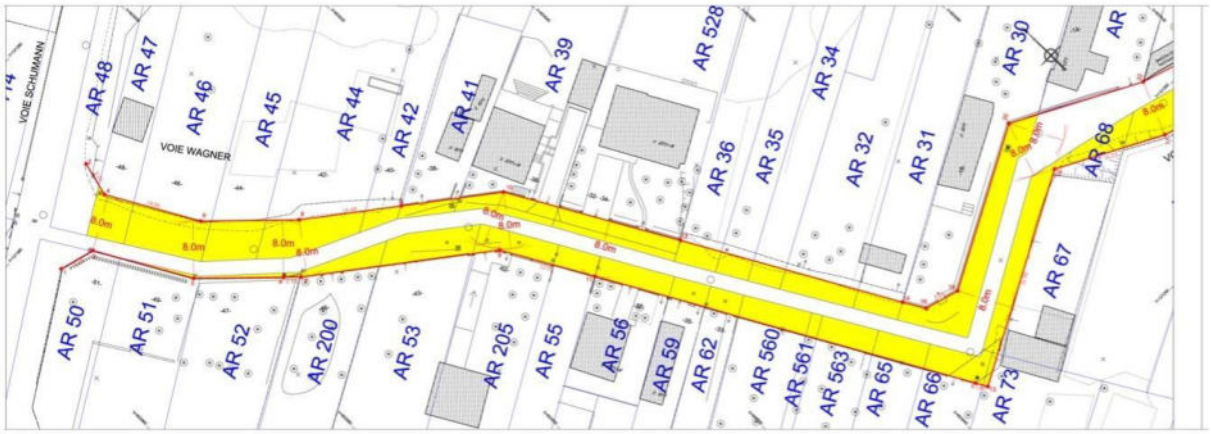
EMPRISE RÉSERVÉE

ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

VOIE WAGNER

C96





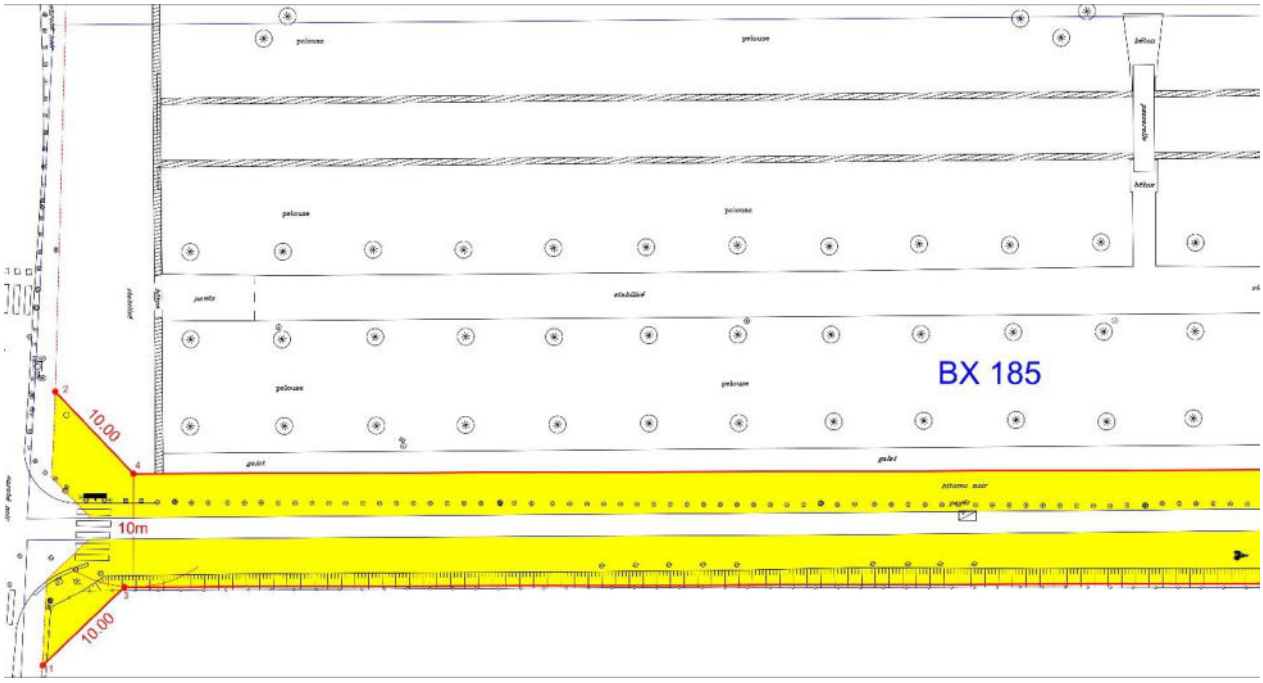
EMPRISE RÉSERVÉE

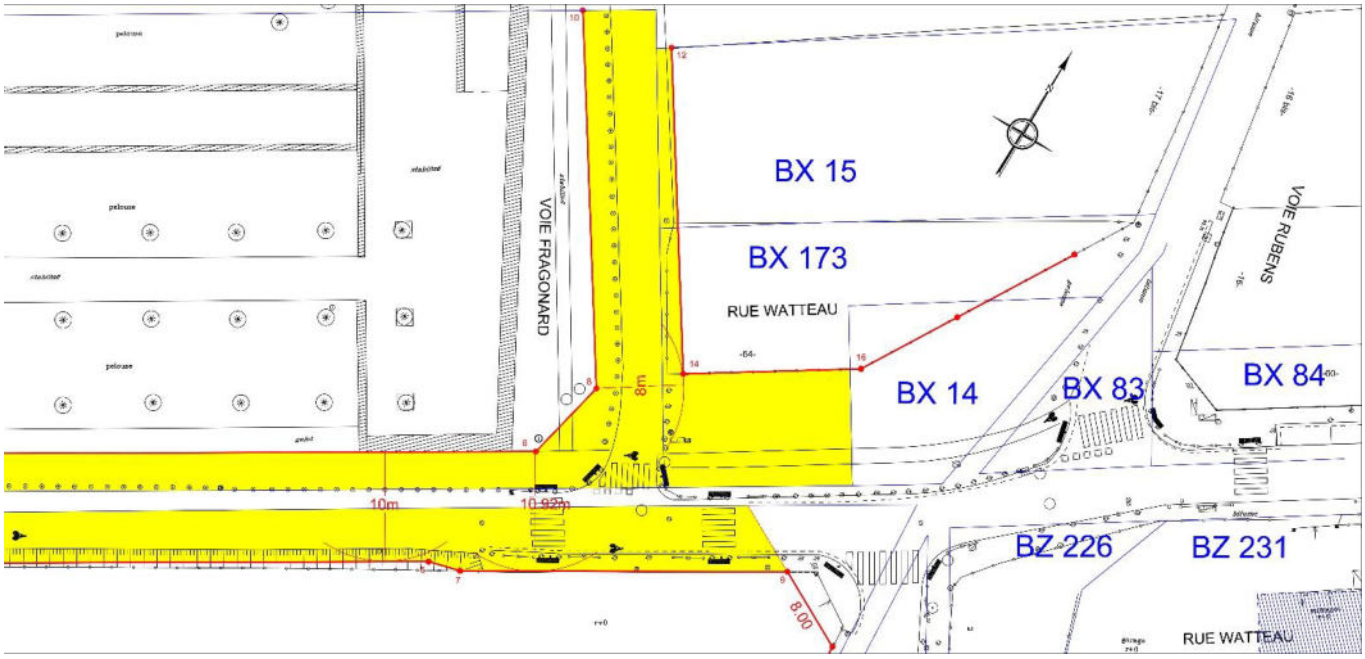
ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

RUE WATTEAU

C97





EMPRISE RÉSERVÉE

SENTE RAPHAËL

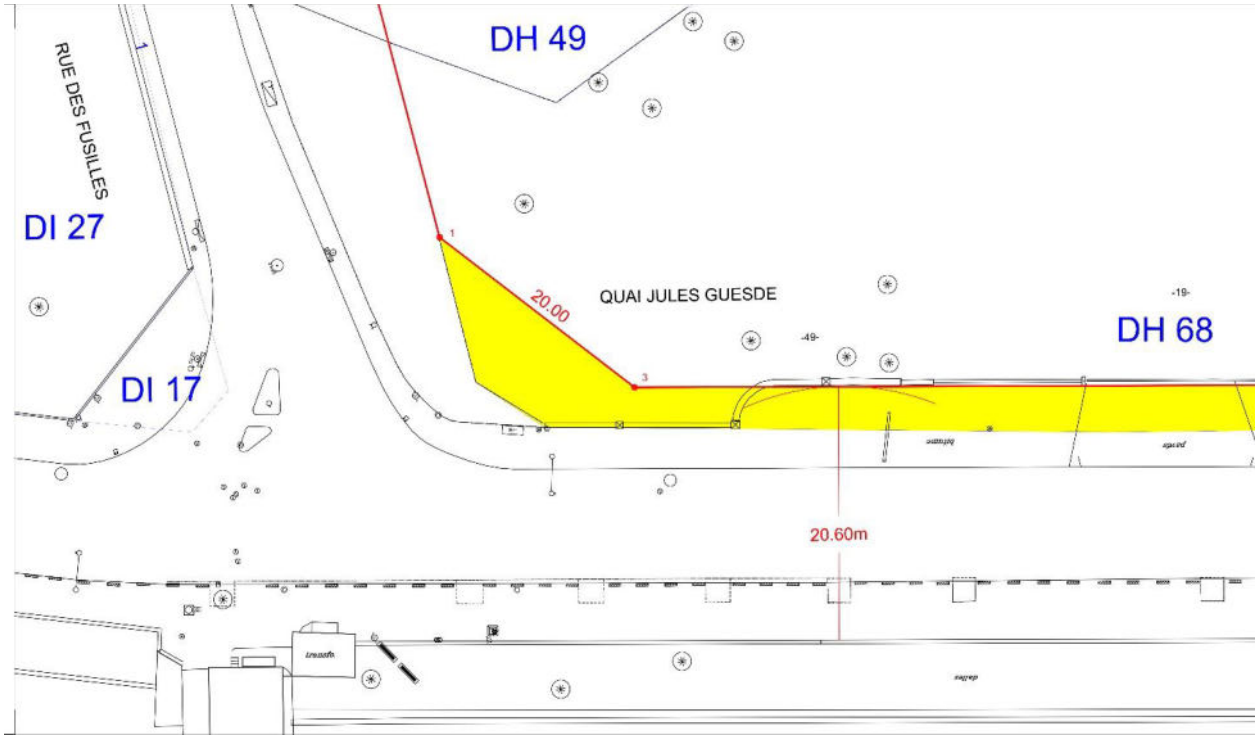
C99

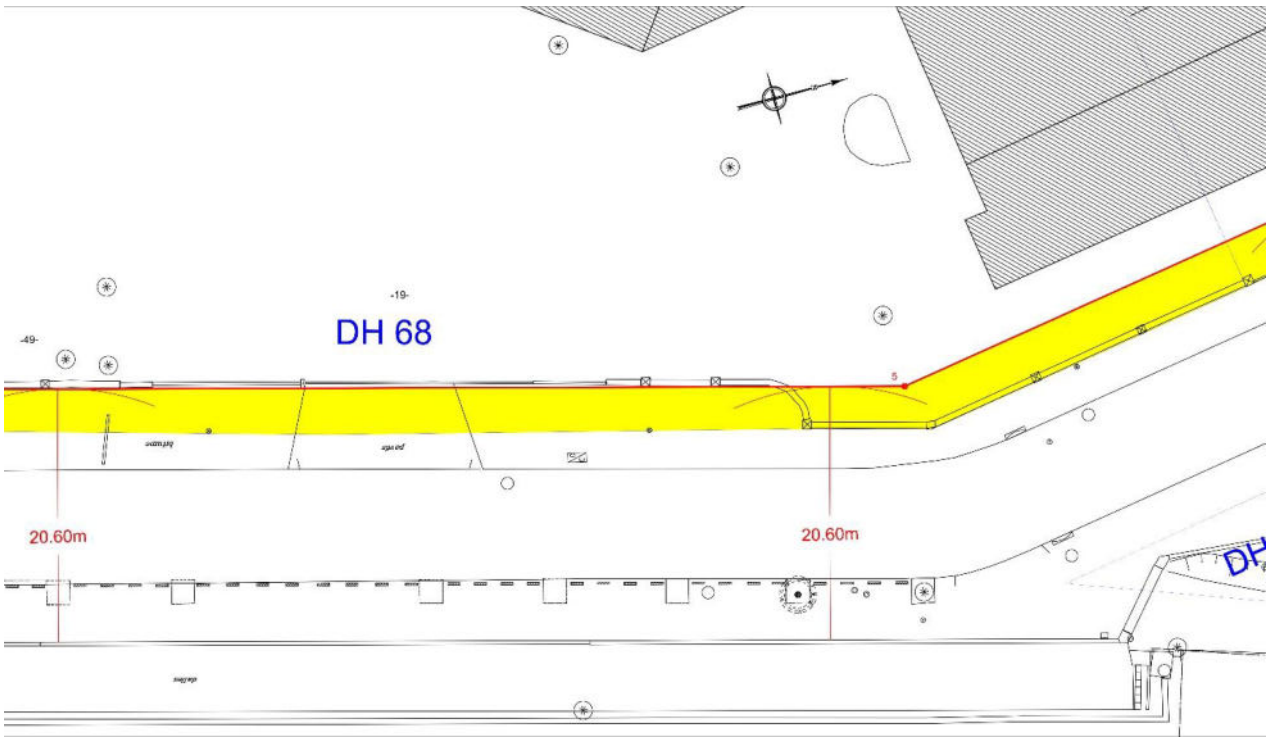


Emprise réservée

QUAI JULES GUESDE

C100

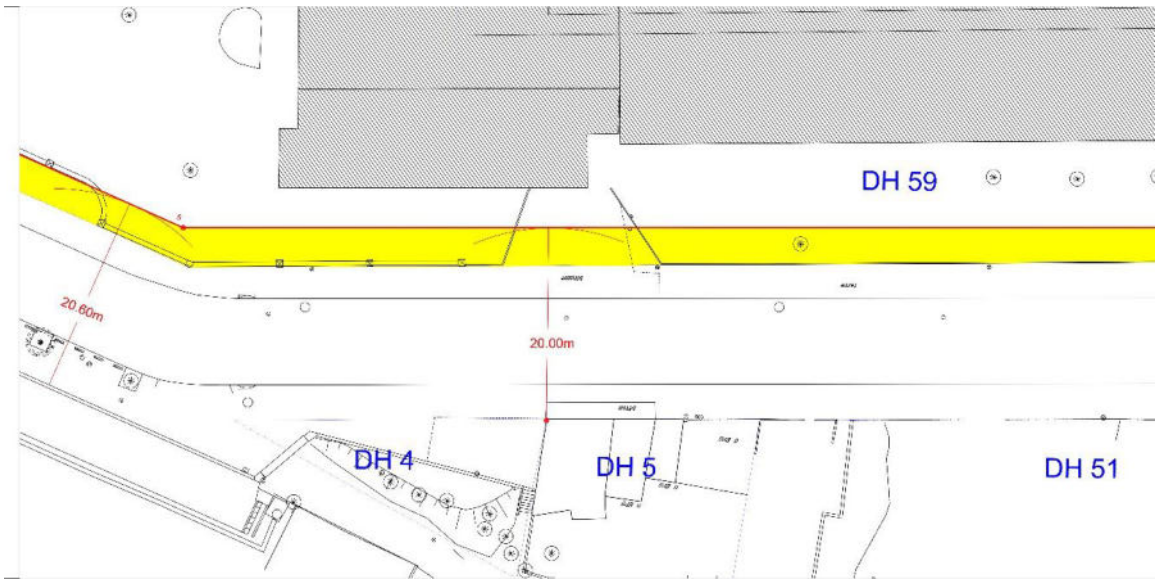


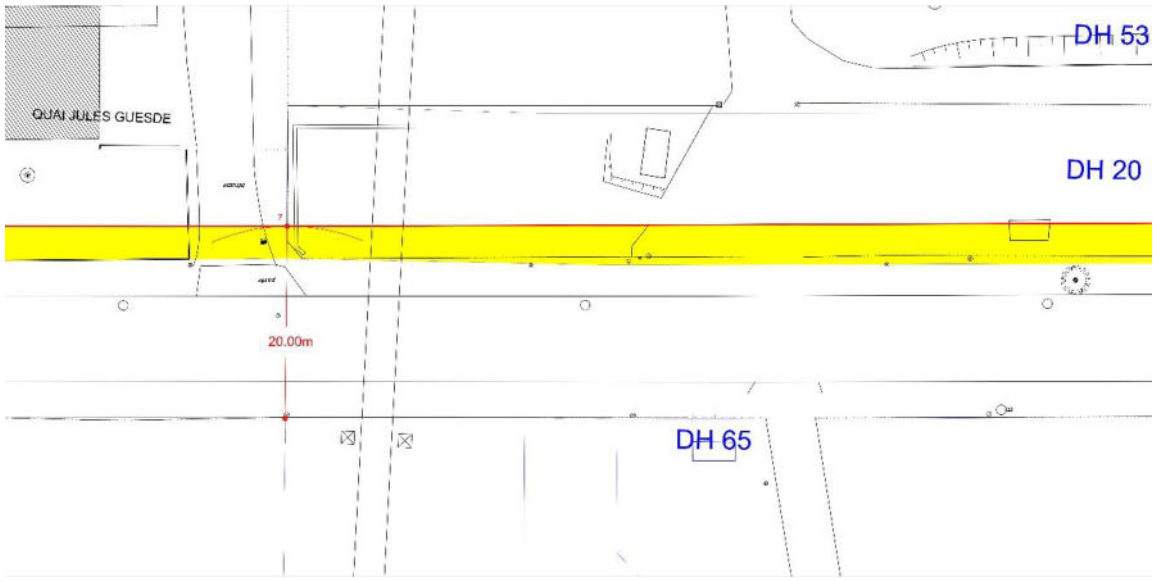


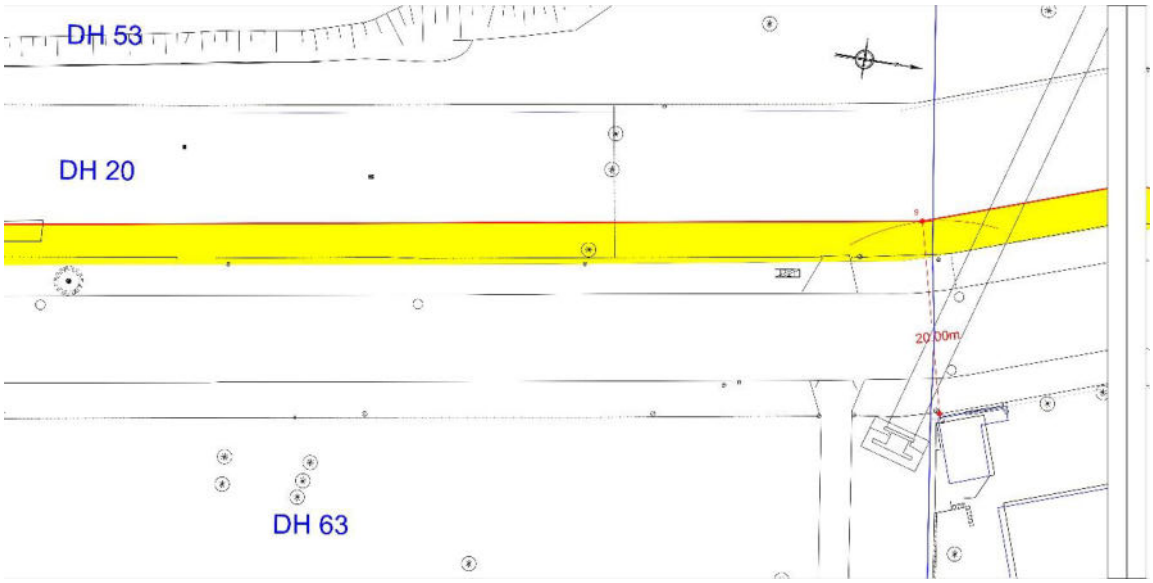
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

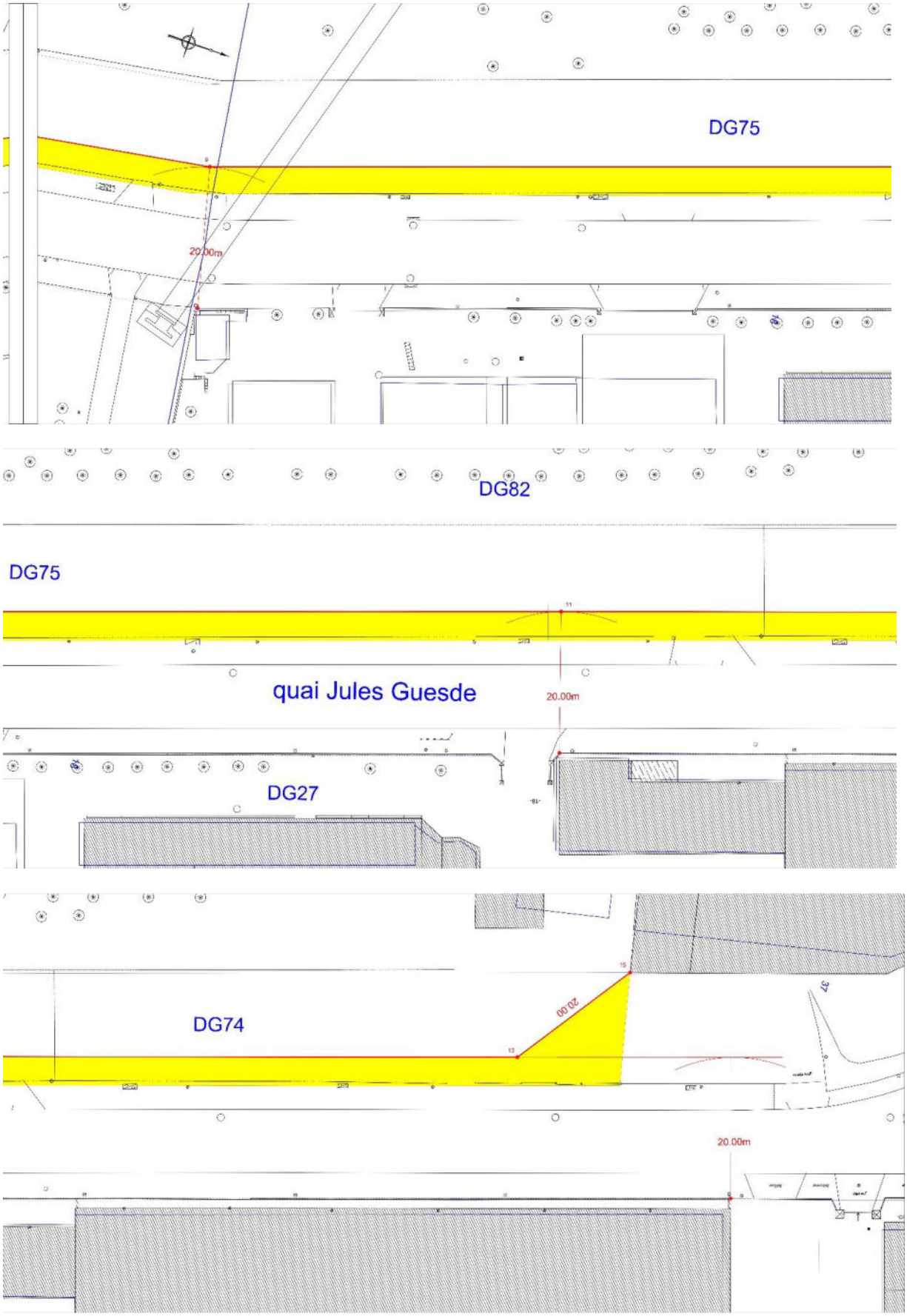
EMPRISE RÉSERVÉE







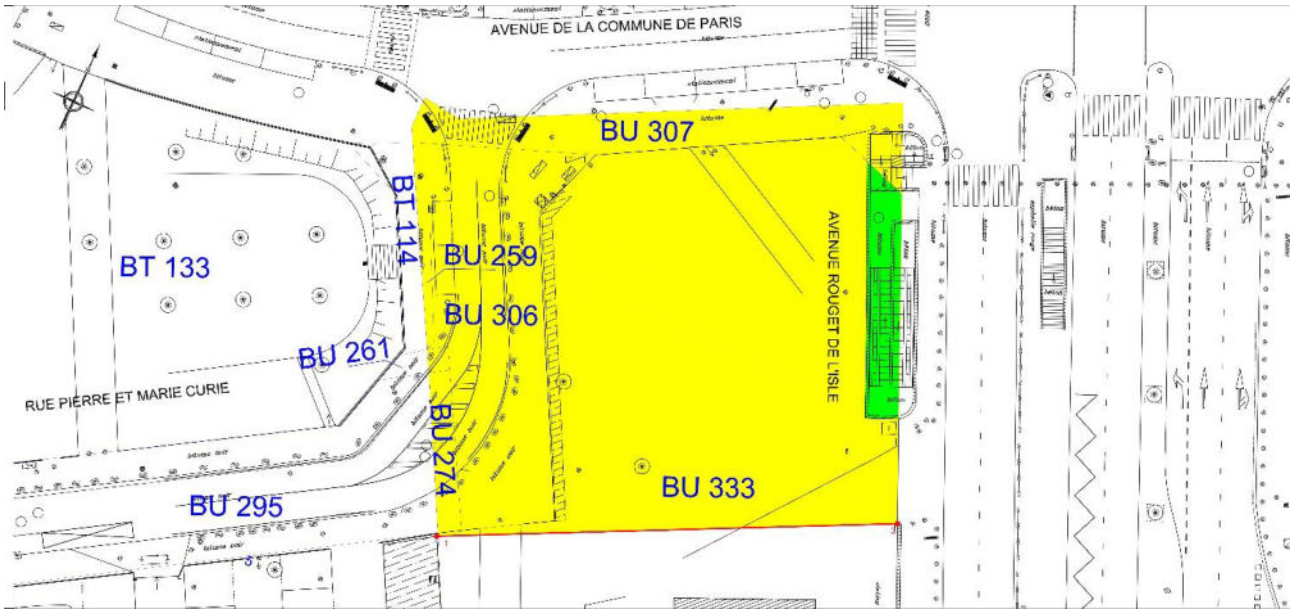
EMPRISE RÉSERVÉE



EMPRISE RÉSERVÉE

PROLONGEMENT DE LA RUE PIERRE ET MARIE CURIE

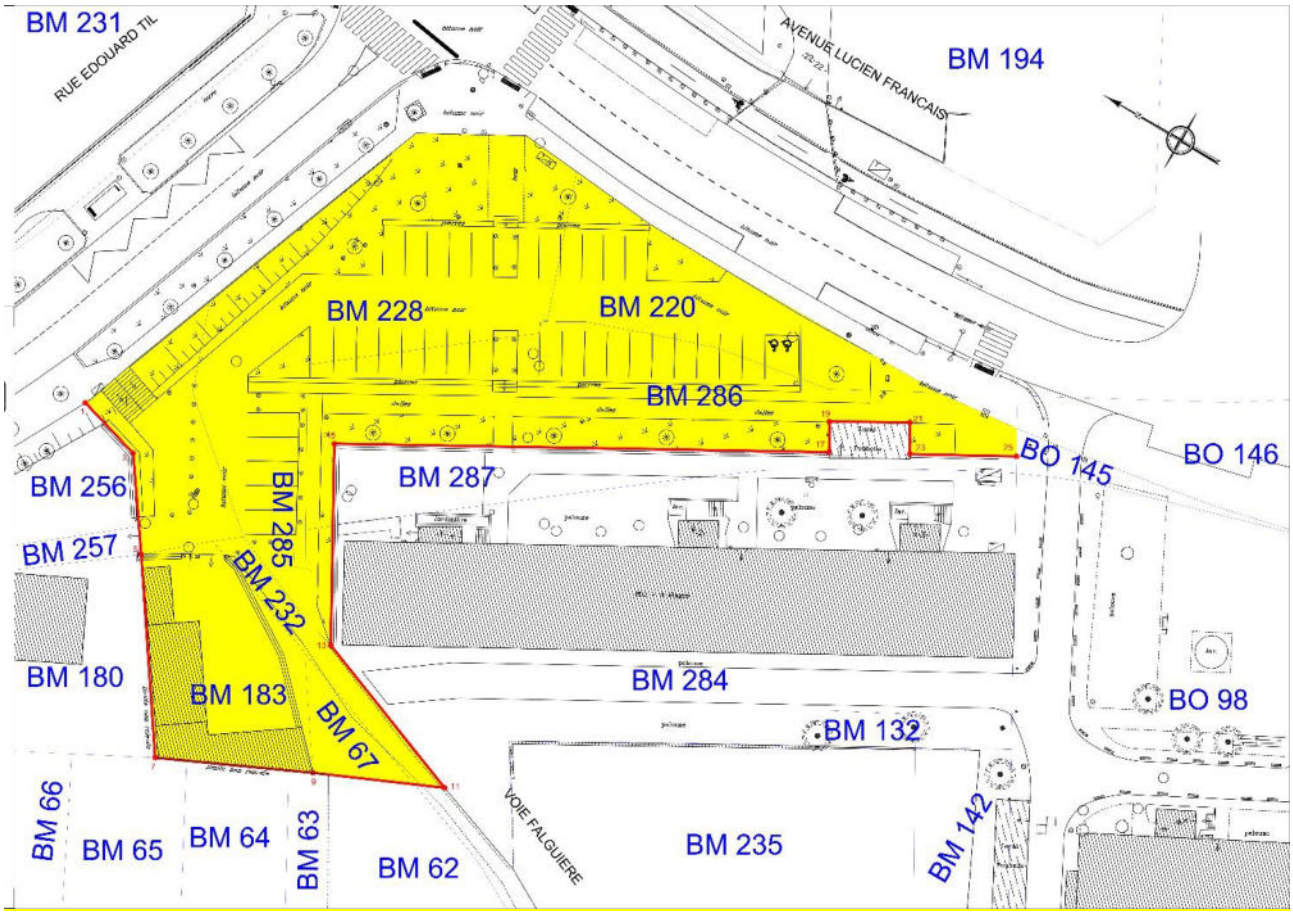
C101



EMPRISE RÉSERVÉE

ELARGISSEMENT ESPACE PUBLIC
RUE EDOUARD TIL

102

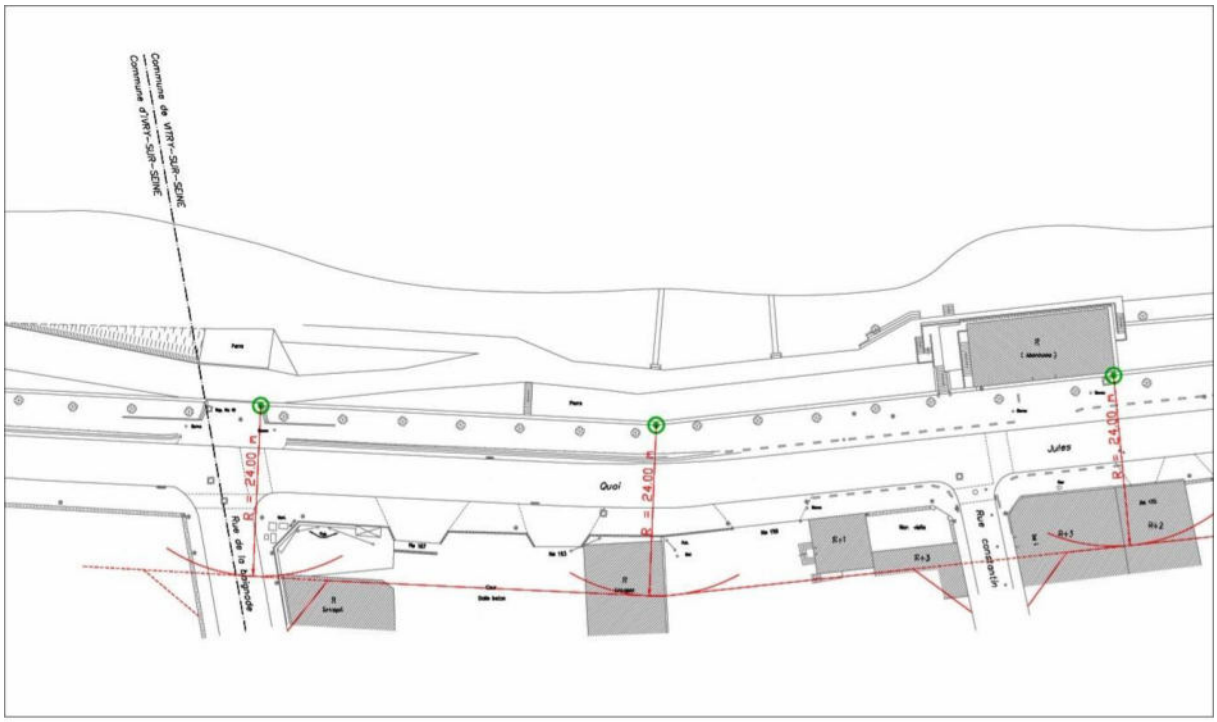


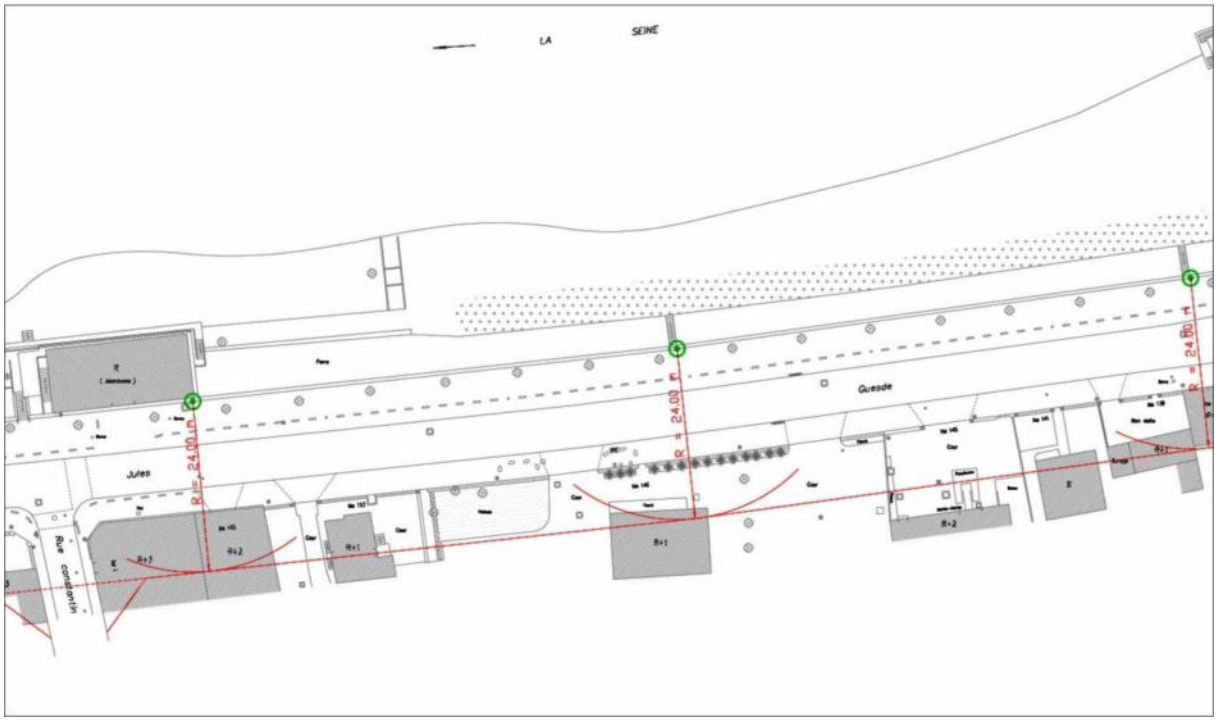
EMPRISE RÉSERVÉE

4. Emplacements Réservés pour voirie au d'Ile de France Mobilité

QUAI JULES GUESDE (1/8)

ST1



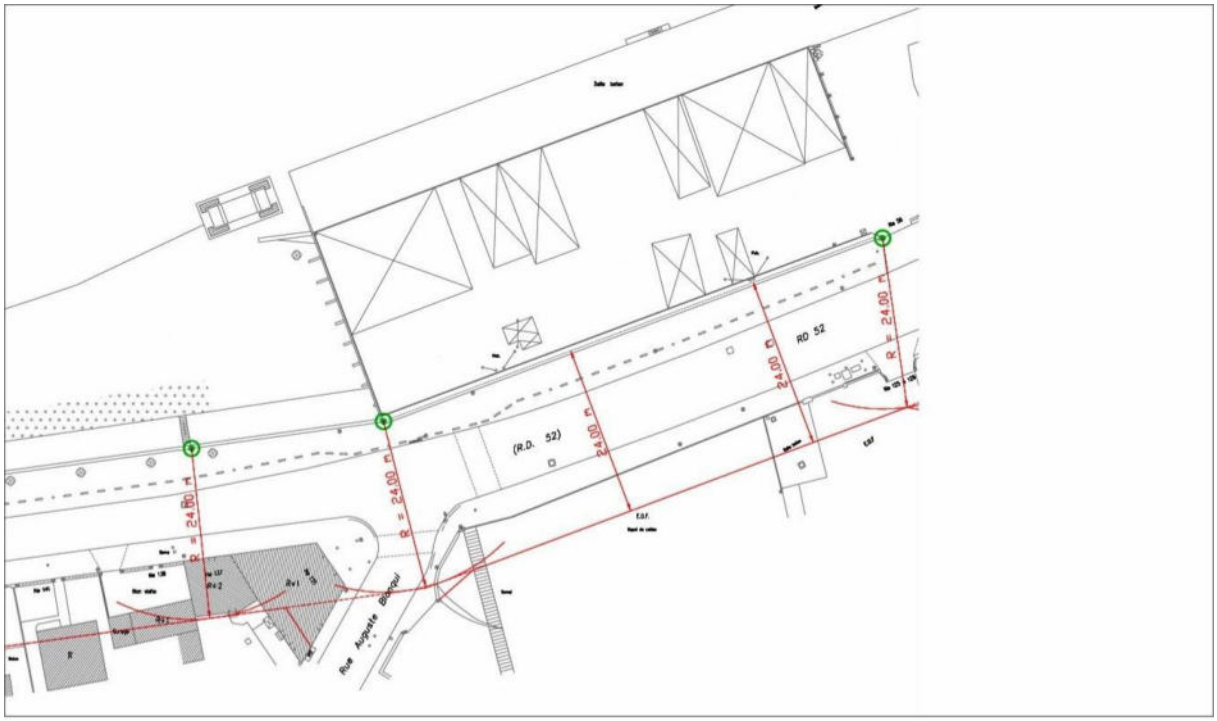


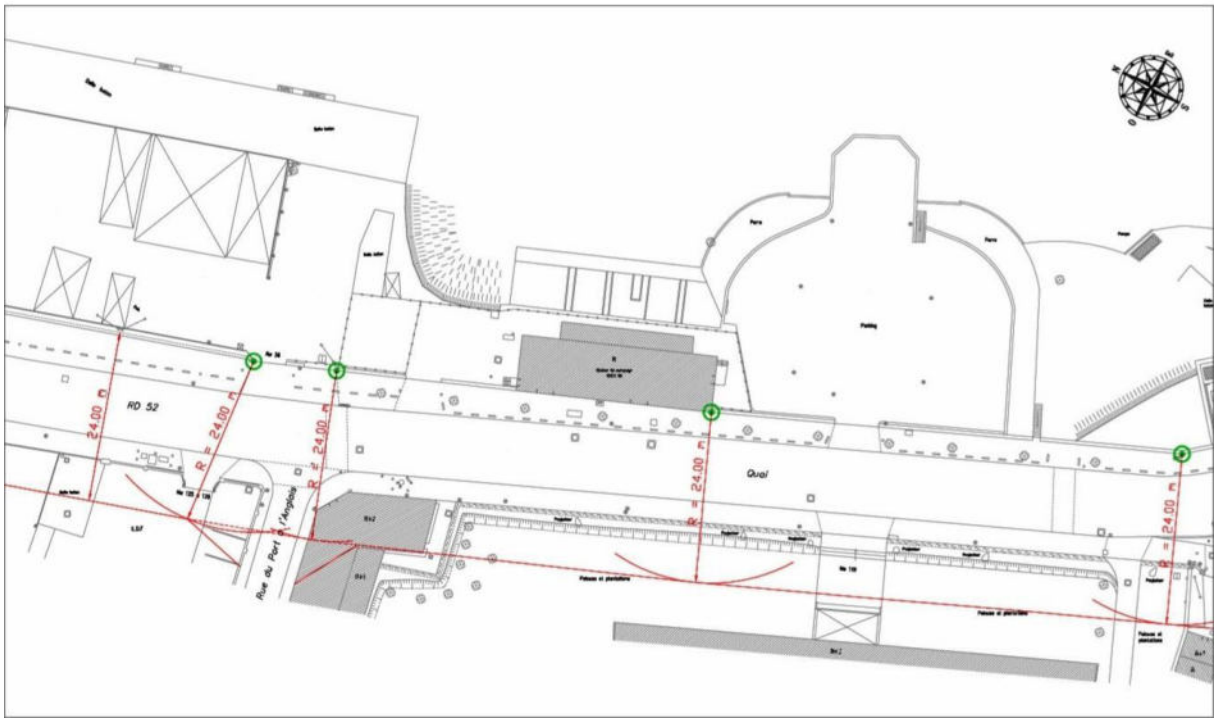
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

QUAI JULES GUESDE (2/8)

ST1



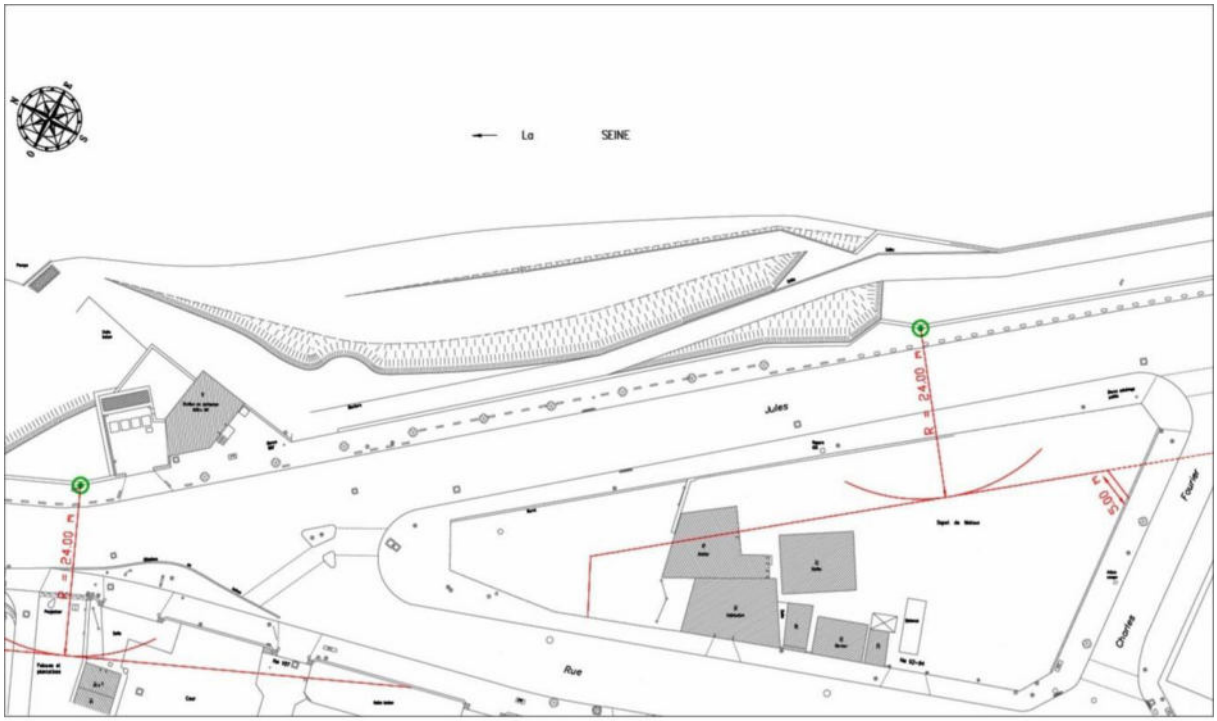


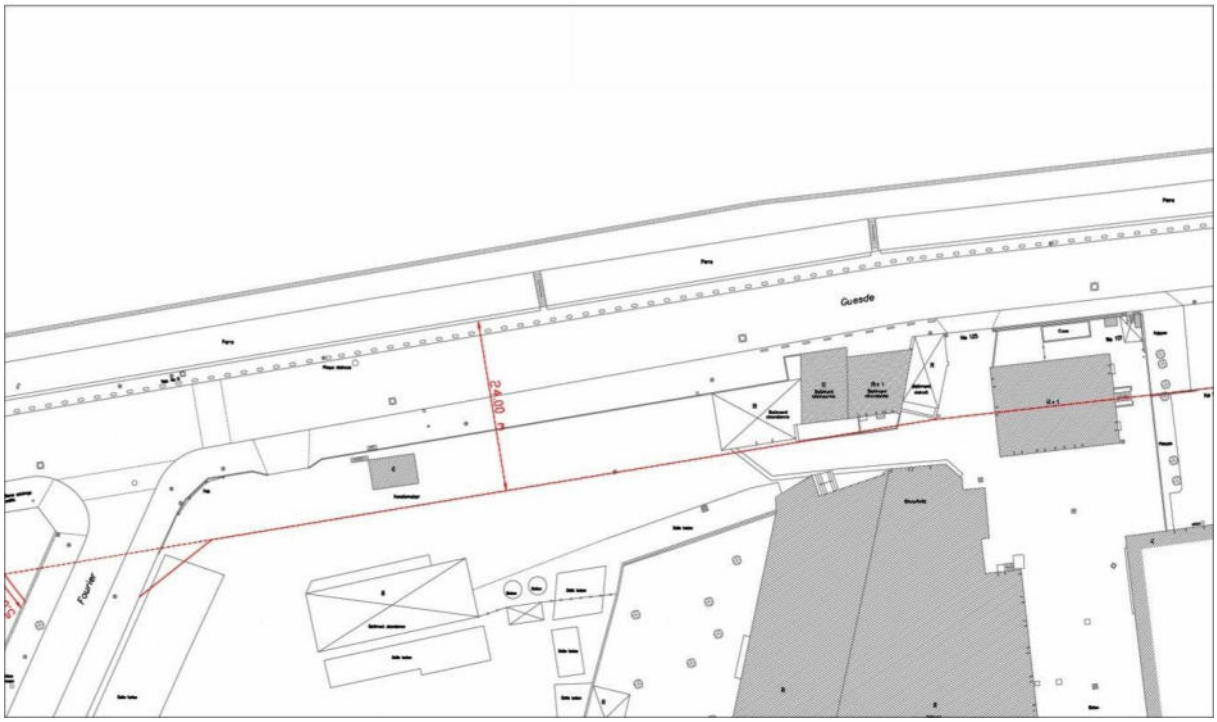
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

QUAI JULES GUESDE (3/8)

ST1



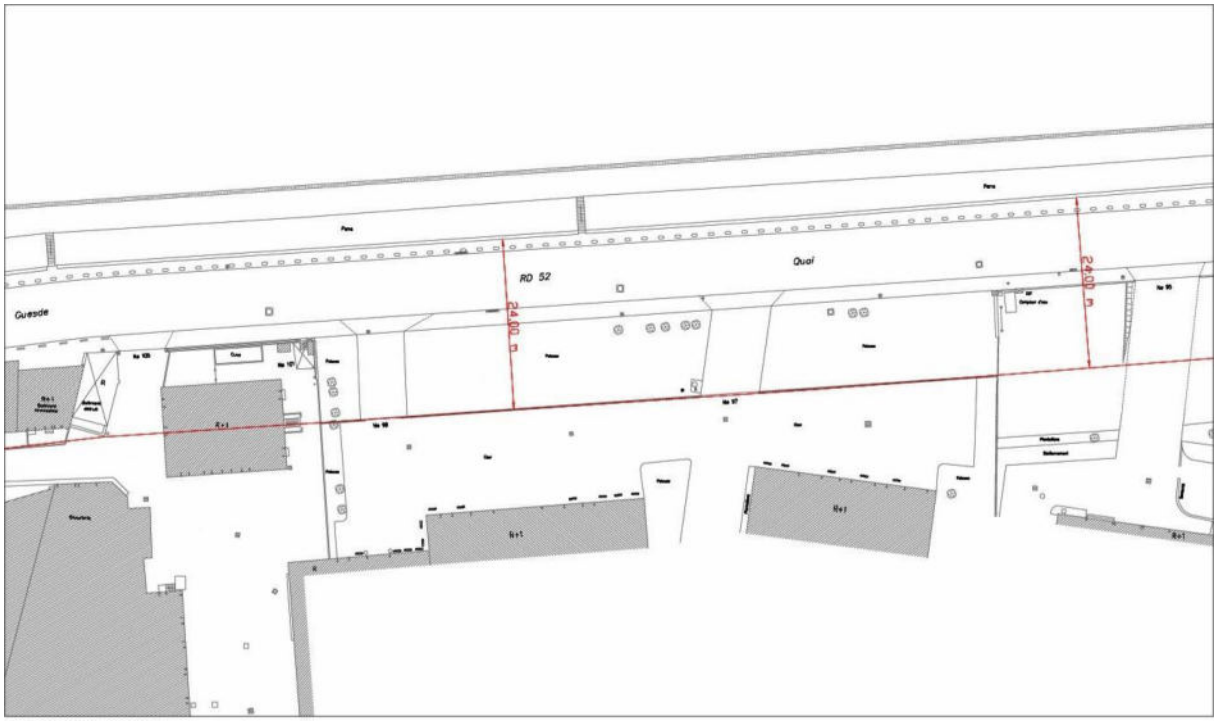


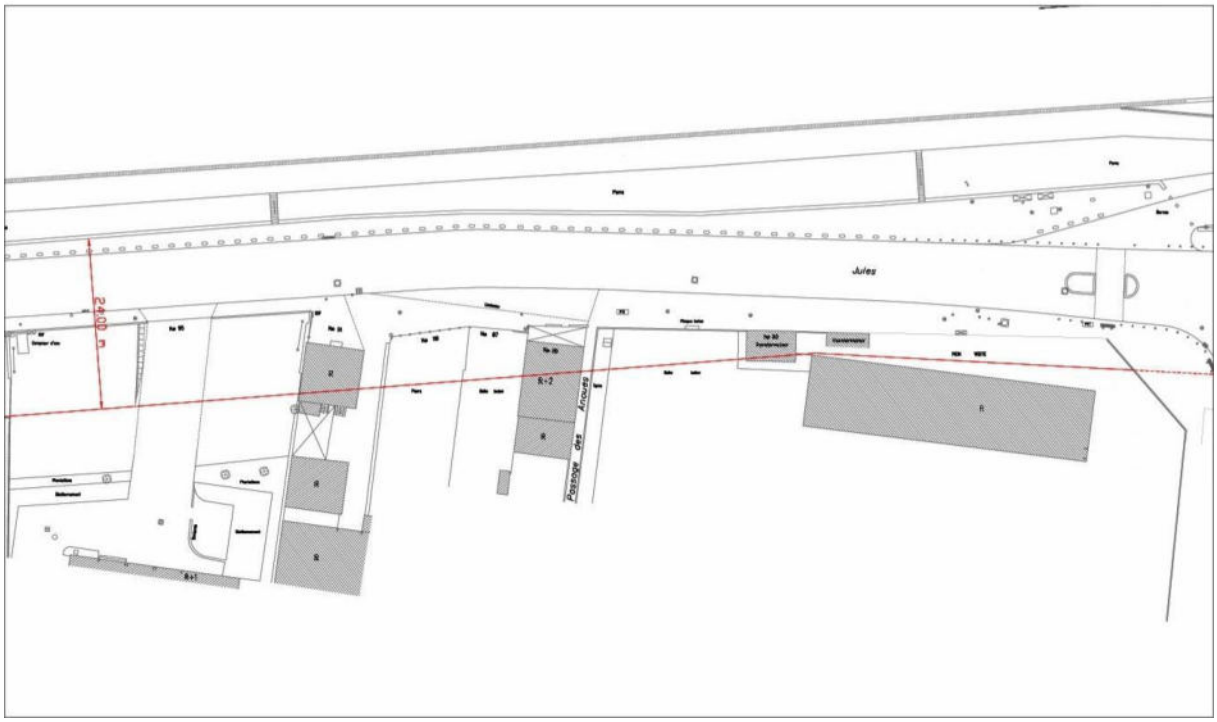
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

QUAI JULES GUESDE (4/8)

ST1



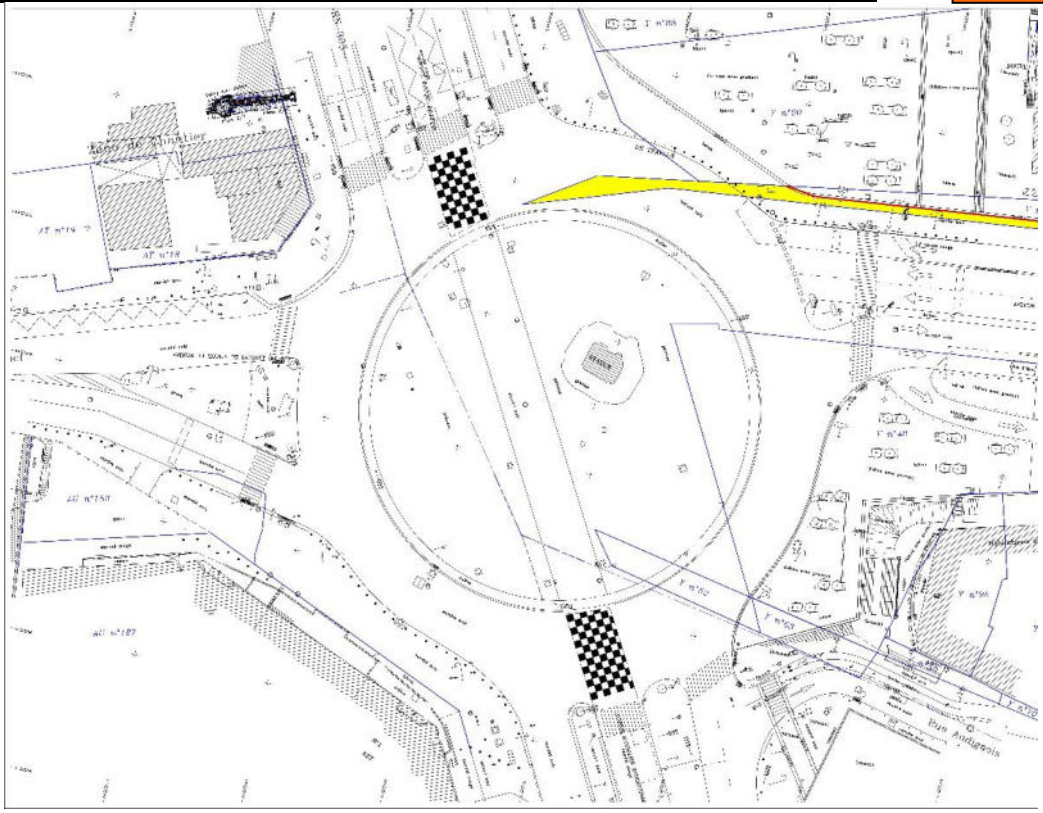


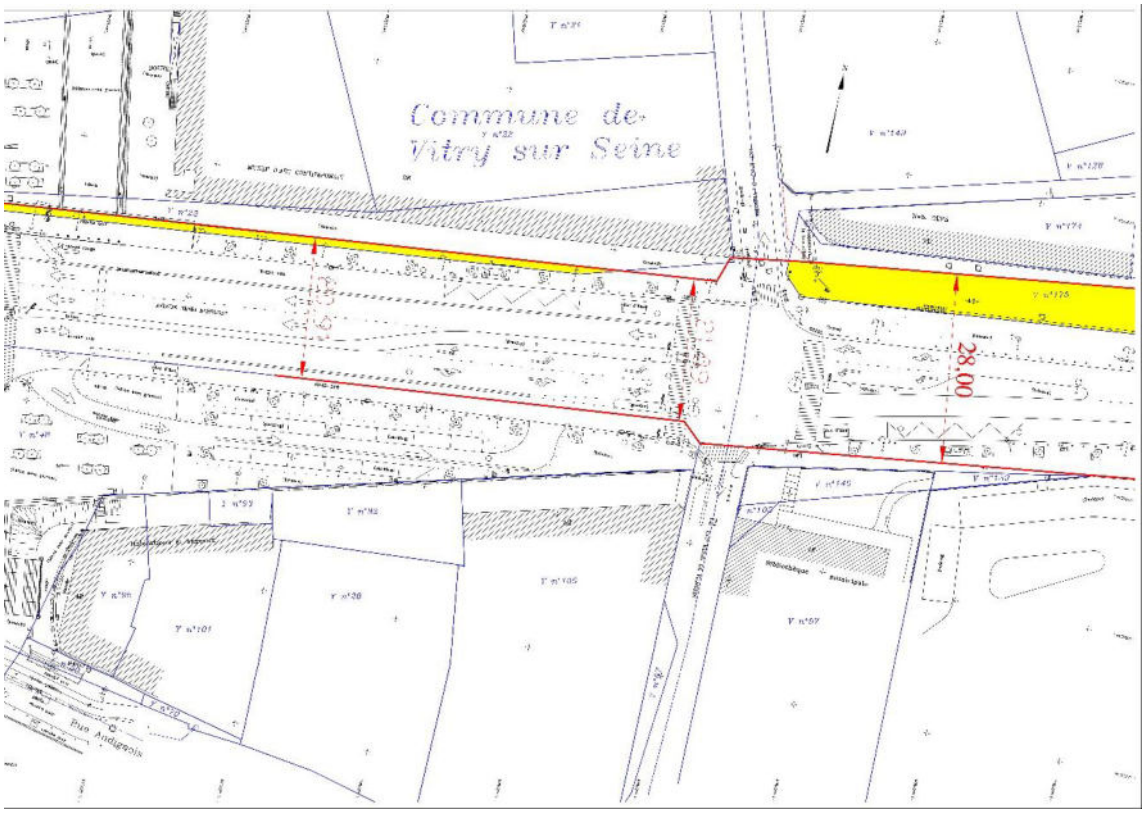
0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

5. Emplacements Réservés pour voirie au bénéfice du département

AVENUE HENRI BARBUSSE **D1**

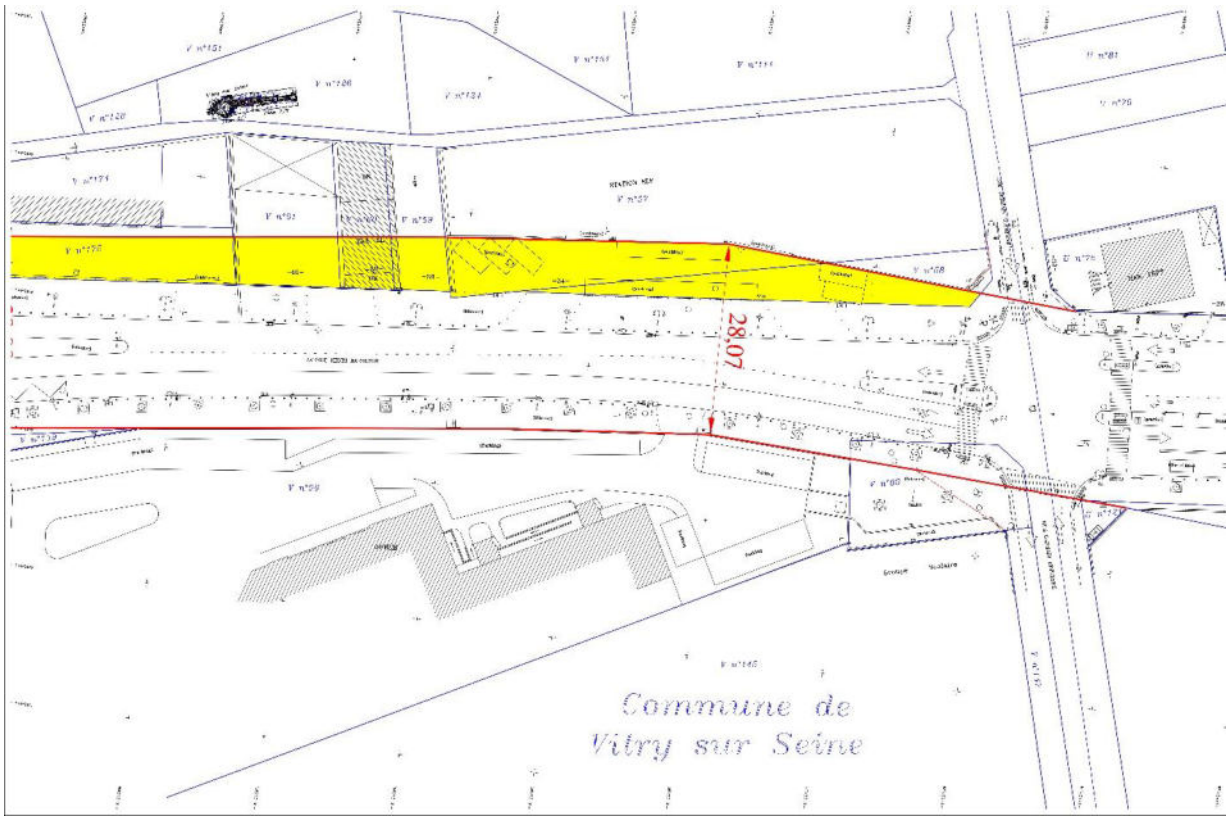




EMPRISE RÉSERVÉE

AVENUE HENRI BARBUSSE

D1

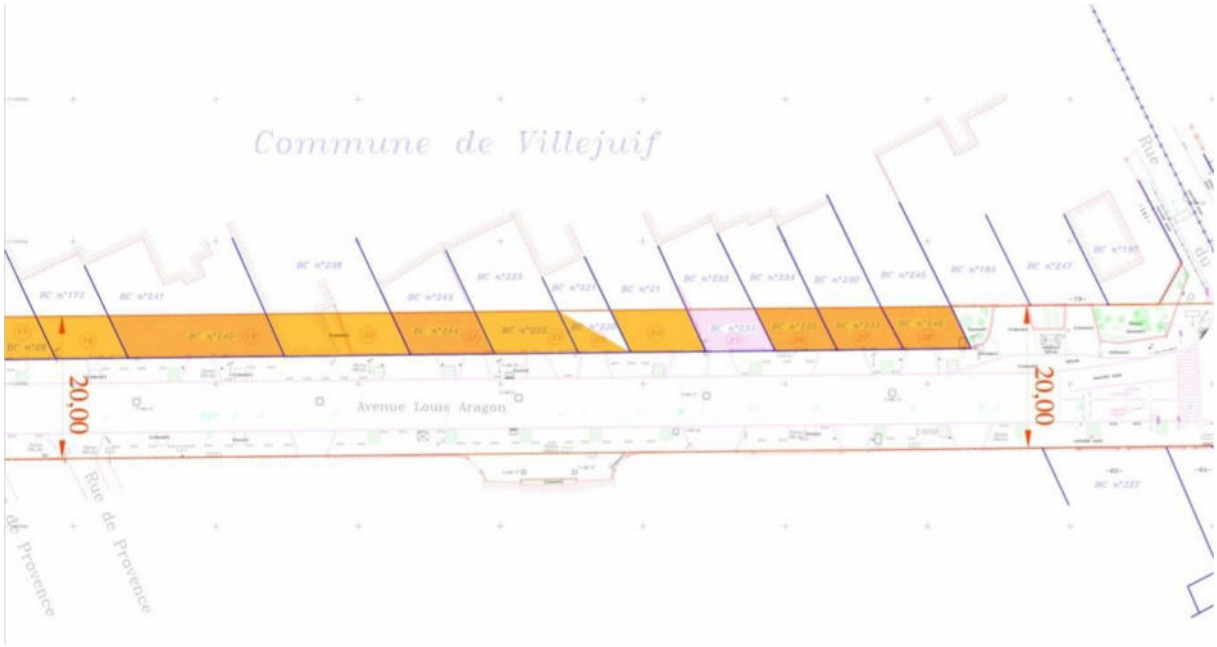




EMPRISE RÉSERVÉE

AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (1/4)

D5





ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

0 10 20 M

ÉCHELLE : 1/1 000

AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (2/4)

D5



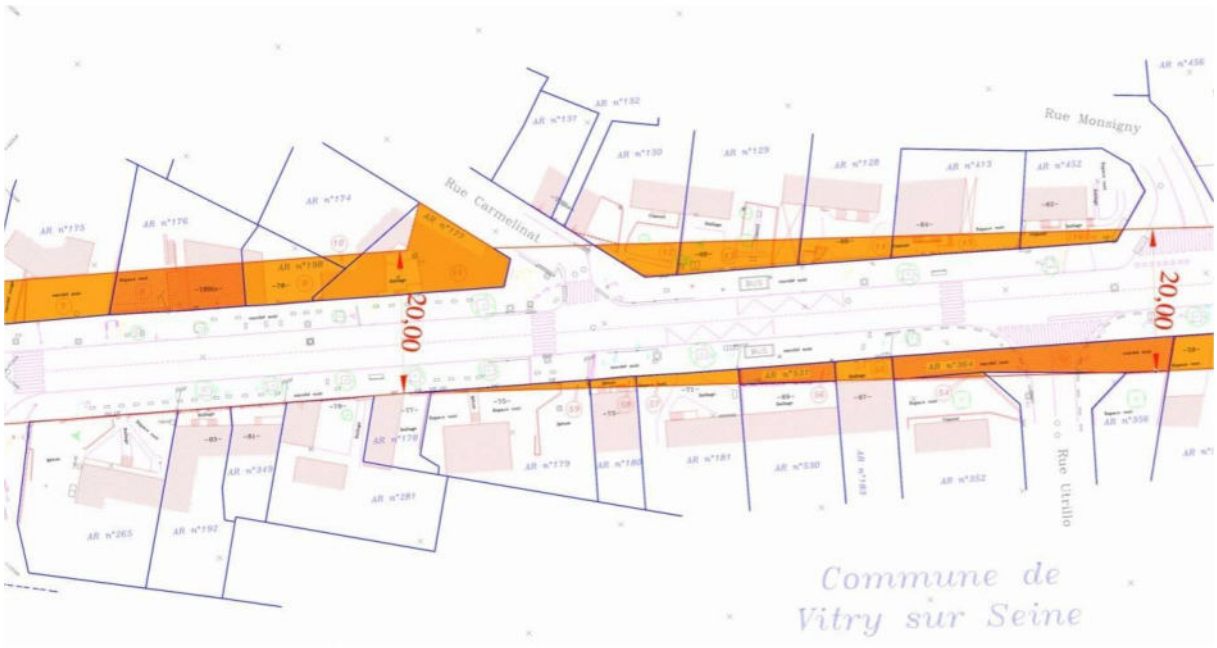


ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (3/4)

D5



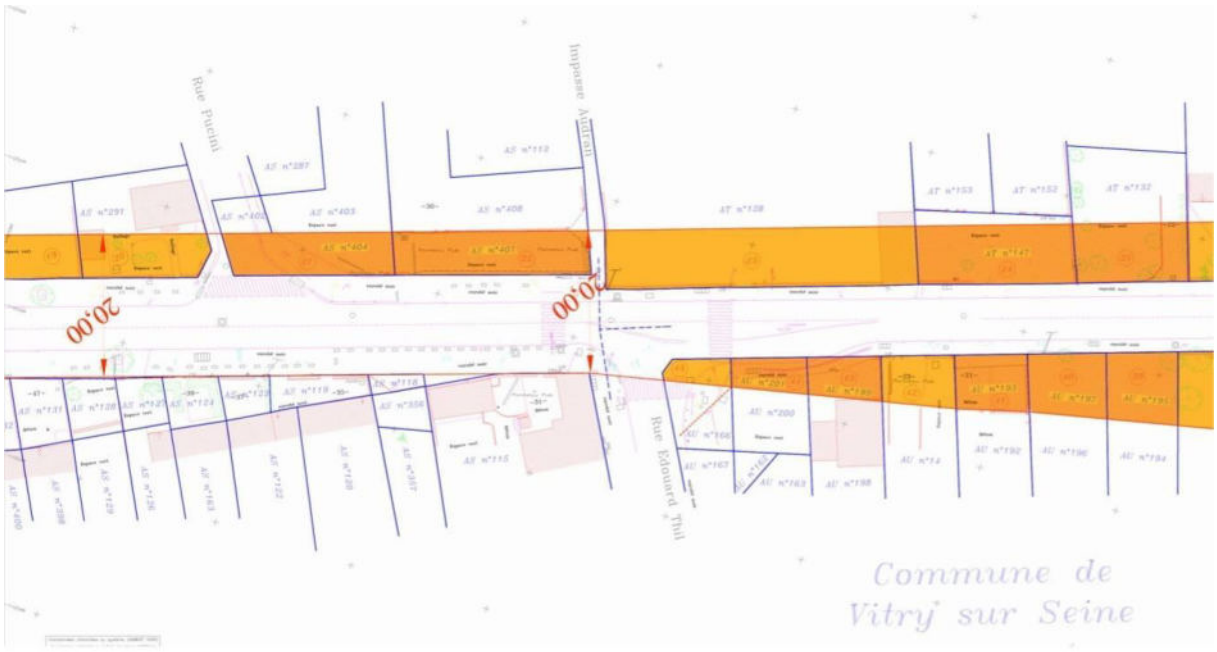


ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

AVENUE DU MOULIN DE SAQUET (4/4)

D5



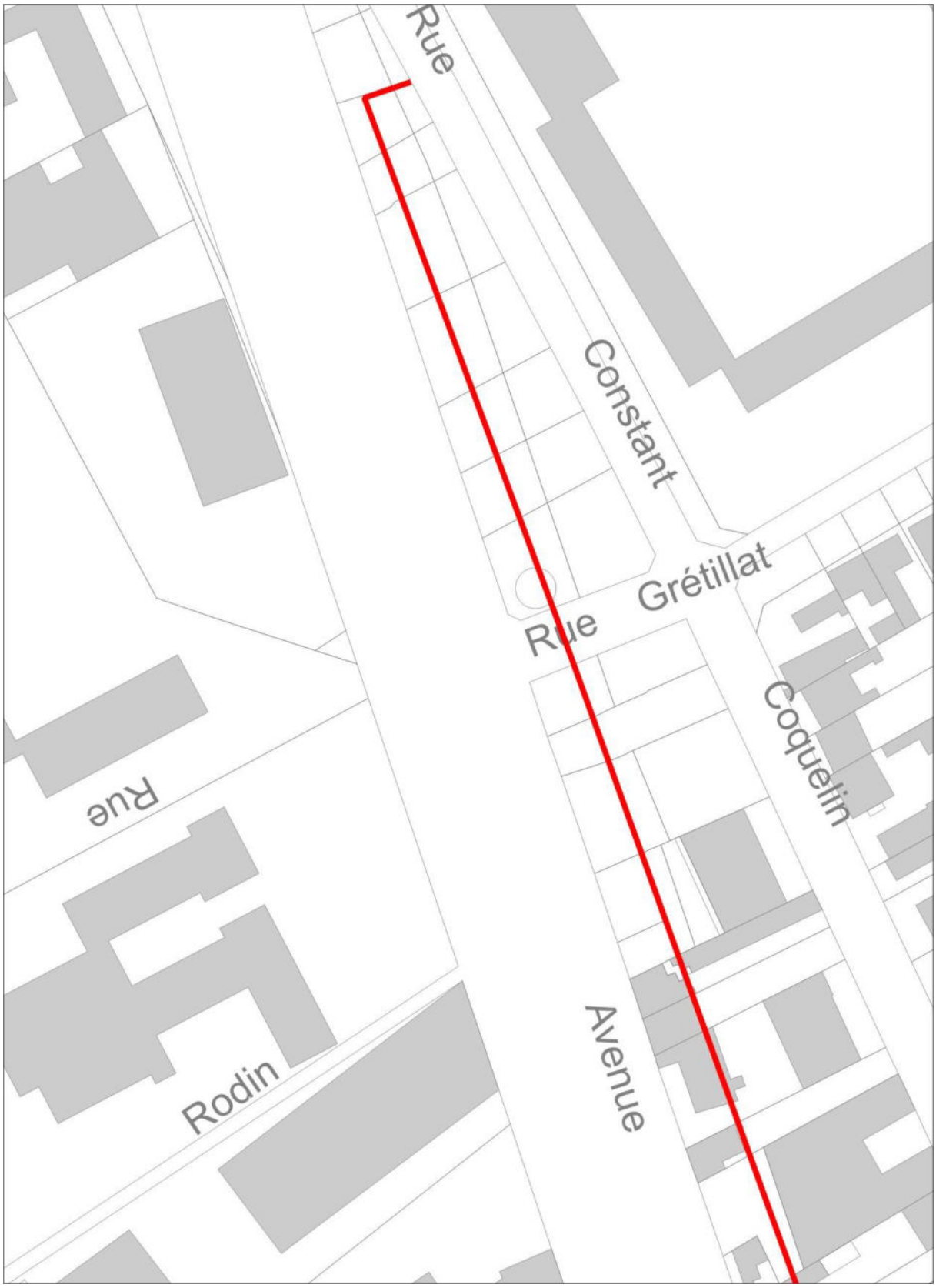


ÉCHELLE : 1/1 000

0 10 20 M

AVENUE ROUGET DE L'ISLE (1/4)

D7



AVENUE ROUGET DE L'ISLE (2/4)

D7



AVENUE ROUGET DE L'ISLE (3/4)

D7



AVENUE ROUGET DE L'ISLE (4/4)

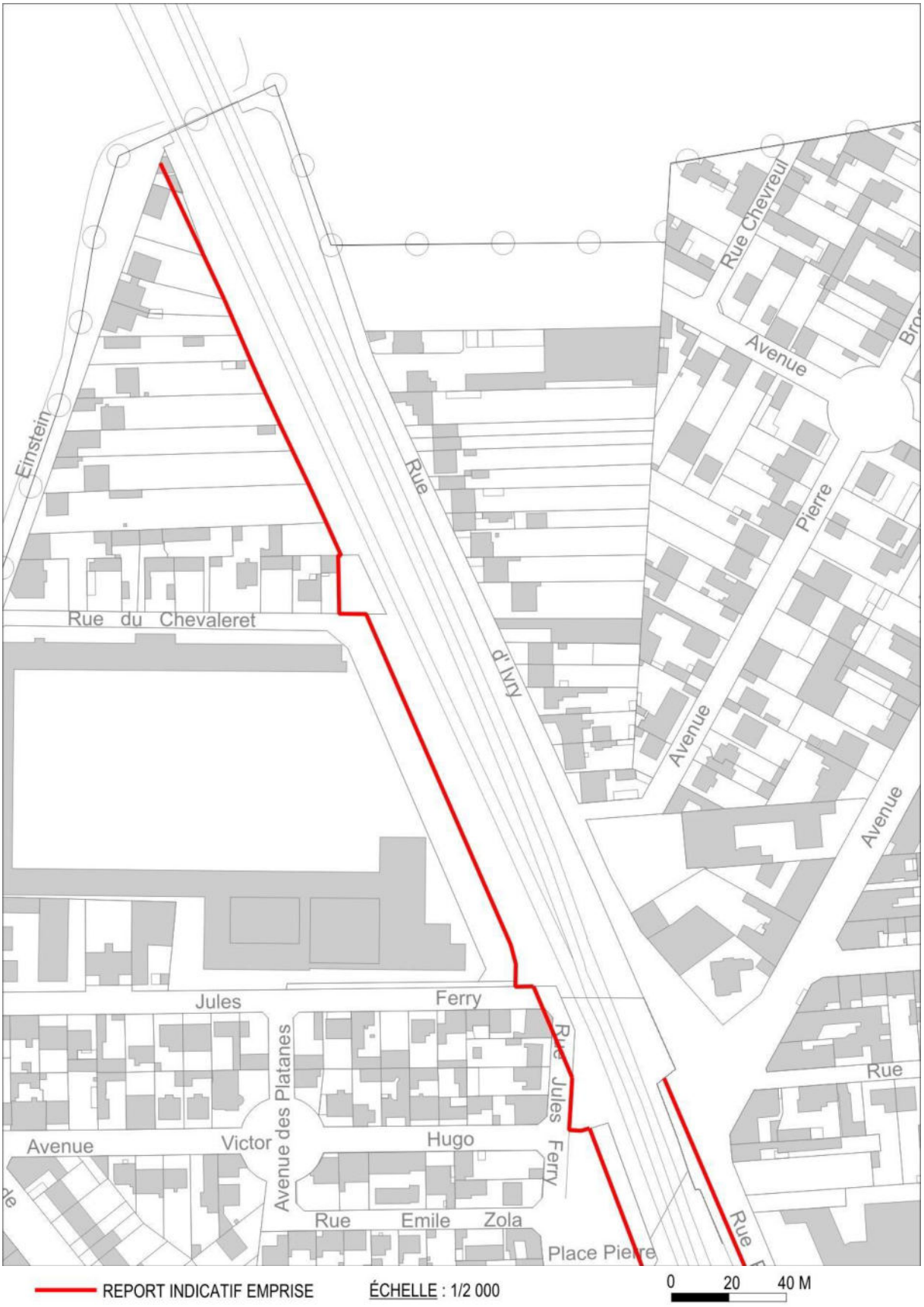
D7



6. Emplacement réservé au bénéfice de la SNCF

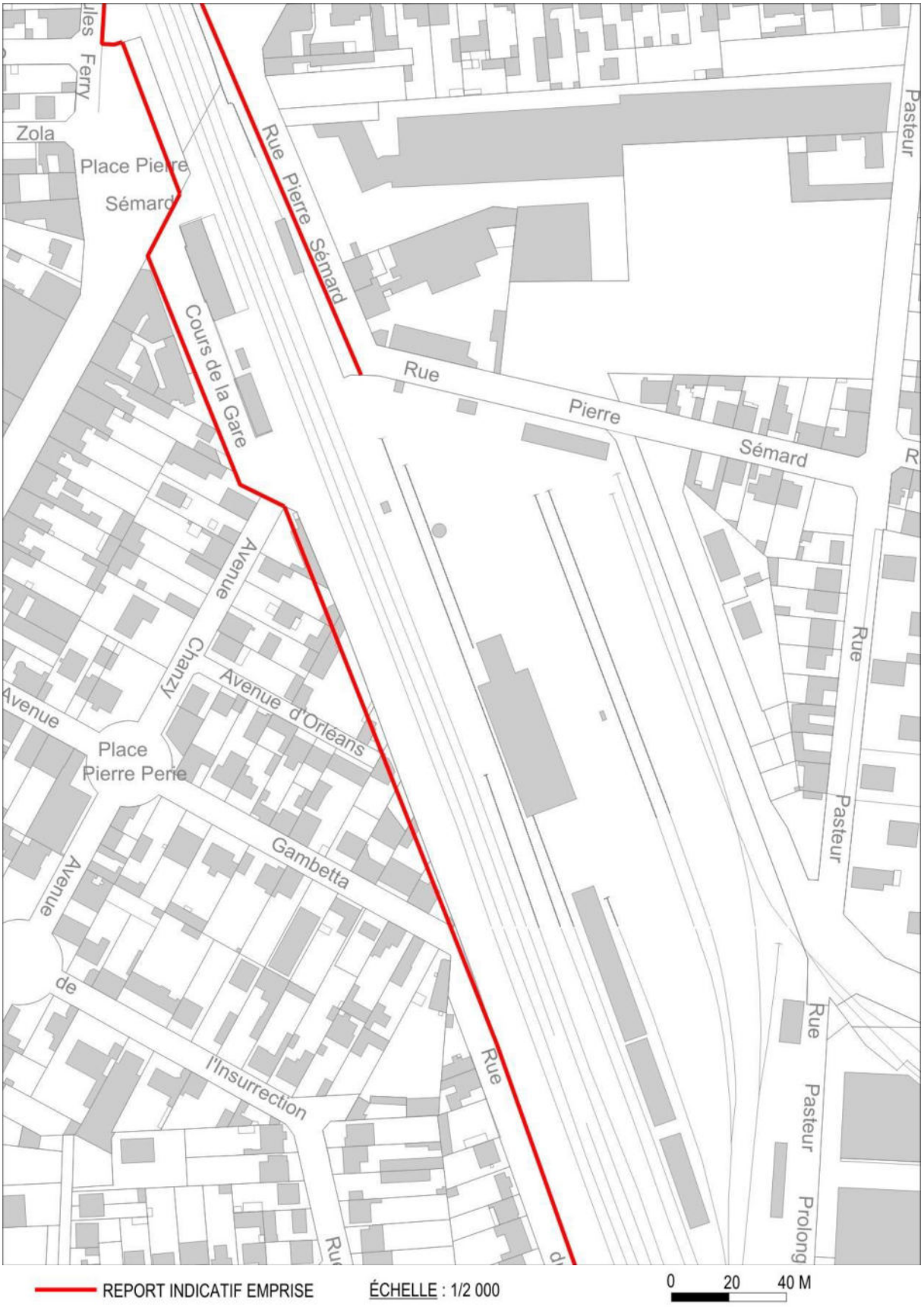
RER C (1/9)

S1



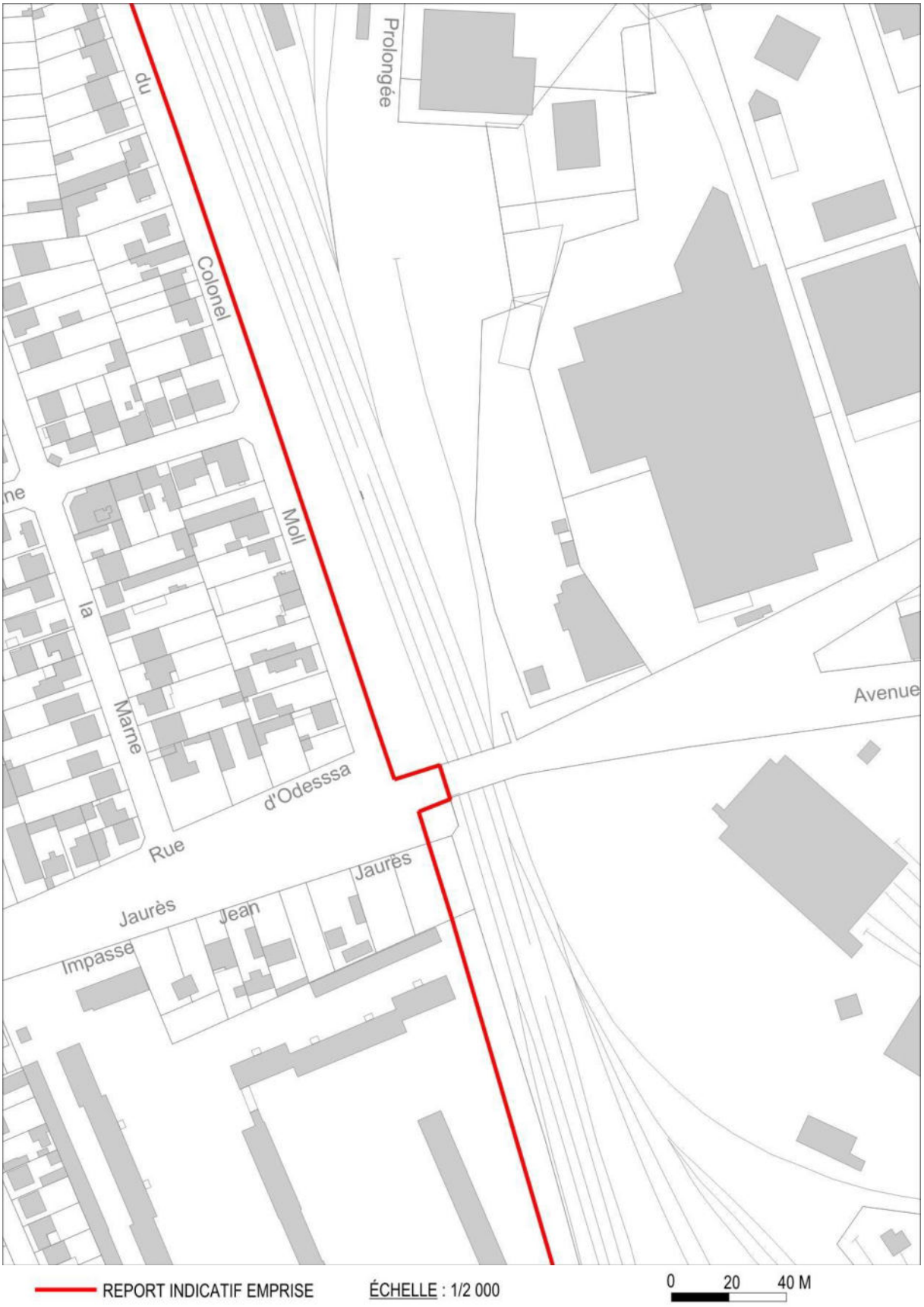
RER C (2/9)

S1


Ferry
Zola
Place Pierre
Sémard
Rue Pierre Sémard
Cours de la Gare
Rue
Pierre
Sémard
Pasteur
Avenue
Chanzy
Avenue d'Orléans
Avenue
Place
Pierre Perie
Gambetta
Avenue
de
l'Insurrection
Rue
Rue
Pasteur
Rue
Pasteur
Prolong
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

RER C (3/9)

S1


du
Colonel
Moll
la
Marne
Prolongée
Avenue
d'Odesssa
Rue
Jaurès
Jean
Jaurès
Impasse
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

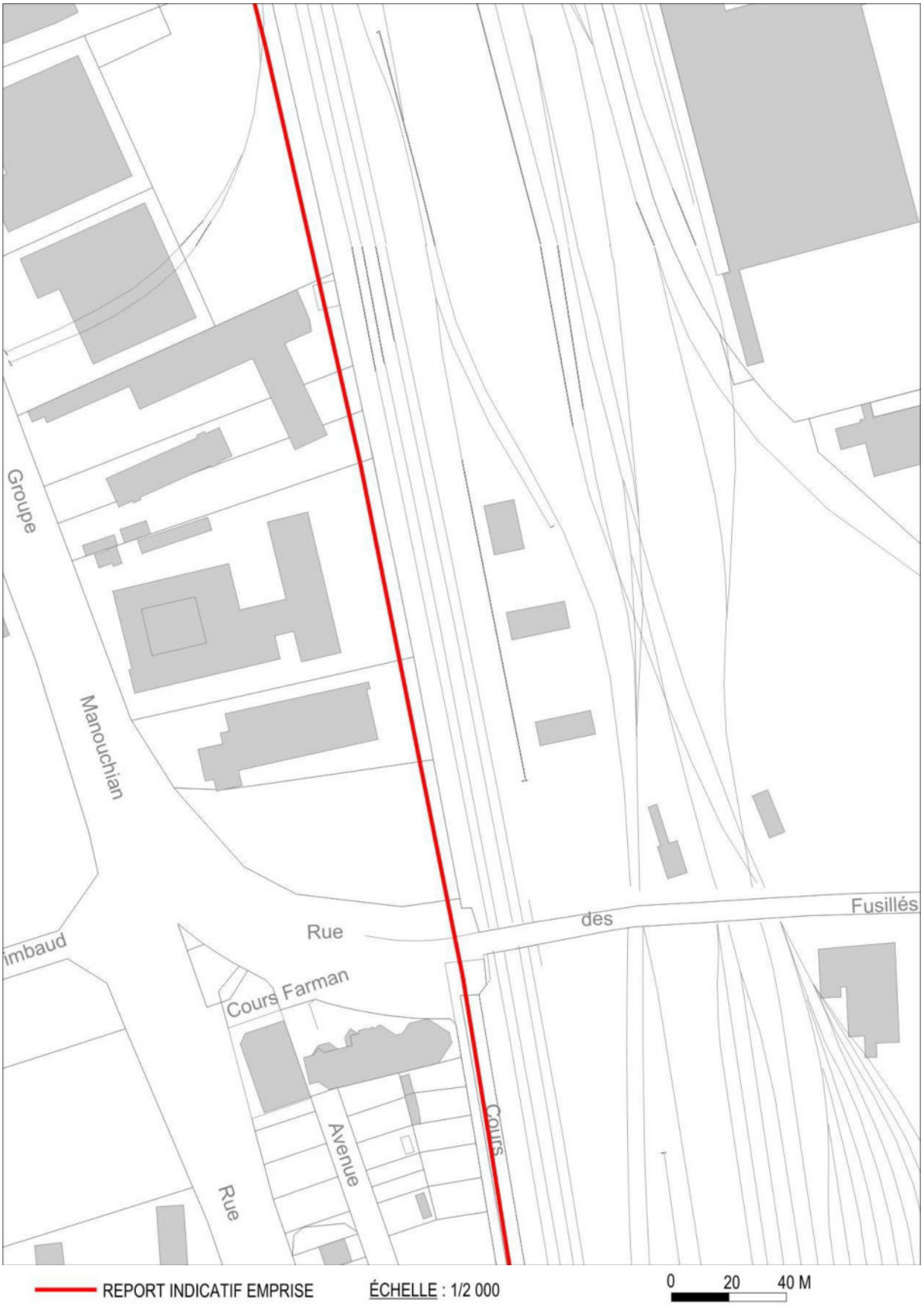
RER C (4/9)

S1


la Paix
Galté
la
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0 20 40 M

RER C (5/9)

S1


Groupe
Manouchian
imbaud
Rue
des
Fusillés
Cours Farman
Avenue
Cours
Rue
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

RER C (6/9)

S1


Rue
Léon
Louis
Latham
Blériot
Broussais
Geffroy
Rue
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

RER C (7/9)

S1


Léon
Geffroy
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

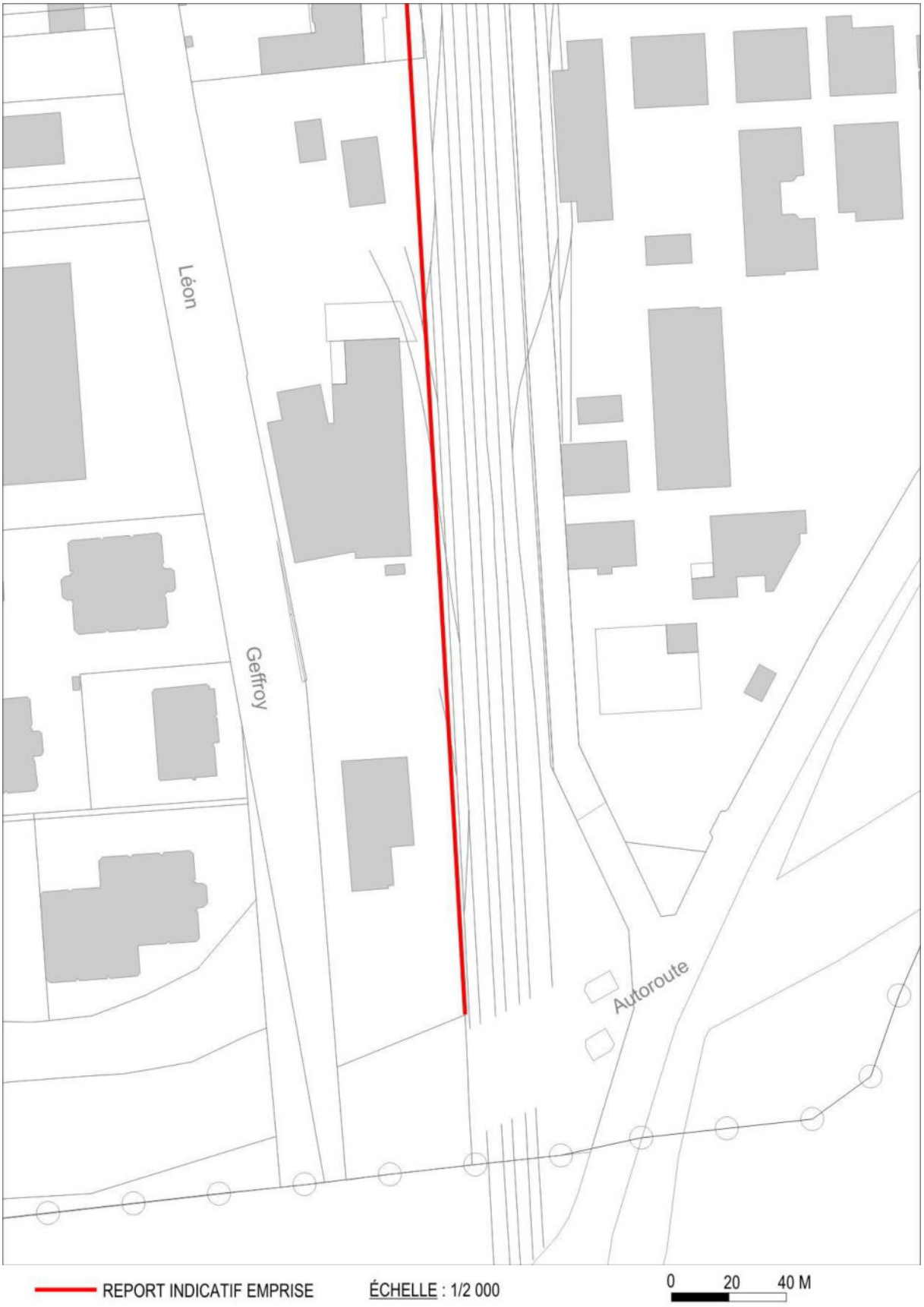
RER C (8/9)

S1


Rue
Léon
Geffroy
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

RER C (9/9)

S1


Léon
Geffroy
Autoroute
REPORT INDICATIF EMPRISE
ÉCHELLE : 1/2 000
0
20
40 M

Grand Orly seine bièvre

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.6 Espèces invasives

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025



RAPPORT D'ÉTUDE • 2022

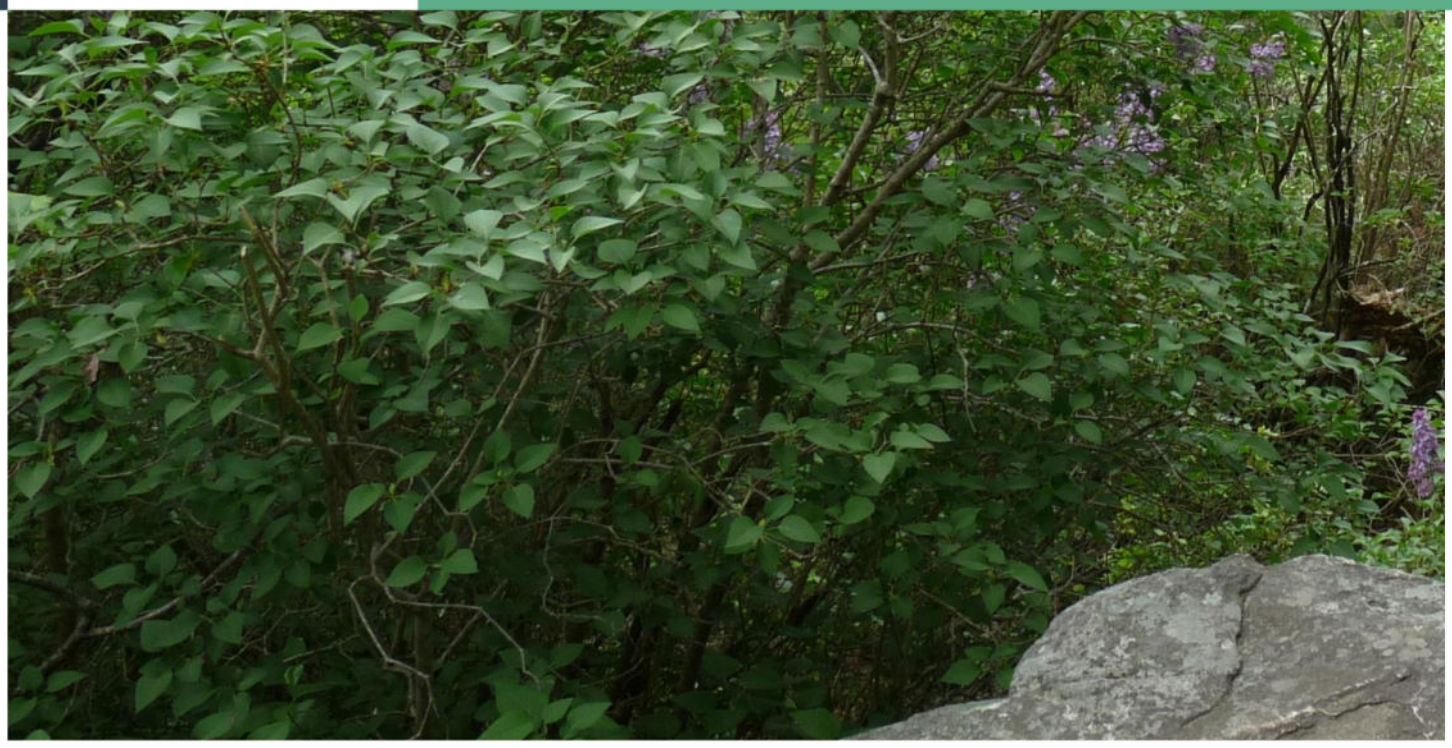
CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL BASSIN PARISIEN

MUSÉUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE

LES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES D'ÎLE-DE-FRANCE

Actualisation de la liste hiérarchisée

J. Wegnez



Région îledeFrance

Ce document a été réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, sous la responsabilité de :

Frédéric HENDOUX, directeur du CBN du Bassin parisien

Muséum national d'Histoire naturelle

61 rue Buffon CP 53, 75005 Paris Cedex 05

01 40 79 35 54

cbnbp@mnhn.fr

Jeanne Vallet, responsable de la délégation Île-de-France du CBN du Bassin parisien

61 rue Buffon CP 53, 75005 Paris Cedex 05

01 40 79 56 48

jeanne.vallet@mnhn.fr

Gestion des données et analyse : Jérôme Wegnez

Relecture : Jeanne Vallet

Partenaire de cette étude :

Conseil régional d'Île-de-France

2 Rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

01 53 85 53 85

Référence bibliographique

Wegnez J. 2022. *Les plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France*. Actualisation de la liste hiérarchisée, Conservatoire botanique national du Bassin parisien - Muséum National d'Histoire Naturelle, délégation Île-de-France, 16 p. + annexes.

Date de réalisation

Octobre 2022

Photographie de couverture

Jérôme WEGNEZ – Fourré dense de Lilas (*Syringa vulgaris*) sur une butte gréseuse essonnienne (Etréchy ; 91) © CBN du Bassin parisien

SOMMAIRE

RÉSUMÉ 4
INTRODUCTION 5
1 RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE 6
2 RÉSULTATS 8
2.1 LISTE ACTUALISÉE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES 8
2.2 RAPPEL SUR LA STRATÉGIE DE LUTTE EN FONCTION DU STATUT DE L'ESPÈCE 10
2.3 MODIFICATIONS APPORTÉES 11
2.3.1 AU SEIN DE LA LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES 11
2.3.2 AU SEIN DE LA LISTE D'ALERTE 15
CONCLUSION 16
BIBLIOGRAPHIE 17
ANNEXES 18
ANNEXE I : ARBRE DECISIONNEL DE L'ADAPTATION REGIONALE DE LA METHODE DE PRIORISATION DES ESPECES INVASIVES DE L'EPPO (BLANQUART 2016) 19
ANNEXE II : LISTE DES QUESTIONS DE L'EVALUATION DES RISQUES D'INVASION DE WEBER E. & GUT D. 2004. ..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

RÉSUMÉ

En 2018, la région Île-de-France s'est dotée d'une liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (Wegnez 2018). Cependant et compte tenu d'une part de l'évolution rapide de la flore exogène (indigénat, nouveaux taxons, changements de dynamique…) et d'autre part de l'amélioration significative des connaissances sur de nombreux taxons, en particulier aquatiques, l'actualisation de cette liste devenait nécessaire. De plus, une actualisation régulière de ces listes constitue une nécessité en vue de répondre le plus rapidement et efficacement possible afin de limiter les impacts environnementaux avérés ou potentiels causés par ces espèces.

Cette liste, établie par l'emploi de deux méthodes d'analyses complémentaires (Blanquart 2016, et Weber & Gut 2004) a engendré un remodelage significatif de la liste initiale. Désormais, 65 espèces ou groupes d'espèces la composent dont 34 sont dès à présent reconnus comme envahissants dans la région soit neuf espèces ou groupes d'espèces supplémentaires comparativement à la version précédente. On dénombre également 17 espèces ou groupes d'espèces au sein de la liste d'alerte ; espèces dont la surveillance doit être renforcée compte tenu des menaces qu'elles sont susceptibles de causer.

Mots clés

Espèces exotiques envahissantes, Île-de-France, hiérarchisation, actualisation.

INTRODUCTION

Les plantes exotiques envahissantes (PEE) constituent une problématique centrale dans les politiques de préservation de la biodiversité. Reconnue comme l'une des causes principales d'érosion de la biodiversité à l'échelle mondiale, elles occasionnent également en Île-de-France des impacts significatifs qu'il est nécessaire de prendre en compte voire d'anticiper. C'est dans cette démarche, et compte tenu de l'évolution, parfois rapide, de certaines espèces introduites qu'il est nécessaire de mettre à jour la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de la région Île-de-France. Il est rappelé que cette liste n'intègre que les espèces exotiques envahissantes à impact environnemental pour lesquels le Conservatoire botanique national du Bassin parisien dispose des connaissances nécessaires ce qui n'est pas le cas d'autres types d'impact (sanitaires et/ou économiques).

L'élaboration de cette liste repose sur la méthodologie utilisée dans la version précédente (Wegnez 2018). Elle s'appuie sur les dernières données disponibles et notre connaissance actuelle des taxons évalués (indigénat, fréquence régionale, comportement, impacts constatés). Les nombreuses données collectées depuis la dernière mise à jour, en particulier en ce qui concerne les espèces aquatiques, ont permis de mieux connaître et appréhender ces taxons jusqu'à présent méconnus. De nouveaux taxons pour la région sont également venus compléter la flore régionale et ces taxons se devaient donc d'être passés au crible de cette analyse.

L'élaboration de cette liste s'appuie également sur l'actualisation de certaines listes régionales périphériques à la région Île-de-France (Nord-est : Duval *et al.* 2020 ; Hauts-de-France : Dumont *et al.* 2020. ; Centre Val-de-Loire : Desmoulins *et al.* 2020 ; Normandie : Douville *et al.* 2019). Ces listes constituent un outil indispensable en vue d'anticiper d'éventuelles invasions sur le territoire francilien ou encore mieux appréhender l'impact potentiel de certaines espèces méconnues sur notre territoire.

Ce document se veut résolument synthétique. Le lecteur y trouvera en premier lieu un bref rappel méthodologique, l'actualisation de la liste régionale, un rappel sur la stratégie de lutte associée à chaque catégorie de la liste ainsi qu'un bilan des principales modifications apportées par rapport à la liste précédente ainsi.

1 RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

Il n'est pas proposé ici de décrire en détail l'articulation méthodologique employée dans ce travail. Nous invitons donc le lecteur souhaitant plus de détail sur la méthode employée à se référer au rapport de la précédente liste régionale (Wegne, 2018).

L'élaboration de la liste régionale des plantes exotiques envahissantes repose sur l'emploi consécutif de deux méthodes complémentaires tel que présenté dans le schéma de la Figure 1. La première méthode (Blanquart *et al*. 2016 ; Annexe I) dite « EPPO » se présente sous la forme d'un arbre décisionnel permettant de détecter les espèces exotiques donc le caractère envahissant est avéré sur le territoire. Ces espèces présentent les grandes caractéristiques suivantes :

- Une grande capacité de dispersion (naturelle ou anthropique),
- Un impact environnemental avéré dans un milieu naturel estimé par la persistance et la densité des populations et ou un impact jugé négatif et durable sur les caractéristiques écologiques du milieu (eutrophisation par exemple).

Contrairement à la précédente version, seules les espèces franciliennes exogènes de France ont été analysées dans ce travail.

Les espèces pour lesquelles les connaissances régionales restent insuffisantes, sont pour certaines d'entre elles passées au crible d'une seconde méthode (Weber & Gut 2004). Cette méthode prédictive se présente sous la forme d'une suite de questions auxquels sont attribuées un nombre de points variable en fonction des réponses données (Annexe II). Cette méthode de notation permet ainsi de détecter les espèces potentiellement envahissantes sur le territoire (score dépassant un seuil prédéfini de 28 points). Sont évaluées dans cette méthode, les espèces méconnues sur le territoire, les espèces étant ressorties dans la « liste d'observation » de la méthode de l'EPPO mais également les espèces reconnues comme problématiques dans les territoires limitrophes (Nord-est : Duval *et al.* 2020 ; Hauts-de-France : Dumont *et al.* 2020. ; Centre Val-de-Loire : Desmoulins *et al.* 2020. ; Normandie : Douville *et al.* 2019) et dont la présence en Île-de-France n'est pas avérée. Sur ce dernier point, seules les espèces pour lesquels un milieu naturel favorable à leur implantation est présent en Île-de-France sont analysées. Les espèces problématiques de bord de mer ou liées aux grèves alluviales de la Loire ont ainsi en partie été exclues de l'analyse (*Rosa rugosa, Baccharis halimifolia*…).

Les espèces identifiées dans l'une ou l'autre des méthodes précédentes sont ensuite scindées chacune en deux groupes distincts, en fonction de leur fréquence dans la région. Les espèces présentent dans moins de 20 des 551 mailles de 25km² de la région sont ainsi considérées comme émergentes dans la région (à l'exception des espèces absentes). Il en résulte ainsi une liste hiérarchisée à quatre niveaux à laquelle une stratégie de lutte associée peut être définie (Cf 2.3) :

- A : Plantes exotiques envahissantes avérées (Blanquart et *al* 2016)
    - 1 : Espèces émergentes,
    - 2 : Espèces largement implantées.
- B : Plantes exotiques potentiellement envahissantes (Weber & Gut 2004)
    - 3 : Espèces émergentes ou absente du territoire (Liste d'alerte),
    - 4 : Espèces largement implantées.

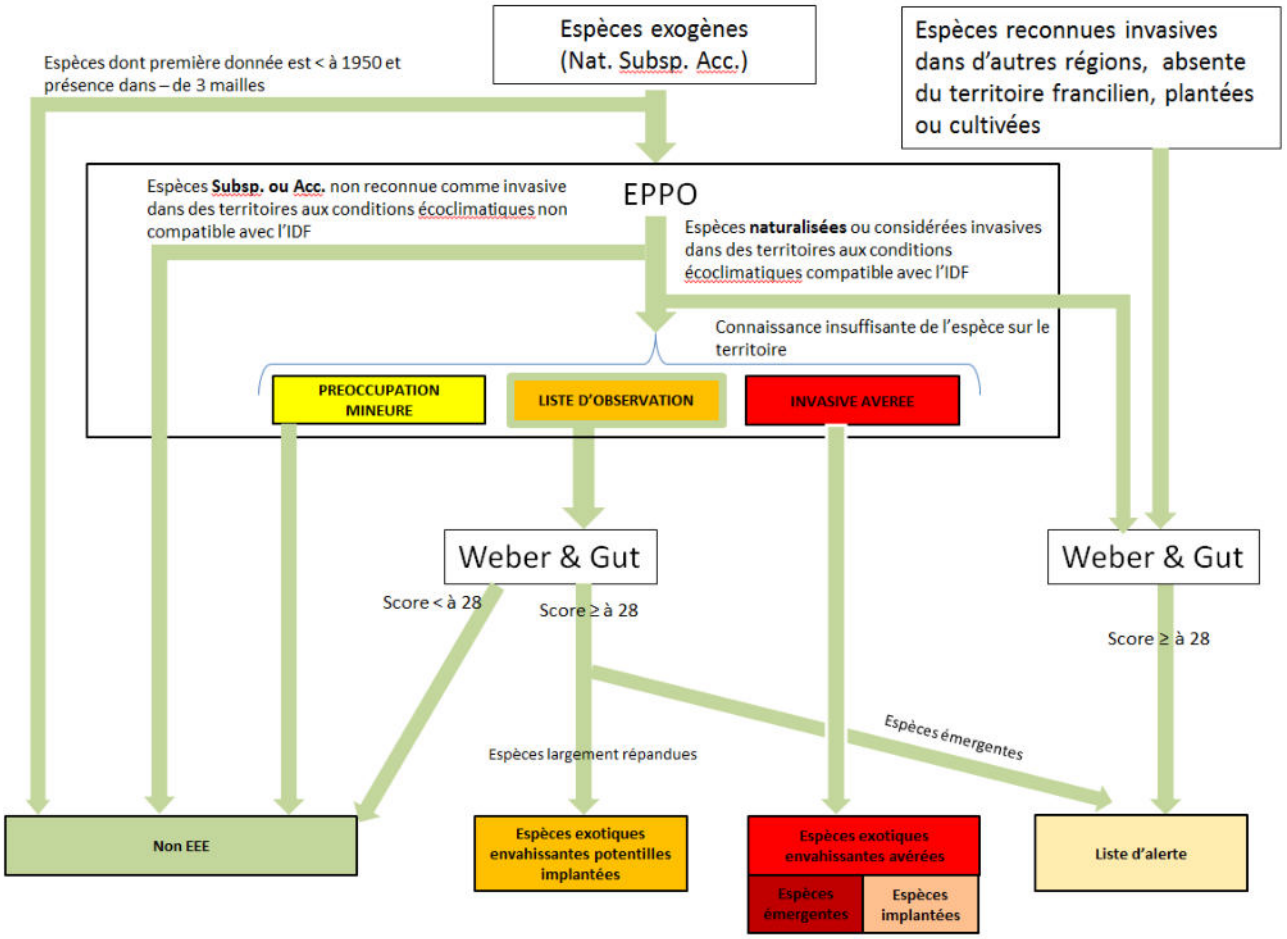


Figure 1 : Représentation schématique de la méthode d'évaluation des espèces exotiques envahissante d'Île-de-France

2 RÉSULTATS

2.1 LISTE ACTUALISÉE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Le tableau en page suivante dresse la liste actualisée des plantes exotiques envahissantes de la région Île-de-France. Cette liste comporte désormais 65 espèces ou groupes d'espèces dont 34 pour lesquelles le caractère envahissant est dès à présent avéré sur le territoire. Parmi ces dernières, onze intègrent la liste des espèces préoccupantes pour l'union européenne. Ces chiffres sont en augmentation notable par rapport à la mouture précédente (Wegnez 2018) puisque 60 espèces constituaient cette liste dont 25 étaient reconnues comme envahissantes. Des précisions sur les modifications apportées lors de cette révision seront formulées en détail ultérieurement (cf. 2.3). Ces espèces se ventilent de la façon suivante :

- 34 espèces ou groupes d'espèces exotiques envahissantes avérées sur le territoire francilien dont :
    - 10 espèces émergentes sur le territoire,
    - 24 espèces ou groupes d'espèces largement implantées y compris en contexte naturel ou semi-naturel.
- 31 espèces ou groupes d'espèces considérées potentiellement invasives dont :
    - 14 espèces ou groupes d'espèces largement implantées en contexte anthropique,
    - 17 espèces ou groupes d'espèces émergentes ou non encore observées dans la région (Liste d'alerte).

Il est à noter qu'une espèce (*Wolffia columbiana*) intègre cette liste même si celle-ci n'a pu être évaluée suivant la méthodologie définie. En effet, les données disponibles sur cette espèce se sont révélées insuffisantes pour la passer au crible de l'évaluation Weber & Gut. Cependant, cette espèce est reconnue comme problématique dans le nord de la France (Dumont 2020) et il nous paraissait légitime de la faire figurer au sein de cette liste. Nous avons donc pris la liberté de l'intégrer à la liste d'alerte de la région.

Tableau 1 : Liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Ile-de-France

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1999)	Conditions particulières
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	EMERGENTES	*Cabomba caroliniana* A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
		Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
		Egeria densa Planch., 1849	Elodée dense		10	
		Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
		Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
		Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
		Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
		Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
		Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidiphile frais
	LARGEMENT IMPLANTEES	*Acer negundo* L., 1753	Erable negundo		166	
		Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
		Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
		Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
		Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
		Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
		Galega officinalis L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
		Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
		Impatiens capensis Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
		Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
		Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
		Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
		Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
		Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
		Prunus cerasus L., 1753	Griottier		38	
		Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise		238	
		Prunus serotina Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
		Reynoutria japonica Houtt., 1777 / *Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai, 1922 / *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
		Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
		Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada		331	
		Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
		Symphyotrichum sp. (Inclus *S. laeve*, *S. lanceolatum, S. novae-angliae, S. novi-belgii, S. squamatum, S. x salignum, S. x versicolor*)	Asters invasifs		107	
		Syringa vulgaris L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux
		Vallisneria spiralis L., 1753	Vallisnérie en spirale		56	
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	*Ambrosia psilostachya* DC., 1836	Ambroise à épis grêles		4	
		Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
		Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
		Cornus sericea L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
		Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
		Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
		Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
		Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
		Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
		Lemna turionifera Landolt, 1975	Lenticule à turion		0	
		Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
		Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		2	
		Pilosella piloselloides Gr. (inclus *P. piloselloides, P. cymosa, P. caespitosa, P. ziziana, P. florentina*)			10	
		Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
		Rhus typhina L., 1756	Sumac hérissé		14	
		Sagittaria latifolia Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
		Wolffia columbiana H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
	ESPÈCES LARGEMENT IMPLANTÉES	*Artemisia verlotiorum* Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		Bidens frondosa L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		Epilobium ciliatum Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
		Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
		Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21	
		Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour		21	
		Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		54	
		Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun		28	
		Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap		199	
		Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
		Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	

2.2 RAPPEL SUR LA STRATÉGIE DE LUTTE EN FONCTION DU STATUT DE L'ESPÈCE

L'intérêt de disposer d'une liste d'espèce hiérarchisée réside dans le fait qu'une stratégie de lutte peut être définie pour chacune de ces catégories. Ceci facilite donc grandement le gestionnaire dans l'orientation à prendre envers une station individualisée sur son territoire d'action. Cette stratégie est synthétisée dans le tableau ci-dessous. Cependant, cette stratégie de lutte, aussi simple soit elle peut se révéler difficilement applicable, en particulier pour les espèces aquatiques dont la lutte est particulièrement complexe et onéreuse. Celle-ci peut également se révéler contre-productive en absence de mesures visant à éviter la propagation de l'espèce sous l'effet des actions de lutte menées compte tenu du fort pouvoir de dissémination de ces espèces (par fragmentation principalement).

Tableau 2 : Stratégie d'action en fonction du statut des espèces de la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France

Catégorie		Objectif	Stratégie
PEE avérées	PEE émergentes	Limiter l'expansion de l'espèce voire l'éradiquer	Lutte systématique préconisée
	PEE largement implantées	Limiter les impacts au sein de sites à forts enjeux et/ ou contenir les fronts de colonisation	Lutte ciblée sur les fronts de colonisation ou au sein des sites naturels à haute valeur patrimoniale. Mesure devant être associé en amont d'une veille périodique ayant pour vocation d'intervenir rapidement sur un nouveau foyer d'infestation.
PEE potentielles	Liste d'alerte (espèces absente de la région)	Eviter l'implantation de l'espèce	- Prévention des acteurs et détection précoce - Lutte rapide et systématique en cas de détection sur le territoire compte tenu du risque
	Liste d'alerte (espèces émergentes)	Améliorer la connaissance de l'impact local de l'espèce	- Veille assidue des stations connues - Lutte conseillée au sein des sites à enjeux ou en cas d'impact avéré de l'espèce (dynamique forte en contexte naturel) - Lutte systématique envisageable
	Espèces largement implantées	Suivre le comportement régional de l'espèce	- Surveillance de l'espèce (détecter principalement si l'espèce a un impact négatif en contexte naturel) - Lutte non conseillée sauf si impact avéré

2.3 MODIFICATIONS APPORTÉES

2.3.1 AU SEIN DE LA LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES

Les nouvelles venues :

La Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*) :

Anciennement intégrée au sein de la liste d'alerte, cette espèce aquatique enracinée est originaire d'Amérique du sud. Elle se caractérise principalement à son dimorphisme foliaire (feuilles submergées opposées, en forme d'éventail finement découpées et feuilles flottantes, plus rares, alternes et entières). Elle a été observée à plusieurs reprise au sein de la Seine en aval de Paris ou elle forme localement des herbiers denses. Elle intègre ainsi la liste des espèces émergentes.



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien

L'Egérie dense (*Egeria densa*) :

L'Égérie dense est un cas de figure similaire à l'espèce précédente. Cette espèce aquatique enracinée originaire d'Amérique du sud a également été observée en diverses localités de la vallée de la Seine où elle y forme des herbiers denses. Anciennement inscrite dans la liste d'alerte, elle intègre désormais la liste des espèces envahissantes émergentes. Physionomiquement proche des Elodées, elle s'en distingue par un feuillage plus fourni composé de verticilles de feuilles plus denses à feuilles plus longues (> à 2cm) et plus larges (3 à 5 mm).



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien

Le Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*) :

Originaire d'Amérique du nord, cette espèce jusqu'alors intégrée à la liste d'alerte a été pour la première fois observée en Île-de-France en 2020 puis observée à de nombreuses reprises, en particulier dans le canal de l'Ourcq et la vallée de la Seine en aval de Paris. Néanmoins, sa présence sur le territoire est certainement bien plus ancienne. Espèce de détermination délicate, elle se distingue du myriophylle verticillé (*Myriophyllum verticillatum*) par ses bractées denticulées et ses feuilles normalement à moins de quinze segments. Elle intègre la liste des plantes exotiques envahissantes en tant qu'émergente. Espèce inscrite dans la liste des espèces préoccupantes dans l'union européenne.



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien

La Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*) :

Originaire d'Amérique du nord, cette balsamine présente des feuilles alternes discolores et des fleurs orangées pendantes au-dessous. Jusqu'alors intégrée à la liste d'observation, l'espèce intègre désormais la liste des plantes exotiques envahissantes avérées en raison de l'observation de foyers conséquents dans la vallée du Loing où elle semble se maintenir durablement au sein d'aulnaies à hautes herbes et de mégaphorbiaies.



© L. BOUDIN – CBN Bassin parisien



© J. WEGNEZ – CBN Bassin parisien

La Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*) :

Originaire d'Asie centrale, cette petite balsamine présente des feuilles alternes à fleurs jaune pâle disposées au-dessus des feuilles. Jusqu'à présent majoritairement cantonnée dans les lisières forestières des boisements périurbains, l'espèce semble en expansion dans la région et s'immisce régulièrement et de manière durable dans des contextes plus naturels ce qui lui vaut son intégration dans la liste des plantes exotiques envahissantes avérées dans la région.



© F. PERRIAT – CBN Bassin parisien

Le Grand Lagarosiphon (*Lagarosiphon major*) :

Le grand lagarosiphon est une espèce aquatique enracinée sud-africaine anciennement employée en aquariophilie, cause probable de son introduction dans le milieu naturel. Physionomiquement proche des élodées (*Elodea nutalii* et *Elodea canadensis*) et de l'Égerie dense (*Egeria densa*), elle s'en distingue cependant par la densité de ses feuilles insérées en spirale. Rare en cours d'eau, elle préfère les eaux calmes des plans d'eaux. Anciennement inscrite dans la liste d'alerte, les nombreuses observations récentes de cette espèce ont conduit en son classement dans les espèces exotiques envahissantes avérées. Espèce inscrite dans la liste des espèces préoccupantes dans l'union européenne.



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien



© L. FERREIRA – CBN Bassin parisien

Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) :

Originaire d'Amérique du nord, le Raisin d'Amérique est une espèce herbacée robuste à feuilles alternes et entières. Elle forme des grappes de fleurs puis de fruits charnus noirs progressivement pendantes. Espèce très largement présente dans la région mais n'ayant pas été anciennement intégrée à liste des plantes exotiques envahissantes avérée en raison de doutes sur la persistance de ses populations. Ces doutes étant levés, l'espèce intègre légitimement la liste. Espèce préférentielle des contextes sableux, elle est particulièrement problématique au sein des coupes forestières.



© F. PERRIAT – CBN Bassin parisien

Le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) :

Le Laurier cerise est une espèce arbustive originaire de l'est de l'Europe. Elle se caractérise par ses feuilles coriaces, persistantes et luisantes ainsi que par ses grappes de fleurs blanches dressées. Largement implantée dans la région depuis de nombreuses années, en particulier comme haie en périphérie de jardin, elle est naturalisée de longue date dans la région. L'espèce tend à s'immiscer de plus en plus largement au sein des forêts franciliennes, y compris dans la grande couronne où l'espèce était jusqu'à récemment peu fréquente en contexte naturel. Ce constat lui vaut d'être désormais incluse dans la liste des plantes exotiques envahissantes avérées sur le territoire francilien.



© G. HUNAULT – CBN Bassin parisien

La Vallisnerie en spirale (*Vallisneria spiralis*) :

Espèce aquatique enracinée d'origine subtropicale, cette espèce stolonifère est de reconnaissance délicate car susceptible d'être confondue avec plusieurs espèces à feuilles rubanées (*Sparganium emersum,* formes rhéophiles de *Sagittaria sagittifolia…*). Elle se distingue néanmoins par ses feuilles finement denticulées au sommet. Elle forme régulièrement des herbiers aquatiques denses principalement au sein de cours d'eaux à courant lent.

Très anciennement présente dans la région, l'indigénat de l'espèce pose question, sa première apparition dans la région pouvant être bien antérieure à la première mention de l'espèce (1749). Pour cette raison, l'espèce n'avait pas été traitée dans la précédente version. Faute de pouvoir statuer clairement sur cet indigénat l'espèce est considérée par défaut naturalisée suivant sa première date d'observation (postérieure à 1492). Son comportement dans la région rempli indéniablement les critères requis pour l'inclure dans la liste des espèces exotiques envahissante avérées dans la région. Il est à noter que d'autres espèces de vallisnérie au comportement envahissant viennent récemment d'être détectées en France (*Vallisneria cf. gigantea*….). Une vigilance à l'encontre de ces espèces méritent donc d'être également effectuée.



© T. FERNEZ – CBN Bassin parisien

Sortante :

Le Cytise faux ébénier (*Laburnum anagyroides*) : en tant qu'espèce indigène dans le sud de la France, cette espèce a été exclue de l'analyse et par conséquent de la liste des plantes exotiques envahissantes franciliennes. Bien que des actions de lutte ciblées à l'encontre de cette espèce sous ce prétexte ne soit plus justifié, il n'en demeure pas moins que cette espèce constitue localement une menace certaine pour de nombreuses pelouses calcicoles en participant de manière active à la fermeture de nombreux coteaux, en particulier dans le nord-ouest de la région. Son contrôle n'en reste donc pas moins nécessaire dans de nombreuses localités.

2.3.2 AU SEIN DE LA LISTE D'ALERTE

Les nouvelles venues :

Le Faux hygrophile (*Gymnocoronis spilanthoides*) : Originaire d'Amérique du sud le Faux hygrophile a été récemment détecté dans le département de la Sarthe (Freudenreich 2022). Espèce d'aquariophilie, c'est une astéracée à fleurs blanches et feuilles opposées entières et produisant de longues tiges flottantes. Elle tend à coloniser la surface des eaux et former des tapis denses. Elle se disperse aisément par le sectionnement de ses tiges. Encore absente de la région, son introduction locale reste probable compte tenu de son usage passé en aquariophile. Espèce inscrite dans la liste des espèces préoccupantes dans l'union européenne.

Renouée à nombreux épis (*Koenigia polystachya*) : Renouée vivace rhizomateuse originaire d'Extrême-Orient qui se distingue des autres renouées exotiques envahissantes par ses tépales non carénés, ses inflorescences principalement terminales et ses feuilles lancéolées. De manière analogue à ces autres renouées, elle présente une reproduction végétative importante par le biais de ses rhizomes. Elle peut ainsi former de vastes massifs monospécifiques préjudiciables aux espèces indigènes. Elle affectionne tout particulièrement les berges des cours d'eau. Espèce inscrite dans la liste d'alerte, non encore détectée dans la région et méritant d'être éradiquée rapidement en cas de présence sur le territoire. Espèce inscrite dans la liste des espèces préoccupantes dans l'union européenne.

***Pilosella piloselloides* groupe :** Piloselles encore méconnues et de détermination délicate. Espèces principalement d'origine est-européennes et en cours de colonisation rapide depuis la façade orientale de la région. Espèces à mieux étudier dans la région, tant d'un point de vue taxonomique que de l'impact causé en milieux naturel.

Sagittaire à larges feuilles (*Sagittaria latifolia*). Espèce nord-américaine se distinguant de la sagittaire à feuilles en cœur (*Sagittaria sagittifolia*) par ses pétales entièrement blancs, ses étamines jaunes et ses feuilles à pointes obtuses. Espèce des berges longuement inondées, elle présente une reproduction végétative importante pouvant induire la formation de peuplements massifs. Observée à une seule reprise dans la région (2016), l'espèce intègre la liste d'alerte.

Les sortantes :

Conyza canadensis et ***Conyza sumatrensis***. La réévaluation de ces espèces dans la méthode de Weber et Gut n'a pas confirmé le caractère potentiellement problématique de ces deux espèces. Elles sont par conséquent exclues des espèces potentiellement problématiques de la région.

CONCLUSION

Face à l'évolution parfois rapide du comportement, de la répartition de certaines espèces végétales exogènes mais également de l'apparition récurrente de nouveaux taxons dans la région, une actualisation de la liste des plantes exotiques envahissantes à impact environnemental de la région Île-de-France se devait d'être réalisée. La dernière version, élaborée en 2018 devenant indéniablement obsolète.

Pour l'ensemble de ces raisons, une actualisation de la liste a été réalisée, fondée sur les connaissances acquises ces dernières années. Celle-ci, élaborée suivant la même méthodologie que la précédente version a subi de nombreuses évolutions. Désormais, 65 espèces composent la liste dont 34 sont dès à présent reconnues comme envahissantes dans la région. Huit d'entre elles sont encore considérées comme émergentes. Par rapport à la version précédente, neuf espèces sont venues enrichir cette liste d'espèces dont le caractère envahissant est dès à présent avéré. Une partie d'entre elles étaient anciennement intégrées dans d'autres catégories de cette liste. Ces espèces sont : le Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*), la Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*), le Grand Lagarosiphon (*Lagarosiphon major),* l'Égérie dense (*Egeria densa*), l'impatience du Cap (*Impatiens capensis*), l'impatience à petites fleurs (*Impatiens parviflora*), le phytolaque (*Phytolaca americana*), le Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et la Vallisnerie en spirale (*Vallisneria spiralis*). Il est à noter que la majorité de ces espèces sont aquatiques. L'intégration de ces espèces est en grande partie à attribuer à l'approfondissement conséquent des connaissances des milieux aquatiques de la région, résultat d'inventaires ciblés approfondis réalisés ces dernières années.

Cette liste constitue un outil nécessaire pour tous les acteurs impliqués dans la préservation de la biodiversité francilienne. Elle permet, entre autres, de définir une stratégie de lutte en fonction du statut des espèces et en particulier d'anticiper d'éventuelle nouvelles invasions qui pourraient subvenir dans les années à venir.

BIBLIOGRAPHIE

BLANQUART E. BRUNDU G., BUHOLZER S., CHAPMAN D., EHRET P., FRIED G., STARFINGER U., VAN VALKENBURG J. & TANNER R. 2016. *A prioritization process for invasive alien plant species incorporating the requirements of EU Regulation no. 1143/2014*, Bulletin OEPP/EPPO Bulletin (2016) 46 (3), 603–617

DESMOULINS F. & EMERIAU T., 2020. *Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val-de-Loire, version 3.1*. Conservatoire botanique national du Bassin parisien, délégation Centre-Val de Loire, 39p.

DOUVILLE C., WAYMEL J., 2019. *Observatoire des plantes exotiques envahissantes de Normandie. Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes de Normandie pour la priorisation des actions de contrôle, de connaissance et d'Information/sensibilisation & bilan des actions 2018*. DREAL Normandie / Région Normandie. Conservatoire botanique national de Bailleul / Conservatoire botanique national de Brest. 20p. + annexes.

DUMONT Q. (Coord.), WATTERLOT A., BUCHET J., TOUSSAINT B., & HAUGUEL J.-C., 2020. *Plantes exotiques envahissantes des Hauts-de-France : 34 fiches de reconnaissance et d'aide à la gestion*. Centre régional de phytosociologie agréé Conservatoire botanique national de Bailleul. 156p.

DUVAL M., HOG J., & SAINT-VAL M., 2020. *Liste catégorisée des espèces exotiques envahissantes de la région Grand Est*. Pôle lorrain du futur Conservatoire botanique national Nord-est, Conservatoire botanique d'Alsace et Conservatoire botanique national du Bassin parisien. 17 p. + annexe.

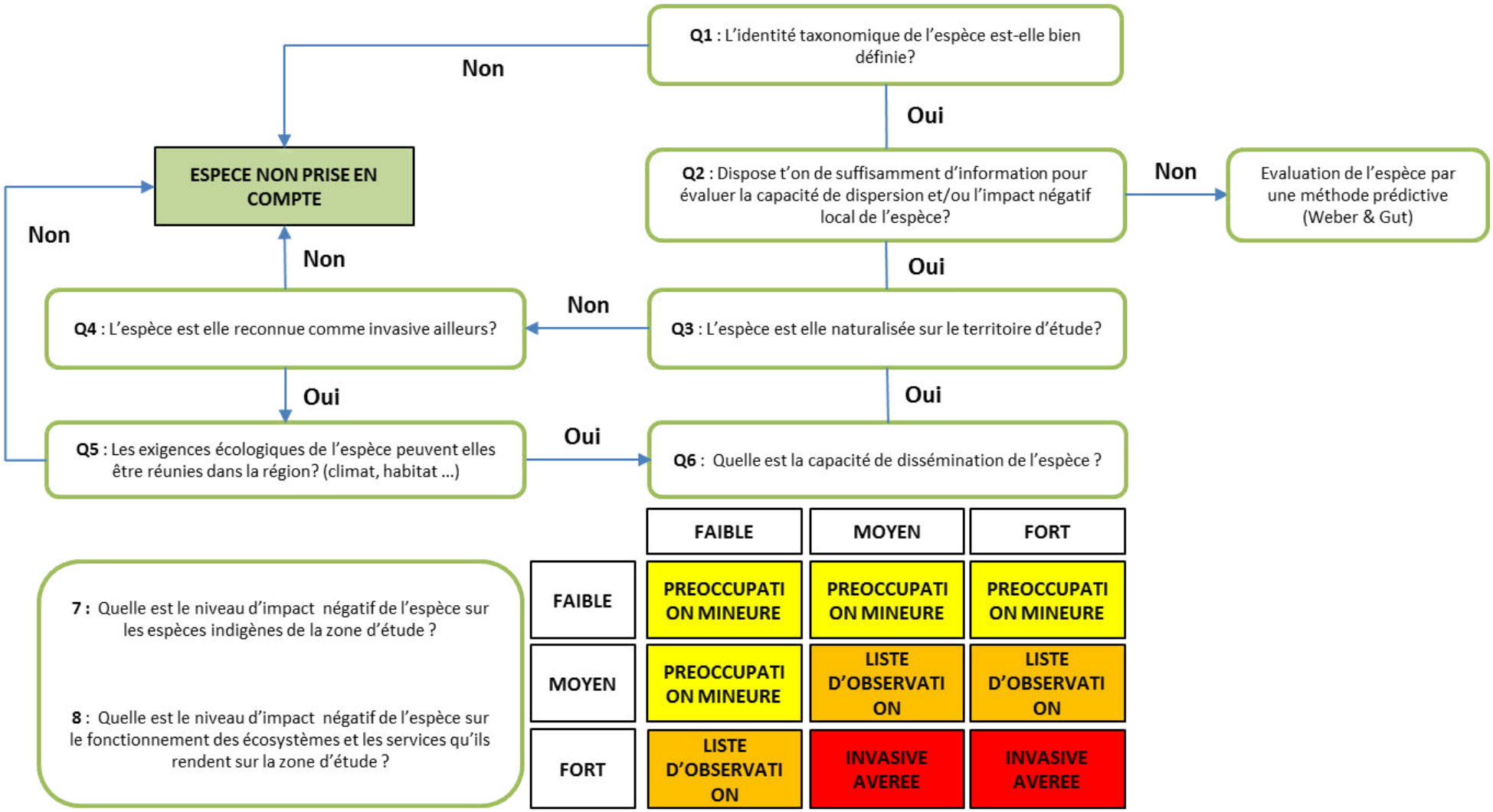
FREUDENREICH M., 2022. *Premier signalement de Gymnocoronis spilanthoides en France (Sarthe)*. Centre de ressources espèces exotiques envahissantes. http://especes-exotiques-envahissantes.fr/premier-signalement-de-gymnocoronis-spilanthoides-en-france.

WEBER E. & GUT D., 2004. *Assessing the risk of potentially invasive plant species in central Europe*. Journal for Nature Conservation 12, 171-179.

WEGNEZ. J., 2018. *Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France* - Version 2.0. Conservatoire botanique national du Bassin parisien - Muséum National d'Histoire Naturelle, délégation Île-de-France. 34 p.+ annexe.

ANNEXES

ANNEXE I : ARBRE DECISIONNEL DE L'ADAPTATION REGIONALE DE LA METHODE DE PRIORISATION DES ESPECES INVASIVES DE L'EPPO (BLANQUART 2016)



ANNEXE II : LISTE DES QUESTIONS DE L'EVALUATION DES RISQUES D'INVASION DE WEBER E. & GUT D. 2004.

Questions	Réponses	Points
1. Correspondance climatique : Est-ce que la répartition géographique de cette espèce (naturelle ou zones d'introduction) inclut au moins une des 4 zones climatiques françaises ?	non	0
	oui	2
2. Statut de l'espèce en Europe : Est-ce que l'espèce est native d'Europe ?	oui	0
	non	2
3. Distribution géographique en Europe : Dans combien de pays cette espèce est-elle présente ?	0 ou 1	1
	2 à 5	2
	plus de 5	3
4. Etendue de sa répartition au niveau mondial : Quelle est son étendue au niveau mondial (native et introduite) ?	La répartition est limitée, les espèces sont restreintes à une petite zone sur un continent	0
	La répartition est étendue à plus de 15° de latitude ou de longitude sur un continent ou couvre plus d'un continent	3
5. Caractère invasif de l'espèce : Est-ce que l'espèce est mentionnée comme une "peste" dans d'autres territoires ?	Moins de 3 localités affectées	0
	Au moins 3 localités affectés (à l'exception des zones insulaires)	3
6. Taxonomie : Est-ce que l'espèce appartient à un genre connu(e) comme envahissant(e)?	non	0
	oui	3
7. Viabilité des graines et reproduction : Combien de graines l'espèce produit-elle approximativement ?	peu de graines ou des graines non viables (< à 100 graines)	1
	beaucoup de graines (> à 100 graines)	3
	ne sait pas	2
8. Croissance végétative : *Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points*	L'espèce n'a pas de croissance végétative	0
	Si c'est un arbre ou un arbuste, l'espèce est capable de drageonner ou de marcotter	2
	L'espèce possède un bulbe ou un tubercule	1
	L'espèce développe des rhizomes ou des stolons	4
	L'espèce se fragmente facilement, et les fragments peuvent être dispersés et produire de nouvelles plantes	4
	Autre ou ne sait pas	2
9. Mode de dispersion : *Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points*	Fruits charnus d'un diamètre inférieur à 5 cm	2
	Fruits charnus dépassant 10 cm de longueur ou de diamètre	0
	Fruits secs ou graines ayant développé des structures pour une dispersion par le vent sur de longues distances (aigrettes, poils ou ailes)	4
	Fruits secs ou graines ayant développé des structures pour une dispersion par les animaux sur de longues distances (épines, crochets)	4
	L'espèce assure sa propre dispersion des graines	1
	Autre ou ne sait pas	2

10. Type biologique : Quel est le type biologique de l'espèce ?	Petite annuelle (< 80 cm)	0
	Grande annuelle (> 80 cm)	2
	Ligneuse	4
	Petite herbacée vivace (< 80 cm)	2
	Grande herbacée vivace (> 80 cm)	4
	Aquatique flottante	4
	Autre	2
11. Habitats de l'espèce : *Choisir une seule réponse. Si plus d'une réponse correspond, prendre celle qui a le plus de points*	Lacs, rivières et bords de rivières ou ruisseaux	3
	Tourbière ou marécage	3
	Prairies (humides ou sèches)	3
	Forêts	3
	Dunes côtières et plages de sable	3
	Côtes rocheuses et falaises maritimes	3
	Autre	0
12. Densité de population : Quelle est l'abondance locale de l'espèce ?	Non documentée	0
	L'espèce apparaît en population éparse	0
	L'espèce forme occasionnellement des peuplements denses	2
	L'espèce forme de grands peuplements monospécifiques	4

POUR EN SAVOIR PLUS

www.cbnbp.mnhn.fr

Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien est un service scientifique du Muséum national d'Histoire naturelle, agréé par le Ministère en charge de l'environnement sur les Régions Île-de-France et Centre-Val de Loire, ainsi que les Départements de Champagne-Ardenne (Région Grand Est) et de Bourgogne (Région Bourgogne-France-Comté).



5 MISSIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le CBN du Bassin parisien est un des membres fondateurs de la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux. Il agit ainsi au sein d'un réseau de 12 CBN, coordonnés par l'Office français pour la Biodiversité. Dans ce cadre, le Conservatoire mène sur son territoire d'agrément 5 missions d'intérêt général au service de la flore, de la fonge et de leurs habitats :



Développer et améliorer les connaissances



Contribuer à la gestion conservatoire et à la restauration écologique



Gérer et valoriser les données



Conseiller à travers l'expertise scientifique et technique



Informer, sensibiliser et mobiliser

CONTACTS

DIRECTION
Directeur **Frédéric HENDOUX**
Directeur scientifique adjoint **Sébastien FILOCHE**
61 rue Buffon - 75005 Paris
01 40 79 35 54
cbnbp@mnhn.fr

DÉLÉGATION BOURGOGNE
Responsable **Olivier BARDET**
Maison du PNR du Morvan - 58230 Saint-Brisson
03 86 78 79 60
cbnbp-bourg@mnhn.fr

DÉLÉGATION CENTRE-VAL DE LOIRE
Responsable **Jordane CORDIER**
5 avenue Buffon - BP6407 - 45064 Orléans Cedex 2
02 36 17 41 31
cbnbp-cvl@mnhn.fr

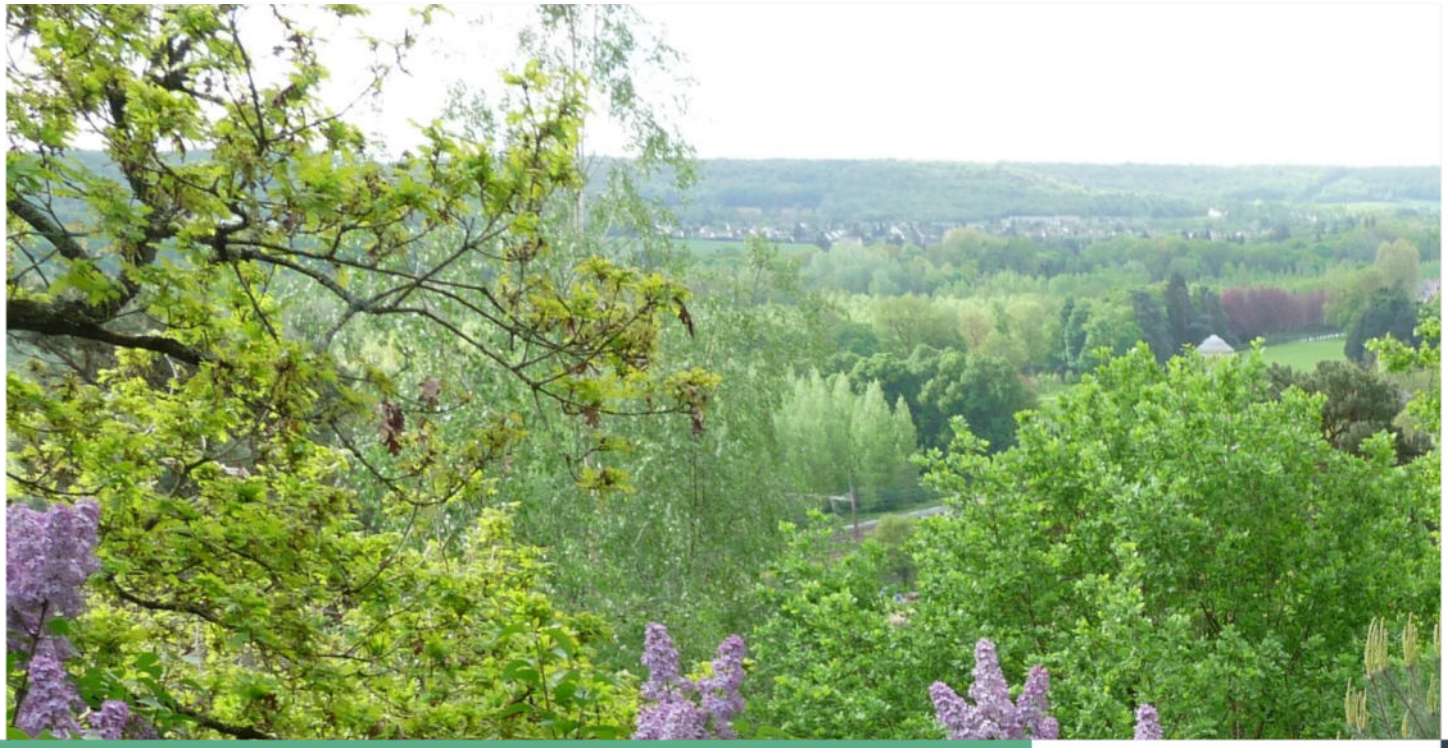
DÉLÉGATION CHAMPAGNE-ARDENNE
Responsable **François DEHONDT**
30 Chaussée du Port - 51035 Châlons-en-Champagne
03 26 65 28 24
cbnbp-ca@mnhn.fr

DÉLÉGATION ÎLE-DE-FRANCE
Responsable **Jeanne VALLET**
61 rue Buffon - 75005 Paris
01 40 79 35 54
cbnbp-idf@mnhn.fr

PÔLE CONSERVATION
Responsable **Philippe BARDIN**
01 40 79 56 25
philippe.bardin@mnhn.fr

PÔLE PHYTOSOCIOLOGIE
Responsable **Gaël CAUSSE**
03 86 78 79 61
gael.causse@mnhn.fr

PÔLE SYSTÈME D'INFORMATION
Responsable **Silvère CAMPONOVO**
01 40 79 56 49
silvere.camponovo@mnhn.fr



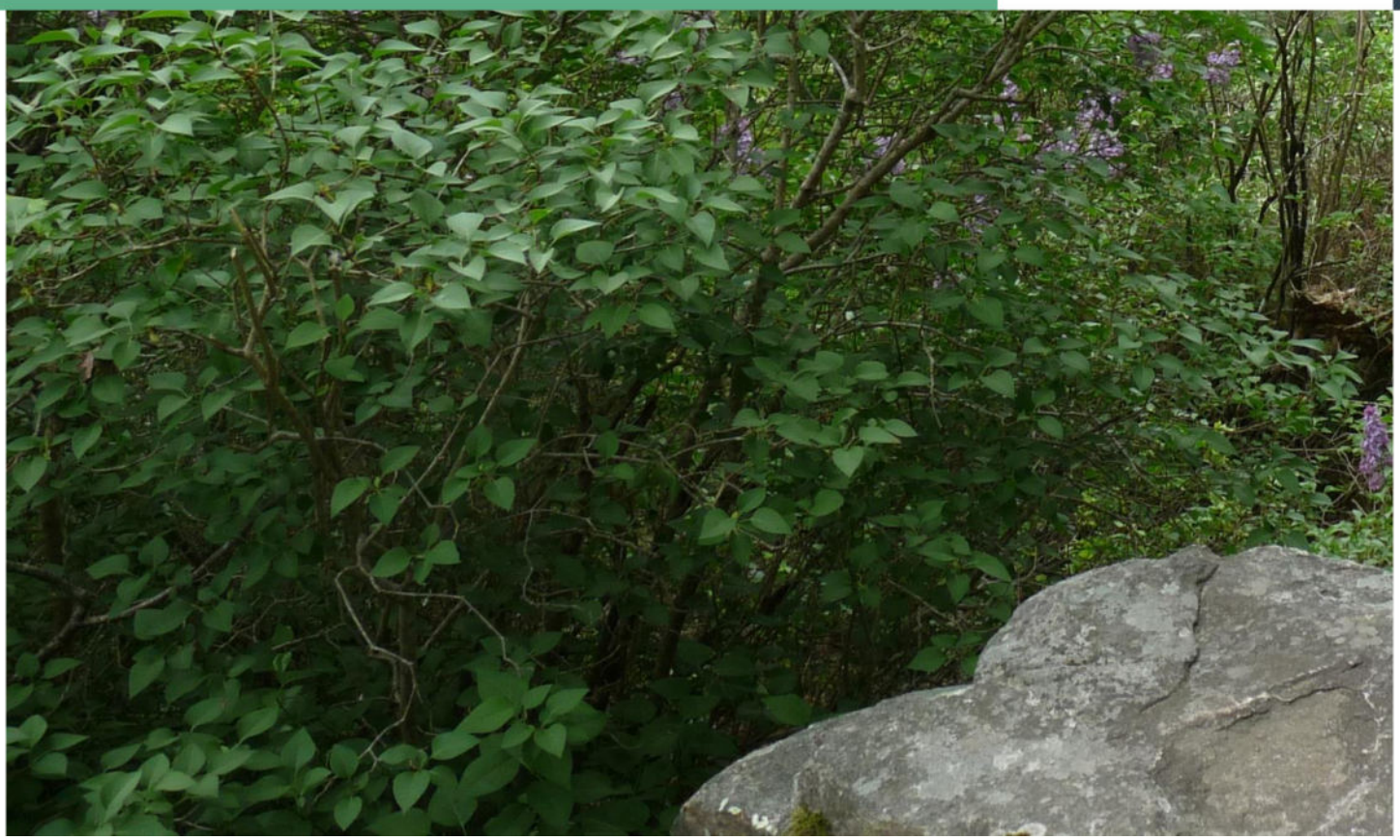
CONTACT

Jérôme WEGNEZ
61 rue Buffon 70005 Paris
01 40 79 80 23 • jerome.wegnez@mnhn.fr

www.cbnbp.mnhn.fr

CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL BASSIN PARISIEN
MUSÉUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE

RAPPORT D'ÉTUDE • 2022



Grand Orly seine bièvre

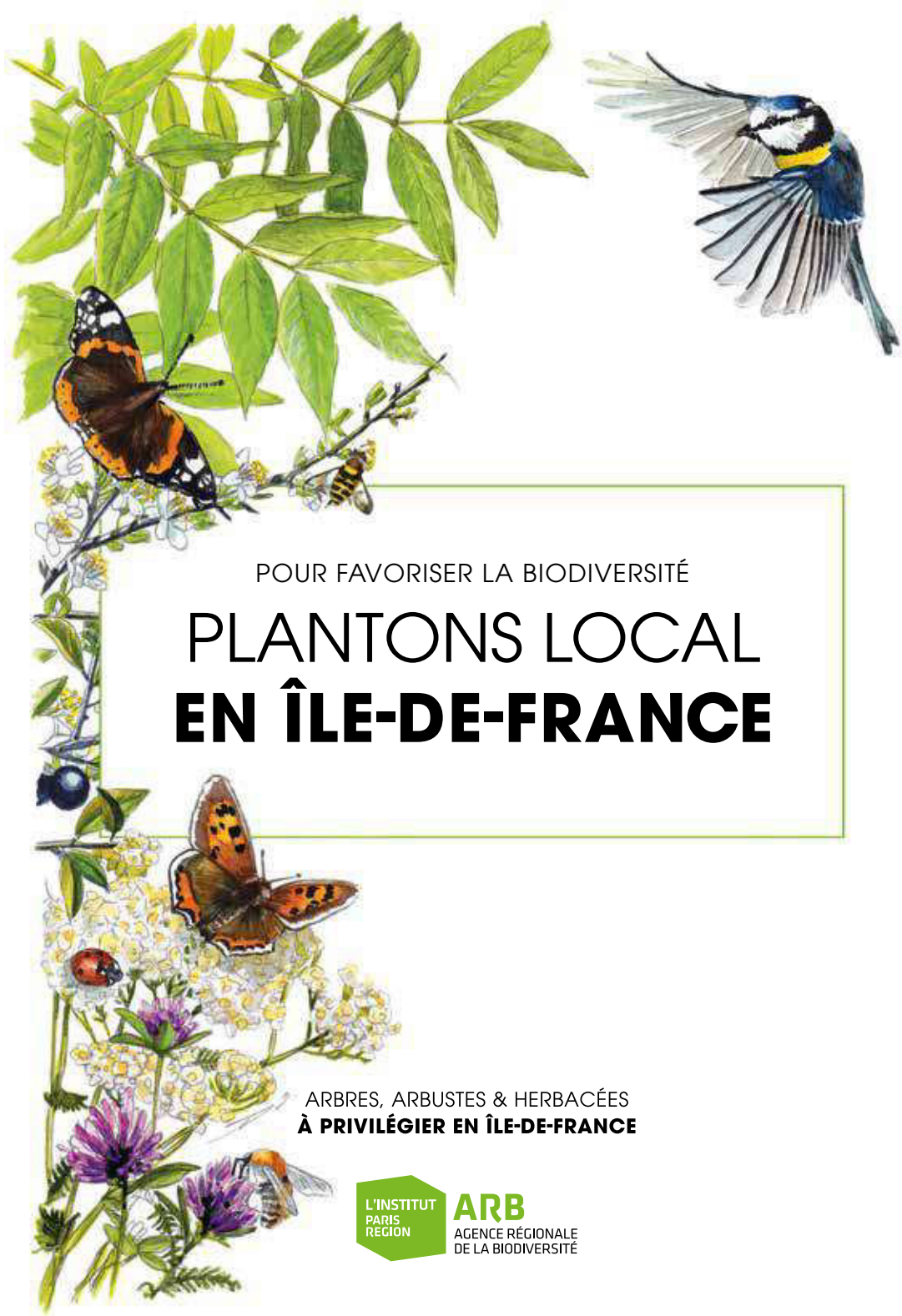
Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.7 Essences à favoriser

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 16 décembre 2025

espace ville



POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

PLANTONS LOCAL
EN ÎLE-DE-FRANCE

ARBRES, ARBUSTES & HERBACÉES
À PRIVILÉGIER EN ÎLE-DE-FRANCE

L'INSTITUT PARIS REGION
ARB AGENCE RÉGIONALE DE LA BIODIVERSITÉ

La majeure partie de ce guide a été initialement conçue et réalisée par les équipes de l'Eurométropole de Strasbourg et Philippe Ludwig. L'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France les remercient chaleureusement d'avoir accepté l'adaptation de ce guide au territoire francilien.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Fouad Awada

DIRECTION DE L'AGENCE RÉGIONALE DE LA BIODIVERSITÉ ÎDF
Julie Collombat Dubois

DIRECTION DE LA COMMUNICATION
Sophie Roquelle

COORDINATION ÉDITORIALE
Jonathan Flandin

AUTEURS
Eurométropole de Strasbourg, Philippe Ludwig et l'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France, Département biodiversité de l'Institut Paris Region

Liste d'espèces élaborée par Audrey Muratet
Liste d'espèces validée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP)

PHOTOS
Gérard Arnal (sauf mention contraire)

DIRECTION ARTISTIQUE
Olivier Cransac

CONCEPTION ET RÉALISATION GRAPHIQUE
David Lopez (www.davidlopez.fr)

RELECTURE
Marc Barra, Sébastien Filoche, Gwendoline Grandin, Marianne Hedont, Klaire Houeix, Emir Kort, Gilles Lecuir, Audrey Muratet, Elodie Seguin

RELATIONS PRESSE
Sandrine Kocki

IMPRESSION
Rivaton

Référence bibliographique à utiliser :
Flandin, J., (2019), Plantons local en Île-de-France, ARB îdF, p.102.

Parution : Novembre 2019

ISBN 978-2-7371-2037-4
© L'INSTITUT PARIS REGION

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur. La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41).
Dépôt légal : 4e trimestre 2019.

Illustration en couverture © Boris Transinne

L'INSTITUT PARIS REGION
AGENCE RÉGIONALE DE LA BIODIVERSITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

www.arb-idf.fr

ÉDITO

Enrayer l'érosion de la biodiversité est devenu un enjeu majeur qui requiert l'engagement de tous et qui profite à tous. Dans cette perspective la Région Île-de-France s'engage depuis plusieurs années à accompagner l'ensemble des acteurs du territoire dans leurs actions en faveur de la biodiversité francilienne. La nouvelle Stratégie régionale pour la biodiversité, présentée au vote en novembre 2019, fixe un cadre d'action territorial fort et cohérent à travers 4 orientations majeures :

- → Améliorer la santé et le bien-être de tous les Franciliens grâce à la nature
- → Faire de la biodiversité un atout économique et d'innovation
- → Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement de nos territoires
- → Protéger la nature, notre capital commun

L'un des objectifs de l'orientation stratégique B est de « soutenir les entreprises qui innovent avec et pour la nature » notamment en faisant connaître et valoriser la filière productrice de semences et flore locales.

Ce guide a donc pour objet de répondre en partie à cet objectif. Il est également destiné aux différents acteurs intéressés par la protection de la biodiversité, aménageurs, gestionnaires, propriétaires fonciers, qui ont la charge et le souci d'aménager et de gérer durablement leurs espaces de nature. Il recense, de façon non exhaustive, les arbres, arbustes, arbrisseaux, plantes couvre-sol, plantes aquatiques et semi-aquatiques, annuelles, bisannuelles et vivaces issues du bassin parisien.

Je remercie l'ensemble des personnes qui ont, par leurs contributions, permis la réalisation de ce guide qui constituera un support utile au service de la mise en œuvre concrète de la stratégie régionale pour la biodiversité.

Bruno Millienne,
Président de l'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France,
Député des Yvelines
Conseiller régional d'Île-de-France



Les femelles de *Misumena vatia* changent de couleur, du jaune au blanc, selon l'environnement dans lequel elles se trouvent.
© Ophelie Ricci

AVANT-PROPOS

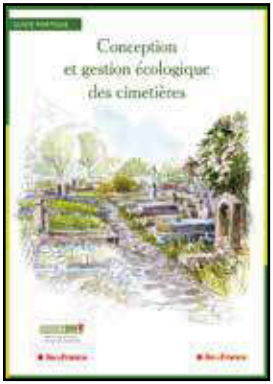
En France, la superficie et la quantité des espaces naturels et agricoles diminuent constamment, principalement du fait de l'urbanisation et de certaines des pratiques de l'agriculture comme le débocagement (disparition des haies, des mares...). Cette perte d'habitats pour la faune et la flore est associée à leur morcellement. Ils sont de plus en plus isolés les uns des autres. Les écosystèmes s'en trouvent bouleversés, les interactions entre espèces réduites, les déplacements nécessaires à leur survie que ce soit pour se nourrir, se reproduire, migrer etc., sont de plus en plus pénibles. Conséquemment, les populations d'oiseaux, d'insectes, de plantes ont drastiquement chuté lors des dernières décennies.

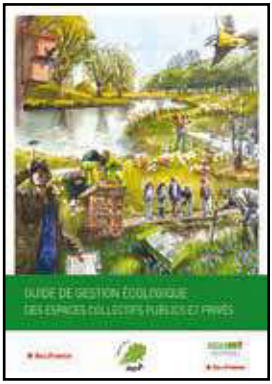
Préserver, restaurer et développer des espaces pour la nature que ce soit dans les zones urbaines, cultivées, ou dans des espaces moins anthropisés*, forêts, étangs, prairies, cours d'eau, etc., s'avère indispensable pour enrayer l'érosion de la biodiversité* et lui permettre de retrouver sa dynamique spatiale, évolutive, et écologique. La prise en compte des continuités écologiques* est alors un élément essentiel à considérer pour accompagner ces différents processus indispensables au vivant.
Un jardin, une friche, un bois, un cours d'eau sont des espaces de nature qui contribuent au maintien, voire au développement de la biodiversité*, dans les zones urbanisées. Leur rôle dans les continuités écologiques* urbaines est évident, tout comme le rafraîchissement, la rétention d'eau, la dépollution de l'air... Ils sont ainsi indispensables pour les citadins, afin de rendre leur quotidien « vivable » ; le contact à la nature qu'ils y expérimentent est essentiel pour leur santé physique et mentale. À ces espaces de nature en pleine terre viennent s'ajouter les murs et les toitures végétalisées qui, bien que dans une moindre mesure, ont un rôle à jouer dans le fonctionnement naturel de la ville. En milieu agricole, augmenter le linéaire de haies serait bénéfique pour la santé des espèces sauvages, mais aussi pour protéger les cultures en favorisant les insectes auxiliaires et limiter l'érosion des sols.

Que vous soyez paysagiste, concepteur, jardinier professionnel ou amateur, une collectivité ou une entreprise, ce guide a pour but de vous aider dans la conception de milieux naturels. Vous y trouverez les espèces les mieux adaptées aux conditions environnementales de la région pour créer des prairies, haies, bosquets, boisements... et pour végétaliser les murs et toitures.
Un lexique explique de la façon la plus simple possible les termes et expressions scientifiques utilisés dans cet ouvrage. Les mots suivis d'un "*" sont définis dans le glossaire page 96.

PRÉSERVER **LA BIODIVERSITÉ**

Ce guide a été élaboré pour augmenter significativement la proportion de plantes indigènes* sur les espaces publics mais également sur les espaces parapublics et privés. Il vise à préserver la diversité biologique en limitant l'utilisation d'espèces non adaptées ou exotiques*.





Le guide propose une palette végétale :

- favorable aux interactions avec la faune : plantes hôtes pour les larves et chenilles, aux fleurs attractives pour les adultes (papillons, syrphes, bourdons, abeilles…), aux fruits savoureux pour les oiseaux et mammifères, etc. ;
- adaptée au climat, aux sols naturels ou remaniés de la région ainsi qu'à la gestion humaine ;
- proposée par la marque « Végétal local » (voir encadré p. 10).

Ce guide ne porte pas sur la gestion et les usages des sites proprement dit mais sur le choix des végétaux. Pour cela, l'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France (ARB îdF) a publié en 2015 le guide de « conception et de gestion écologique des cimetières » et en 2016 le guide de « gestion écologique des espaces collectifs publics et privés », disponibles en téléchargement sur le site de l'agence : *www.arb-idf.fr*

Le référentiel et le label EcoJardin peuvent également aider et accompagner les gestionnaires dans la mise en œuvre d'une gestion écologique de leurs espaces.

www.label-ecojardin.fr

site labellisé
EcoJardin
la référence de gestion écologique

SOMMAIRE

Laissons pousser ! 6
Quelle plante choisir ? 7
Où trouver des plantes ? 8
Diversifier pour favoriser la biodiversité 8

#1 PLANTONS DANS LES BOIS **11**
L'arbre isolé ou d'alignement 11
Le saule « têtard » : un refuge pour la biodiversité ! 12
Promenons-nous dans les bois 13
Une action qui va porter ses fruits ! 13
Idées reçues sur le lierre 14
Zoom sur quelques espèces de bois et de bosquets 15

#2 PLANTONS LES PIEDS DANS L'EAU **23**
Les ripisylves* 24
Bienvenue mesdemoiselles ! 25
Idées reçues sur les moustiques 25
Zoom sur quelques espèces de milieux humides 26

#3 FLEURISSONS NOS PELOUSES **37**
C'est le pompon ! 38
S'éloigner du « tape à l'œil » 38
Laissons s'exprimer la nature, sans exception ! 38
Bien choisir le lieu d'implantation 39
Le gazon, avec modération ! 39
Varions les plaisirs 39
Prenons de la hauteur ! 40
Entretien / service minimum ! 40
Suivez la qualité de vos prairies 41
Zoom sur quelques espèces pour fleurir vos prairies 42
Zoom sur quelques espèces souvent déconsidérées 47

#4 PLANTONS DES HAIES **63**
La haie taillée et la haie libre 64
Le bal des couleurs 65
Zoom sur quelques espèces de haies 66

#5 VÉGÉTALISONS LE BÂTI **79**
Végétaliser les toits, vraiment ! 79
Végétalisation des façades : aller au plus simple 81
Zoom sur quelques espèces du bâti 82
Liste des espèces de toitures 84
Liste des espèces de murs 90

BIBLIOGRAPHIE **92**
GLOSSAIRE **94**
POUR ALLER PLUS LOIN **96**

LAISSONS POUSSER !

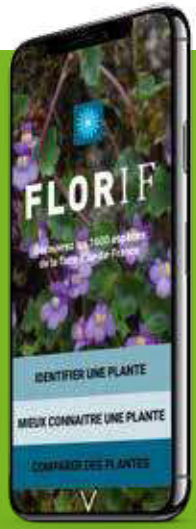
Avant de chercher quelles espèces semer ou planter à un endroit donné, il est nécessaire de s'interroger quant à la nécessité ou non d'une telle intervention. Il est parfois plus simple de maintenir la flore déjà en place ou de laisser s'installer une végétation spontanée* plutôt que de la planter ou la semer. Ces plantes sauvages qui s'installent d'elles-mêmes sont adaptées aux conditions locales et n'induisent aucun coût financier ou environnemental. Cette option est donc réellement importante à considérer. Elle peut par exemple être envisagée sur certains aménagements comme les bords des routes, les terre-pleins centraux, les fossés, les bords de chemins, les lisières ou les friches. Une gestion adaptée permettra, avec le temps, d'accompagner les successions végétales et d'arriver au type de milieu souhaité, une prairie, un bosquet...
L'avantage de cette option qui accorde une place importante aux dynamiques naturelles est d'obtenir des écosystèmes fonctionnels et adaptés. Il faut savoir prendre le temps, une prairie naturelle ne pourra être obtenue aussi rapidement que le déroulement de tapis de gazons pré-cultivés...

Il existe bien évidemment un entre-deux, le semis ou l'installation de quelques plantes sur un sol nu peut servir de « catalyseur » au développement d'espèces spontanées*.

IDENTIFIEZ LA FLORE FRANCILIENNE AVEC FLORIF !

Suite au recensement des outils existants pour identifier la flore en Île-de-France et afin de répondre à un besoin réel, l'Agence régionale de la biodiversité* en Île-de-France a souhaité créer un outil électronique d'aide à la détermination afin d'optimiser l'identification et surtout la connaissance de la diversité floristique du territoire.
Cet outil concerne toutes les plantes vasculaires spontanées* franciliennes, soit 1600 espèces.
Cet outil est constitué d'un site internet utilisable en mode connecté et de sa déclinaison en application mobile (Smartphone, tablette) disponible gratuitement sur les systèmes Android et IOS.

http://florif.fr



QUELLE PLANTE CHOISIR ?

Ce guide n'exclut pas la collaboration nécessaire avec des écologues et des paysagistes pour le choix des végétaux, en vue par exemple de la création ou de la restauration de milieux etc. En effet, les mécanismes d'interrelation entre les êtres vivants sont complexes et ne peuvent se construire en piochant simplement dans la liste.

La prise en compte du degré de fréquentation du public, de ses usages et de ses attentes est une première étape. Par exemple, les plantes toxiques comme la Digitale, allergisantes comme le Bouleau, le Frêne, ou encore les saules sont déconseillées dans les cours d'école et les lieux confinés.

Ensuite, le contexte paysager, les conditions locales d'humidité, d'ombrage, de pente, de nature des sols en place, des végétaux déjà présents ou à proximité (y compris le potentiel issu de la banque de graines du sol), sont autant de facteurs à considérer pour réussir les plantations.

Enfin, la gestion qui sera nécessaire au maintien de la communauté de plantes installée doit aussi être prévue pour assurer sa pérennité dans le temps.



Pépinière Châtelain dans le Val d'Oise © Jonathan Flandin

OÙ TROUVER DES PLANTES ?

Il est conseillé d'utiliser dans la mesure du possible des plantes avec une traçabilité locale. Pour cela, les marques « Végétal local » et « Vraies Messicoles » permettent de garantir que les plantes proviennent d'une région écologique donnée avec une diversité génétique locale et un renouvellement régulier des semences (voir encadré plus bas).

N'hésitez pas à vous enquérir auprès des marchands de la provenance de leurs plants si elle vous est incertaine. Pensez à indiquer le nom scientifique des espèces lors des commandes aux pépiniéristes qui est plus précis qu'un nom vernaculaire*. Ce dernier pouvant être associé à plusieurs espèces différentes.

Si possible, renseignez-vous sur les cultivars* qui vous sont proposés, car ce sont souvent des plantes qui ont été sélectionnées pour des caractéristiques esthétiques comme la hauteur de la plante, les couleurs et formes des feuilles, la durée de floraison, les formes, couleurs et dimensions des fleurs... Ce choix esthétique peut parfois se faire au détriment d'un intérêt écologique avec un nectar moins abondant, des fruits réduits, moins nombreux ou non comestibles, des plantes moins résistantes à leurs prédateurs...

DIVERSIFIER POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Afin d'assurer le développement et le maintien d'une diversité de milieux et d'espèces à l'échelle d'une commune, il convient d'éviter la répétition en installant les mêmes mélanges d'espèces aux différents coins de la ville. Il est important de diversifier les ambiances, les strates (herbacées, arbustives et arborescentes) et les espèces au sein de chaque espace de nature.



À gauche :
Bleuet ornemental

À droite :
Bleuet sauvage

La marque collective « Végétal Local » apparue en 2015, vise à garantir la provenance de végétaux d'espèces indigènes. Il permet ainsi, pour les espèces de fleurs sauvages, d'arbres ou d'arbustes que l'on trouve localement, de garantir qu'ils proviennent d'une région écologique donnée avec une diversité génétique locale et un renouvellement régulier des semences. Végétal local garantit pour les plantes, les arbres et les arbustes sauvages bénéficiaires :



Jardins Abbé-Pierre - Grands-Moulins, Paris 13ème © Jonathan Flandin

- leur provenance locale, au regard d'une carte des 11 régions biogéographiques métropolitaines (et des régions biogéographiques d'outre-mer), avec une traçabilité complète ;
- la prise en compte de la diversité génétique dans les lots de plantes et d'arbres porteurs du signe de qualité ;
- une conservation de la ressource (plantes et arbres mères) dans le milieu naturel, malgré les collectes.

Au travers d'un cahier des charges détaillé et rigoureux, prévoyant un système de contrôle (assuré par des auditeurs indépendants) et une traçabilité, « Végétal local » est un signe de qualité pour toute une palette de végétaux.

L'Île-de-France se situe sur trois régions selon le découpage du label :

- Zone nord-est pour l'Est de la Seine et Marne,
- Bassin parisien nord,
- Bassin parisien sud.

Retrouvez la liste des espèces bénéficiant de la marque par région d'origine ainsi que celle des producteurs sur le site la marque : *www.vegetal-local.fr*



Fraxinus excelsior

#1
PLANTONS **DANS LES BOIS**

L'ARBRE ISOLÉ OU D'ALIGNEMENT

Un port majestueux, un feuillage attrayant et changeant au fil des saisons, une floraison dense ou précoce, un parfum envoûtant… autant de raisons pour choisir de planter un arbre. Ce dernier pourra alors créer un point d'accroche dans le paysage, permettre une meilleure intégration du bâti ou offrir une fraîcheur parfois salvatrice. L'arbre offre un site de nidification à de nombreuses espèces d'oiseaux. En ville, la faune et la flore herbacée apprécient tout particulièrement les alignements d'arbres qui servent de zones d'étape, pour faire des escales entre deux parcs urbains.

Dans le cas d'un alignement, il est recommandé de diversifier les essences plantées afin d'éviter par exemple la propagation de maladies et d'offrir des habitats ou des ressources variés aux animaux.



Alignement d'arbres à Paris © Stéphanie Lux

En plaine, les feuillus sont les essences les mieux adaptées à notre climat et aux types de sols. Ils apportent de l'ombrage en été, mais laissent passer les rayons du soleil à la saison froide, après la chute des feuilles. Planté près d'un bâtiment, en tenant compte du développement de sa couronne, le feuillage agit ainsi comme une véritable climatisation naturelle.

LE SAULE « TÊTARD » : UN REFUGE POUR LA BIODIVERSITÉ !

L'aspect si particulier des arbres têtards est le résultat d'un étêtage régulier des arbres permettant la repousse de rejets. Il contraint l'arbre à prendre une forme caractéristique à « grosse tête ».

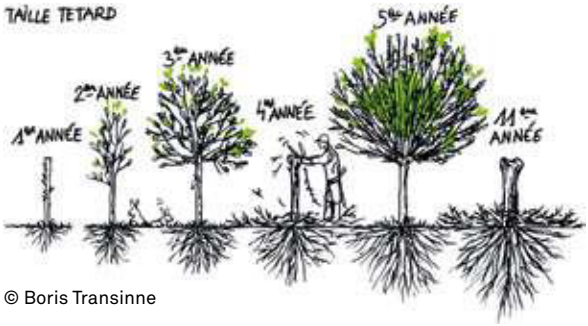
De tout temps, les forestiers ont coupé certains arbres au pied (ex: Charme) pour former des cépées. Les éleveurs ont simplement relevé ce taillis, afin d'éviter que les jeunes pousses ne soient consommées par le bétail.

Le Saule et le Frêne sont particulièrement adaptés à cette technique qui permet de fournir du bois de chauffage tous les 6 à 8 ans environ. Enfin, les troncs évidés sont souvent le refuge hivernal de petits mammifères comme les chauves-souris, le lérot ou le hérisson.



Saule têtard © Gilles Lecuir

Conséquence de ces tailles répétées, le centre de l'arbre fini par se creuser et cette cavité se remplit progressivement de terreau provenant de la désagrégation du bois.
De nombreux insectes, mais aussi des oiseaux cavicoles*, Rouge-queue à front blanc, Chouette chevêche, viennent alors s'y installer



© Boris Transinne

QUELQUES CONSEILS

Dès que le tronc a atteint un diamètre de 5 cm environ, couper la tige principale en hiver (à 1,5 ou 2 m) et élaguer intégralement le tronc. Répéter annuellement l'élagage, ainsi que l'étêtage tous les deux à trois ans, le temps qu'une "tête" se forme.

PROMENONS-NOUS DANS LES BOIS

Les bosquets constituent un élément structurant du paysage de nos villes et villages. Ils sont composés d'arbrisseaux, d'arbustes et d'arbres de haut-jets. Ces différentes strates de végétation, associées à la diversité des essences utilisées font du bosquet un milieu de vie riche. Il constitue une zone refuge dans lesquelles les petits mammifères et les oiseaux pourront se réfugier. Avec le temps d'autres espèces pourront s'installer (plantes de sous-bois, lianes, mousses, champignons, fougères...), augmentant la diversité floristique et les capacités d'accueil de la faune. Les arbres, arbustes et arbrisseaux sont à espacer de 2,5 à 3 m. Les arbres de hauts jets, en se faisant concurrence pour la lumière, s'élagueront naturellement. Ces arbres et arbustes sont donc conduits en forme libre. Une taille douce peut toutefois se justifier sur les arbres isolés des parcs ou ceux utilisés en alignement.

UNE ACTION QUI VA PORTER SES FRUITS !

La floraison des fruitiers, souvent spectaculaire, donne un caractère champêtre à l'espace aménagé et offre des fruits succulents à qui veut les déguster. Lorsque la surface le permet, privilégiez les arbres dits hautes tiges (couronne à partir d'1,80 m) ou demi-tiges (branches portées par un tronc d'1,20 à 1,60 m). Ces arbres offriront, en plus de leurs fruits, le gîte et le couvert à une faune variée.

La distance de plantation est de 5 à 7 m pour les demi-tiges et de 10 m et plus pour les hautes tiges. Pour les petits espaces, les basses-tiges peuvent être palissés le long d'un mur ou d'une clôture. Sous les arbres, la gestion en prairie de fauche est la plus adaptée. Celle-ci va non seulement accentuer le caractère bucolique de l'espace aménagé, mais aussi abriter toute la faune utile à la production de fruits (prédateurs naturels des ravageurs, pollinisateurs, etc.).



Bosquet en milieu agricole
© Maxime Zucca

IDÉES REÇUES SUR LE LIERRE

Le lierre n'est pas une menace pour les arbres. Bien au contraire ! De nombreuses études prouvent que son action est bénéfique pour l'arbre qui le porte.

De plus, sa floraison attractive et tardive pour les pollinisateurs, ses fruits appréciés des oiseaux (à une période où les sources de nourriture sont rares), son feuillage persistant et touffu, font du lierre un véritable habitat offrant caches et ressources alimentaires pour de nombreuses espèces.





Hedera helix

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **DE BOIS ET DE BOSQUETS**



TILLEUL À PETITES FEUILLES

Tilia cordata

Le Tilleul améliore le sol grâce à la bonne décomposition de ses feuilles très riches en éléments minéraux. Sa floraison intense et très odorante dure peu, et oblige les butineurs à s'activer pour récolter pollen et nectar à temps.



HÊTRE

Fagus sylvatica

Fagus signifie manger en grec par allusion à son fruit (le faîne) comestible, mais le Hêtre a d'autres propriétés culinaires. Le fruit a tendance à se bonifier avec le temps de par l'huile qu'il renferme.



CHÊNE PÉDONCULE

Quercus robur

Les geais sont probablement parmi les acteurs les plus efficaces de la dispersion des glands sur une longue distance. Ces oiseaux privilégient les glands allongés du chêne pédonculé viables, aptes à la germination. Ils les déposent au milieu de clairières dans des caches espacées, recouvertes de terre et de débris végétaux. On estime qu'un geai peut annuellement propager 2 000 à 3 000 glands.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Alliaria petiolata	**Alliaire**	40-80 cm		Avril-Juin	
Allium ursinum	**Ail des ours**	45-35 cm		Mai-Juin	
Anemone nemorosa	**Anémone des bois**	10-30 cm		Mars-Mai	
Anthriscus sylvestris	**Cerfeuil des bois**	100 cm		Mai-Août	
Avenella flexuosa	**Foin tortueux**	30-80 cm		Mai-Août	
Betonica officinalis	**Épiaire officinale**	15-40 cm		Juillet-Août	
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**	20-25 m		Avril-Mai	
Betula pubescens	**Bouleau blanc**	10-15 m		Avril-Mai	–
Brachypodium sylvaticum	**Brachypode des bois**	50-100 cm		Juillet-Août	–
Calluna vulgaris	**Callune fausse bruyère**	30-100 cm		Juillet-Septembre	
Carex pendula	**Laîche à épis pendants**	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	–
Carpinus betulus	**Charme**	15-25 m		Avril-Mai	
Convallaria majalis	**Muguet**	10-30 cm		Mai-Juin	
Crataegus germanica	**Néflier**	5-6 m		Mai-Juin	
Cytisus scoparius	**Genêt à balai**	1-3 m		Mai-Juin	
Daphne laureola	**Daphné lauréole**	40-100 cm		Février-Avril	
Erica cinerea	**Bruyère cendrée**	20-60 cm		Juin-Juillet	
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**	60-120 cm		Juillet-Septembre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Fagus sylvatica	**Hêtre**	25-35 m		Avril-Mai	
Fragaria vesca	**Fraisier**	5-30 cm		Mai-Juin	
Frangula alnus	**Bourgène**	1-5 m		Mai-Juin	
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**	40 m		Avril-Mai	
Geum urbanum	**Benoîte commune**	20-60 cm		Mai-Septembre	
Hedera helix	**Lierre grimpant**	3-30 cm		Septembre-Novembre	
Ilex aquifolium	**Houx**	2-10 m		Mai-Juin	
Lamium galeobdolon	**Lamier jaune**	20-60 cm		Avril-Septembre	
Lonicera xylosteum	**Camerisier à balai**	1-2 m		Mai-Juin	
Populus tremula	**Peuplier Tremble**	20-30 m		Mars-Avril	–
Prunus avium	**Merisier**	15-25 m		Avril-Mai	
Quercus petraea	**Chêne sessile**	20-40 m		Mai	–
Quercus pubescens	**Chêne pubescent**	10-25 m		Mai	–
Quercus robur	**Chêne pédonculé**	25-35 m		Mai	–
Ribes rubrum[1]	**Groseiller rouge**	1,5-2 m		Avril-Mai	
Ribes uva-crispa[1]	**Groseillier à maquereaux**	50-150 cm		Avril-Mai	
Ruscus aculeatus	**Fragon**	30-80 cm		Janvier-Avril	

1. Nombreuses variétés horticoles

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
		–				
–						
						
						
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Solidago virgaurea	**Solidage verge d'or**	20-80 cm		Juillet-Septembre	
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs**	5-7 m		Mai-Juin	
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**	20-25 m		Mai-Juin	
Teucrium scorodonia	**Germandrée**	30-80 cm		Juillet-Septembre	
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**	20-30 m		Juin-Juillet	
Tilia platyphyllos	**Tilleul à grandes feuilles**	20-35 m		Juin	
Ulmus glabra	**Orme glabre**	25-30 m		Mars-Avril	
Veronica chamaedrys	**Véronique petit-chêne**	20-40 cm		Mai-Juillet	
Veronica officinalis	**Véronique officinale**	10-40 cm		Juin-Août	
Vinca minor	**Petite pervenche**	1-2 m		Avril-Mai	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						



Iris pseudacorus

#2
PLANTONS
LES PIEDS DANS L'EAU

LES PRAIRIES HUMIDES

Ces prairies jouent un rôle fondamental dans le cycle de l'eau et notamment dans son épuration avant qu'elle ne rejoigne les nappes phréatiques franciliennes. Elles régulent les inondations et sont un maillon essentiel du maintien de la biodiversité*. Ces zones humides ont très fortement régressé au cours du siècle dernier et avec elles tout le cortège d'espèces qui leurs sont inféodées. Aussi, il est primordial de conserver tout espace enherbé, plus ou moins régulièrement inondé, par débordement d'un cours d'eau ou remontée de la nappe phréatique.

La flore spontanée* des prairies humides est très variée et richement colorée. Elle est le résultat de multiples facteurs : topographie, sol, niveau de la nappe phréatique, microclimat, etc.

Il est primordial de ne pas enrichir le milieu (apport d'engrais) sous peine de voir s'effondrer cette diversité floristique au profit de quelques plantes communes.

Les zones réaménagées, en légères dépressions (cuvette) ou dont le toit de la nappe phréatique est proche du niveau du sol, sont propices à un réensemencement et à la plantation d'espèces indigènes dites « hygrophiles »*.



Prairie des Canaux à Limours © Olivier Marchal

LES RIPISYLVES*

Dans les zones humides, la végétation s'installe selon un gradient d'humidité, depuis le haut des berges jusque dans l'eau, en fonction des besoins de chaque espèce. Ce développement est très rapide, il est donc possible de laisser les dynamiques naturelles se faire. Cependant, dans un souci d'approche paysagère, avec la volonté de créer une esthétique et une ambiance particulière, l'aménageur peut avoir recours aux plantations.

L'esthétique sera alors un élément à considérer, tout comme l'écologie de la plante, son intérêt pour la faune aquatique par exemple, le choix des espèces doit être réfléchi conjointement par les paysagistes et les écologues.

Le Saule, l'Aulne et le Frêne poussent naturellement le long des cours d'eau et sont à favoriser. Avec l'aide des arbustes et de la végétation herbacée, ils assurent le maintien des berges et améliorent la qualité de l'eau. Par endroit, cette ceinture végétale peut être fauchée 1 à 2 fois par an pour favoriser la vue et valoriser une perspective.

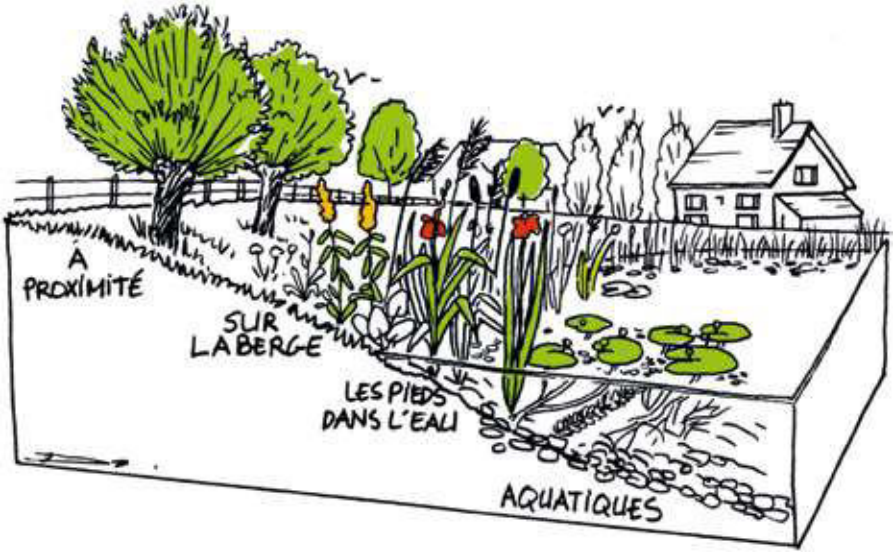


Schéma d'une mare © Boris Transinne

BIENVENUE MESDEMOISELLES !

L'intérêt social et paysager d'une mare est indéniable. Véritable miroir reflétant le ciel et la végétation alentour, cette oasis de fraîcheur est une invitation à la détente et au bien-être. La mare vient agrémenter nos jardins et espaces verts et attirer la vie. En effet, à la lisière de l'eau et de la terre, la mare conjugue les richesses biologiques des milieux aquatique et terrestre.

Refuge, lieu de nourrissage et de reproduction, elle est le milieu indispensable à une majorité de libellules et d'amphibiens.

IDÉES REÇUES SUR LES MOUSTIQUES

Les moustiques ne prolifèrent pas aux abords d'une mare, tout simplement parce que bon nombre de ses habitants en sont friands ! En revanche, une faible quantité d'eau stagnante, dans une cannette de soda présente au sol, suffit à alimenter un quartier en insectes piqueurs. En effet, aucun prédateur ne s'aventure dans ces boîtes.



Calopteryx splendens © Jean-Pierre Delapré

QUELQUES RECOMMANDATIONS

Avant de creuser une mare, il est préférable de choisir un emplacement plat, avec un ensoleillement d'au moins 5 ou 6 heures par jour et distant des grands arbres. Il est indispensable de créer des pentes douces (pour éviter qu'elle ne devienne un piège pour la petite faune) avec un profil en paliers (pour faciliter l'installation des plantes) et de bannir l'utilisation de bâches plastiques pour l'imperméabilisation. L'argile peut être utilisée pour réaliser une étanchéité plus « naturelle ». Une zone plus profonde (environ 80 cm) permet aux animaux de trouver refuge en cas de variations brutales de température. Certains s'y enfouiront pour hiberner, sans risques d'être atteints par le gel. Enfin, n'importez pas d'amphibiens, la loi l'interdit. Mais de manière plus générale, n'introduisez pas d'espèces animales dans les mares, elles y emménageront d'elles-mêmes, si le milieu leur convient.

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **DE MILIEUX HUMIDES**



EPILOBE HÉRISSÉE

Epilobium hirsutum

Ce nom lui a été donné en référence aux nombreux poils qui parcourent sa tige. Ses fleurs rose-pourpre s'épanouissent de juin à septembre. Ses graines, surmontées de longues aigrettes, ont servi à confectionner des mèches de chandelles, mais n'ont pas réussi à remplacer le coton ! Cette plante mellifère est réservée aux grands terrains, car sa souche rampante lui permet de former rapidement de grandes colonies.



REINE DES PRÉS

Filipendula ulmaria

Nectarifère, elle est visitée par les abeilles et les coléoptères. Cette plante possède mille vertus ! Ses racines et feuilles servaient autrefois de condiment, alors que ses fleurs étaient utilisées en gelée, confiture, sirop, bière, vins ou vinaigres. Séchée, elle parfumait le linge dans les armoires. Elle est à la fois vermifuge, digestive, dépurative et diurétique. Enfin, l'acide qu'elle contient est chimiquement identique à celui du saule blanc, dont on a fait l'aspirine ! On comprend pourquoi cette plante était sacrée aux yeux des druides.



SUCCISE DES PRÉS

Succisa pratensis

De juillet à octobre ses belles fleurs bleu-violacée, qui s'épanouissent au bout d'un long pédoncule, attirent de nombreux insectes.
Elles sont regroupées en une sphère d'où dépassent nettement les anthères* des étamines. Elle est la plante hôte de la Chenille du Damier de la Succise, papillon aujourd'hui disparu de la région.



GRANDE CONSOUDE

Symphytum officinale

Le terme « consoude » apparu vers 1265 provient de ses vertus à cicatriser les plaies et à consolider les fractures. Elle possède bien d'autres usages médicinaux, connus depuis l'Antiquité ! Très esthétique, elle agrémente les jardins. Son purin renforce les plantes, favorise leur développement et stimule la flore microbienne du sol.
Elle a un fort potentiel nectarifère, d'ailleurs les bourdons ne s'y trompent pas et sont si pressés d'accéder au nectar, qu'ils percent un trou à la base de la corolle. Les abeilles à langue courte peuvent alors également y accéder !

LES SAULES

Il existe plus de 70 espèces de saules en Europe (350 dans le monde). En s'hybridant très facilement, ils rendent la tâche d'identification difficile aux botanistes. C'est parmi eux que l'on trouve le plus petit arbre au monde : 2 cm de haut ! Leur floraison en chatons est à la fois esthétique et utile, car ces derniers sont très mellifères*.



SAULE BLANC

Salix alba

Il est très décoratif par son feuillage au revers argenté et ses rameaux souples. C'est un arbre de grande taille, mais que l'on peut aisément contenir, en le taillant en « têtard ». Ses rameaux sont utilisés pour produire de l'osier.



SAULE DES VANNIERS

Salix viminalis

Aussi appelé Vime ou Osier vert, ses rameaux peuvent être utilisés en vannerie. La taille en têtard permet de favoriser la pousse de rameaux nécessaires notamment à la confection de paniers.



SALICAIRE

Lythrum salicaria

Ses fleurs magenta s'épanouissent en longs épis (25-30 cm) du milieu de l'été au début de l'automne. Ses graines sont très lourdes et ne peuvent donc pas être disséminées par le vent. Malicieuse, la plante a donc rusé : avec l'humidité de l'air, les graines libèrent un mucilage* abondant leur permettant de se coller au plumage des oiseaux.



POPULAGE DES MARAIS

Caltha palustris

Cette vivace du bord des eaux et des berges, possède des feuilles en forme de cœur, d'un vert brillant. Ses fleurs jaunes, ressemblant à celles des boutons d'or, apparaissent au printemps et peuvent illuminer la zone humide jusqu'à l'été.
Nombreux cultivars*



MENTHE AQUATIQUE

Mentha aquatica

Présente sur les berges humides, cette plante aux fleurs mauve-lavande très nectarifères, attire de nombreux insectes. Ses feuilles sont très appréciées des femelles de Tritons qui les replient sur leurs œufs. Pour éviter qu'elle ne colonise de trop grandes surfaces, la culture en « panier » peut s'avérer nécessaire.
Nombreux cultivars*

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Alnus glutinosa	**Aulne glutineux**	18-30 m		février-avril	–
Angelica sylvestris	**Angélique sauvage**	3 m		juillet-septembre	
Bidens tripartita	**Bident trifolié**	20-50 cm		juillet-septembre	
Caltha palustris	**Populage des marais**	20-40 cm		mars-juin	
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**	20-40 cm		avril-juin	
Carex acutiformis	**Laîche des marais**	40-100 cm		avril-juin	–
Carex hirta	**Laîche hérissée**	20-80 cm		mai-juillet	–
Carex pendula	**Laîche à épis pendants**	1 m		mai-juillet	–
Ceratophyllum demersum	**Cornifle immergé**	50-90 cm		juin-septembre	
Cirsium palustre	**Cirse des marais**	50-100 cm		juillet-septembre	
Eleocharis palustris	**Scirpe des marais**	20-60 cm		mai-août	–
Epilobium hirsutum	**Epilobe hérissée**	1 m		juin-septembre	
Equisetum palustre	**Prêle des marais**	25-60 cm		mai-septembre	–
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**	60-120 cm		Juillet-Septembre	
Filipendula ulmaria	**Reine des prés**	1 m		juin-août	
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**	1 m		juin-septembre	
Iris pseudacorus	**Iris des marais**	40-100 cm		avril-juillet	
Juncus conglomeratus	**Jonc aggloméré**	40-80 cm		juin-août	
Juncus effusus	**Jonc épars**	40-80 cm		juin-septembre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
–						
						
						
						
	–					

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Juncus inflexus	**Jonc glauque**	40-80 cm		juin-août	
Lotus pedunculatus	**Lotus des marais**	30-80 cm		juin-septembre	
Lychnis flos-cuculi	**Œil-de-perdrix**	30-90 cm		mai-août	
Lycopus europaeus	**Lycope d'Europe**	30-100 cm		juillet-septembre	
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**	10-60 cm		juin-août	
Lysimachia vulgaris	**Lysimaque commune**	50-100 cm		juin-août	
Lythrum salicaria	**Salicaire**	50-100 cm		juin-septembre	
Mentha aquatica	**Menthe aquatique**	35-80 cm		juillet-septembre	
Mentha arvensis	**Menthe des champs**	10-60 cm		juillet-octobre	
Mentha suaveolens	**Menthe à feuilles rondes**	10-80 cm		juillet-septembre	
Myriophyllum spicatum	**Myriophylle en épis**	2-3 m		juin-août	
Najas marina	**Naïade majeure**	10-200 cm	 1	juin-août	–
Nuphar lutea	**Nénuphar jaune**	50-90 cm		juin-septembre	
Persicaria amphibia	**Persicaire flottante**	30-100 cm		juin-septembre	
Phalaris arundinacea	**Baldingère faux-roseau**	80-150 cm		mai-juillet	–
Phragmites australis	**Roseau**	3-5 m		juillet-septembre	–
Potamogeton crispus	**Potamot crépu**	30-200 cm		juin-septembre	–
Potamogeton natans	**Potamot nageant**	100 cm		juin-septembre	–
Potamogeton nodosus	**Potamot noueux**	50-200 cm		juin-septembre	–

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
		–				
–						
–						
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Pulicaria dysenterica	**Pulicaire dysentérique**	30-60 cm		juillet-septembre	
Ranunculus sceleratus	**Renoncule scélérate**	8-80 cm		avril-septembre	
Sagittaria sagittifolia[1]	**Sagittaire à feuilles en cœur**	40-80 cm		mai-août	
Salix alba	**Saule blanc**	6-25 m		avril-mai	–
Salix viminalis	**Osier des vanniers**	3-10 m		mars-avril	–
Saponaria officinalis[2]	**Saponaire**	30-80 cm		juin-septembre	
Scrophularia auriculata	**Scrofulaire aquatique**	1-2 m		juin-septembre	
Scutellaria galericulata	**Scutellaire casquée**	2-100 cm		juin-septembre	
Solanum dulcamara	**Douce amère**	1-2 m		juin-septembre	
Sparganium erectum	**Rubanier dressé**	50-100 cm		Juillet-septembre	
Stachys palustris	**Epiaire des marais**	40-100 cm		juin-septembre	
Succisa pratensis	**Succise des prés**	30-100 cm		juillet-octobre	
Symphytum officinale	**Grande Consoude**	40-100 cm		mai-juillet	
Thalictrum flavum	**Pigamon jaune**	100 cm		juin-août	
Typha angustifolia	**Massette à feuilles étroites**	1-2 m		juin-août	–
Typha latifolia	**Massette à larges feuilles**	1-2 m		juin-août	–

1. Nombreuses variétés horticoles
2. Nombreux cultivars*

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						



Campanula rapunculus

#3
FLEURISSONS **NOS PELOUSES**

PAS SI FOLLES LES HERBES !

Un espace de pelouse épargné par la tondeuse peut devenir une magnifique prairie riche en fleurs sauvages. Au besoin, l'étrépage (technique qui consiste à décaisser le sol sur quelques centimètres) suffit à la banque de graines du sol pour s'exprimer.

Pour des zones où la diversité végétale est faible et présente un intérêt « moindre », un réensemencement (ou sur-semis) permettra d'améliorer la richesse floristique.

Les plantes sauvages indigènes* sont très attractives pour les papillons, les abeilles et certains coléoptères. Leurs feuilles, leurs tiges ou bien encore leurs racines nourrissent chenilles, criquets ou sauterelles.

PRAIRIES FLEURIES : ATTENTION AUX MÉLANGES !

De nombreux mélanges de semences vendus dans le commerce sont composés d'une dizaine d'espèces qui favorisent fortement l'abeille domestique, qui n'est pourtant pas l'acteur unique de la pollinisation.



Cetonia aurata © Saitis-Observateur / SPIPOLL

Les abeilles solitaires, les papillons, les syrphes ou les coléoptères, comme les longicornes ou la Cétoine dorée sont d'excellents pollinisateurs, qu'il convient de préserver, en leur offrant des sources de nourriture variées. Il est donc nécessaire de choisir des mélanges composés d'une grande diversité d'espèces.

En effet, les papillons peuvent être les pollinisateurs exclusifs de certaines plantes, qui dépendent donc entièrement d'eux pour se reproduire (ex: Chèvrefeuille, Valériane, etc.).

C'EST LE POMPON !

Les fleurs exotiques* (Zinnia, Pavot de Californie, etc.) et les variétés horticoles à fleurs doubles, (hybrides souvent stériles), sont sans intérêt, voire nuisibles aux pollinisateurs. Les étamines des variétés horticoles ont été transformées en pétales, afin de donner plus de « volume » à la fleur. Ces dernières utilisent alors toute leur énergie à fabriquer une grande corolle et ne produisent que peu ou pas de pollen et de nectar.

Les plantes exotiques*, elles aussi, offrent peu de nourriture et aucun gîte pour les insectes locaux.

S'ÉLOIGNER DU « TAPE À L'ŒIL »

L'objectif d'une prairie favorable aux pollinisateurs n'est pas un fleurissement spectaculaire, comme il est possible d'en voir dans certains catalogues. L'idée est bien de faire alliance avec la nature et non de la contraindre ou de s'opposer à elle. Passée la première année où les annuelles aux couleurs vives sont prédominantes, le mélange s'adapte aux conditions spécifiques du lieu. Des espèces s'accommodent mieux que d'autres et certaines disparaissent. Notre œil doit alors réapprendre à admirer des espèces qui nous semblent « banales », mais sont en réalité de véritables trésors (pour peu que l'on prenne le temps de les observer).

LAISSONS S'EXPRIMER LA NATURE, SANS EXCEPTION !

Nous devons aussi accepter le retour des mal-aimées comme la Ronce ou l'Ortie, qui sont à tort déconsidérées, voire systématiquement désherbées.

Leur présence est pourtant essentielle au cycle de vie de nombreuses espèces.

BIEN CHOISIR LE LIEU D'IMPLANTATION

Plusieurs règles sont à suivre pour le développement optimum de la prairie fleurie : le site doit être ensoleillé, protégé des vents dominants et bien évidemment du piétinement ! Le sol doit être pauvre en matière organique, car un excès d'éléments nutritifs favorise les graminées, au détriment des plantes à croissance plus lente.

LE GAZON, AVEC MODÉRATION !

Dans les espaces publics comme privés, le gazon nous offre de formidables espaces récréatifs. Mais doit-il pour autant prendre toute la place ? N'est-il pas préférable de le réserver à certains espaces situés en périphérie directe des bâtiments? Par ailleurs, le gazon est d'autant plus intéressant sur le plan paysager, lorsqu'il côtoie des espaces de végétation plus élevée, créant des lignes ou des courbes et de belles perspectives. Enfin, pour qu'il ne s'apparente pas à un « désert biologique », laissons-le s'habiller de pâquerettes, de trèfles ou autres renoncules !

VARIONS LES PLAISIRS

Des espèces sauvages peuvent tout à fait prendre place aux pieds de plantes cultivées, comme les Tulipes ou les Roses. Certains mariages sont très heureux, lorsque l'on joue sur la complémentarité des couleurs. De plus, les plantes indigènes maintiennent l'humidité et peuvent être répulsives pour certains parasites.

Ainsi, le Bugle rampant, la Véronique petit-chêne ou le Lotier corniculé peuvent « habiller » les massifs de plantes à bulbes, pour y créer de très beaux contrastes.



Bugle rampant

PRENONS DE LA HAUTEUR !

Une coupe haute du gazon (6-8 cm) permet d'économiser plusieurs tontes, le rend plus résistant à la sécheresse, limite le développement des mousses et y fait renaître la vie.

Un pelouse coupée plus haute développe son système racinaire et se trouve ainsi en meilleure santé. D'autre part, les coupes rases favorisent les plantes à rosettes comme le Pissenlit, au détriment des autres plantes à fleurs. Avouez qu'il serait dommage de se priver d'une large palette de couleurs !

ENTRETIEN : SERVICE MINIMUM !

Contrairement à de nombreuses plantes horticoles, qui ont besoin d'être « dopées », les plantes indigènes* ne nécessitent pas d'apports spécifiques (car elles sont adaptées aux conditions climatiques et aux sols de la région).

Si le compost peut néanmoins être utilisé au pied de certaines vivaces, aucun engrais ne doit alimenter les prairies fleuries. La fertilisation n'est pas l'alliée des plantes à fleurs !

Le fauchage s'effectue tard, au cours de l'été ou à l'automne, le temps pour les plantes de monter en graines. Laissés quelques jours sur place, pour favoriser le réensemencement, les végétaux sont ensuite exportés pour ne pas enrichir le sol. Toutefois, le fauchage annuel n'est pas indispensable. Il en suffit d'un tous les deux ou trois ans pour éviter le développement d'arbustes ou arbres qui aboutirait à la fermeture du milieu.

Les petits chemins tracés à la tondeuse sont à la fois très appréciés des promeneurs, mais aussi de la faune, qui affectionne tout particulièrement les zones de lisière.



Exemple de gestion différenciée dans le cimetière des Gonards à Versailles © Jonathan Flandin

SUIVEZ LA QUALITÉ DE VOS PRAIRIES !

Florilèges-prairies a été co-élaboré en 2014 puis lancé en 2015 par le Muséum national d'Histoire naturelle, Plante & Cité, le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, le Département de Seine-Saint-Denis et l'Agence régionale de la biodiversité en Île-de-France pour améliorer les connaissances de l'effet des pratiques de gestion sur la qualité écologique des prairies, mais également de la dynamique de l'évolution de ces milieux grâce à un suivi standardisé de la flore des prairies urbaines.

FLORILÈGES
Prairies urbaines

Le protocole consiste à recenser 60 espèces dans 10 carrés d'1 m² au cœur même de la prairie. Plusieurs outils sont fournis aux gestionnaires : un livret d'accompagnement au protocole, des fiches de terrain complétées d'un guide d'identification des plantes (la « Clé des prairies »).

Tous les ans, l'ARB Île-de-France propose des formations à destination des gestionnaires pour mettre en œuvre le protocole sur leurs espaces.

Pour plus d'informations :
http://www.vigienature.fr/fr/florileges



Formation Florilèges Sceaux © Audrey Muratet

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **POUR FLEURIR VOS PRAIRIES**

ENGRAIS VERTS

Les engrais verts sont des plantes que l'on sème puis que l'on enfouit, afin d'enrichir le potager. Ils protègent le sol de l'érosion et du tassement, activent sa vie microbienne et améliorent sa structure grâce à un enracinement développé.Les légumineuses ou fabacées sont particulièrement appréciées pour leur capacité fixer l'azote du fait de leurs associations avec certaines bactéries du sol.



ACHILLÉE MILLEFEUILLE

Achillea millefolium

Elle doit ce nom à son feuillage découpé si finement qu'il donne l'impression de voir des milliers de petites feuilles. Certains l'appellent aussi « sourcil de Vénus » ou « herbe aux coupures », car elle a la propriété de stopper les saignements. D'après la légende, Achille lui-même l'utilisait pour soigner ses blessés de guerre. *Achillea* provient du grec Akhilèios qui signifie « herbe d'Achille ».
Nombreux cultivars*



LUZERNE LUPULINE

Medicago lupulina

Vivace, ubiquiste mais préférant les sols calcaires, cette luzerne produit de petites grappes de fleurs jaunes avec des gousses en forme de rein. Mellifère*, elle est utilisée pour le fourrage ou encore pour enrichir le sol.



CENTAURÉE DE DEBEAUX

Centaurea decipiens

Elle est très appréciée des papillons qui fréquentent régulièrement ses fleurs mauves finement découpées et du chardonneret. Peu exigeante, elle trouve sa place partout et apporte fraîcheur et légèreté.
Nombreux cultivars*



VIPÉRINE

Echium vulgare

Très velue et légèrement épineuse, elle peut atteindre 1 m de haut. La couleur de ses fleurs varie de rose en boutons à bleu-vif à maturité. Il est fréquent de l'observer sur les bords de route. Elle fournit aux abeilles, bourdons et papillons un abondant nectar pendant plusieurs semaines.
Certaines osmies (abeilles solitaires) la butinent de façon quasi exclusive !



COQUELICOT

Papaver rhoeas

Porte drapeau de la flore champêtre, le coquelicot, à défaut d'être accepté dans les cultures, trouve sa place dans les zones récemment remuées où le sol est nu.
Ses très nombreuses graines (jusqu'à 60 000 pour un seul pied) patientent avant que les conditions ne leur soient favorables.
Si le terrain est dégagé, la floraison peut être très spectaculaire !



MAUVE MUSQUÉE

Malva moschata

Cette plante très élégante est héliophile* (recherche une situation très ensoleillée). Elle sera tout à son aise sur un talus sec qu'elle illuminera de ses fleurs rose-pale aux cinq pétales échancrés.
Nombreux cultivars*



SAUGE DES PRÉS

Salvia pratensis

Outre ses propriétés aromatiques, la sauge des prés est aussi très décorative. Ses fleurs bleues-violettes s'ouvrent par deux lèvres de mai à août. Lorsqu'un insecte s'introduit dans la fleur, il appuie sur sa partie basse. La partie haute se rabat alors sur son dos et le couvre de pollen !
Cette vivace possède de longues racines qui lui permettent de résister à la sécheresse.
Nombreux cultivars*



BOUILLON BLANC

Verbascum thapsus

Cette plante bisannuelle affectionne les milieux secs. Son feuillage très duveteux, lui permet de s'accommoder du manque d'eau. S'il se fait très discret la première année, en ne formant qu'une rosette, il érige l'année suivante une tige florale pouvant dépasser les 2 mètres !



CALLUNE FAUSSE BRUYÈRE

Calluna vulgaris

Ce nom lui vient du grec ancien « kallúnô », qui signifie « orner, parer, embellir ». Ses fleurs offrent aux abeilles un nectar très riche en saccharose. Les chenilles de différents papillons ont pour plante hôte la callune et notamment : l'azuré de l'ajonc (*Plebejus argus*), le petit paon de nuit (Saturnia pavonia) et la zygène de la bruyère (*Zygaena fausta*).



KNAUTIE DES CHAMPS

Knautia arvensis

En réunissant dans un même bouquet plusieurs dizaines de petites fleurs, la Knautie des champs a forgé une sorte de super-fleur. Dans cette société hiérarchisée, les fleurs de la périphérie montrent une corolle bien développée tandis que celles du centre sont de vraies naines. Le travail des premières est d'attirer les insectes. Les secondes assurent la formation des graines.



MARGUERITE COMMUNE

Leucanthemum ircutianum

La Marguerite est très rustique et peut supporter un stress hydrique. La Mouche de la Marguerite (*Tephritis neesii*) est inféodée à cette Marguerite. Ses larves se nourrissent des graines en formation, dans le capitule*.



PRIMEVÈRE OFFICINALE

Primula veris

Plante de pleine lumière des prés, des talus et des bois clairs, c'est une des premières à fleurir et donc une première source de nourriture pour la faune. Les feuilles et fleurs peuvent être consommées crues ou cuites.



MÉLISSE

Melissa officinalis

Riche en nectar, cette condimentaire, dont les feuilles sentent le citron, possède aussi de remarquables propriétés médicinales. La mélisse est le plus souvent utilisée pour ses vertus calmantes et relaxantes. Nombreux cultivars*



ORIGAN

Origanum vulgare

On reconnait son parfum caractéristique d'herbes de Provence, qui sent bon la pizza ! Cette plante très mellifère* est thermophile (elle apprécie les conditions chaudes et ensoleillées).

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **SOUVENT DÉCONSIDÉRÉES**





Aglais io © Yeturbih / SPIPOLL

ORTIE

Urtica dioica

Bien sûr, le moindre contact avec le dessous de ses feuilles libère des substances irritantes. Néanmoins, on lui pardonne très vite ce geste de défense, lorsque l'on fait la liste de ses qualités ! En faisant macérer ses feuilles on obtient un formidable stimulateur de croissance. En les cuisant, elles perdent leurs propriétés urticantes et nous enrichissent en vitamines A, C et en fer. D'autre part, une centaine d'espèces d'insectes sont plus ou moins liés à l'ortie. Parmi elles, on trouve une trentaine de lépidoptères (papillons de jour et de nuit), dont dix dépendent exclusivement de l'ortie pour leur survie.



CARDÈRE

Dipsacus fullonum

Cette plante est également appelée « Cabaret des oiseaux », car l'eau de pluie retenue à l'aisselle de ses feuilles attire certains oiseaux, qui viennent s'y abreuver. D'autres, comme le chardonneret élégant, préfèrent picorer ses graines.
Au XIXe siècle, ses capitules secs servaient à peigner et non carder la laine.
La chenille d'un papillon nocturne, semblable à un gros bourdon (*Hemaris tityus*), se nourrit de ses feuilles.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Achillea millefolium	**Achille millefeuille**	20-70 cm		juin-octobre	
Agrimonia eupatoria	**Aigremoine**	30-60 cm		juin-septembre	
Agrostis capillaris	**Agrostide capillaire**	10-70 cm		juin-juillet	–
Agrostis stolonifera	**Agrostide stolonifère**	30-100 cm		juin-juillet	–
Ajuga reptans	**Bugle rampante**	10-40 cm		mai-août	
Alopecurus pratensis	**Vulpin des prés**	40-80 cm		mai-juin	–
Anthoxanthum odoratum	**Flouve odorante**	10-80 cm		mai-juin	–
Anthyllis vulneraria[1]	**Anthyllide vulnéraire**	50 cm	1	juin-septembre	
Arabis hirsuta	**Arabette poilue**	10-80 cm	2	mai-juillet	
Arctium lappa	**Grande bardane**	2 m	2	juillet-août	
Arctium minus	**Petite bardane**	80-120 cm	2	juillet-septembre	
Arrhenatherum elatius	**Fromental élevé**	60-200 cm		mai-août	–
Bellis perennis	**Pâquerette**	5-15 cm		janvier-décembre	
Blackstonia perfoliata	**Chlorette**	10-50 cm	1	mai-juillet	
Brachypodium rupestre	**Brachypode des rochers**	70-100 cm		Juin-Juillet	–
Briza media	**Brize intermédiaire**	30-60 cm		mai-juin	–
Bromopsis erecta	**Brome érigé**	50-100 cm		mai-juillet	–

1. Nombreux cultivars*

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						
–						
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Bromus hordeaceus	**Brome mou**	5-25 cm	1	mai-août	–
Calendula arvensis	**Souci des champs**	10-30 cm	1	mars-octobre	
Campanula rapunculus	**Campanule raiponce**	40-80 cm	2	mai-août	
Campanula rotundifolia	**Campanule à feuilles rondes**	10-50 cm		juin-août	
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**	20-40 cm		avril-juin	
Carex spicata	**Laîche en épis**	30-80 cm		mars-juillet	–
Centaurea decipiens	**Centaurée de Debeau**	40 cm		juin-septembre	
Centaurea scabiosa	**Centaurée scabieuse**	35-80 cm		juillet-août	
Centaurium erythraea	**Petite centaurée commune**	10-50 cm		juin-septembre	
Cichorium intybus	**Chicorée sauvage**	50-100 cm		juillet-octobre	
Cirsium vulgare	**Cirse commun**	50-150 cm	2	juin-septembre	
Clematis vitalba	**Clematite vigne blanche**	7-20 m	Grimpante	juin-août	
Coronilla varia	**Coronille bigarrée**	30-120 cm		mai-août	
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**	20-80 cm	1	juin-novembre	
Cynodon dactylon	**Chiendent pied-de-poule**	10-40 cm		juillet-septembre	–
Cynosurus cristatus	**Cynosure crételle**	30-80 cm		mai-juillet	–
Dactylis glomerata subsp. glomerata	**Dactyle aggloméré**	20-100 cm		avril-septembre	–
Daucus carota	**Carotte sauvage**	30-80 cm	2 Pluriannuelle	juin-septembre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
–						
–			–			–
–						
						
						
						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Dipsacus fullonum	**Cardère**	1 m		juillet-août	
Echium vulgare	**Vipérine**	30-80 cm		mai-août	
Epilobium angustifolium	**Epilobe en épis**	50-250 cm		juillet-août	
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**	30 cm		mars-octobre	
Eryngium campestre	**Panicaut champêtre**	30-60 cm		juillet-septembre	
Euphorbia cyparissias	**Euphorbe petit-cyprès**	20-50 cm		avril-septembre	
Festuca ovina[1]	**Fétuque de Westphalie**	15-50 cm		mai-août	–
Festuca rubra	**Fétuque rouge**	30-80 cm		mai-juillet	–
Galium verum	**Gaillet jaune**	20-60 cm		juin-septembre	
Geranium dissectum	**Géranium découpé**	10-40 cm		mai-août	
Geum urbanum	**Benoîte commune**	20-60 cm		Mai-Septembre	
Helianthemum nummularium	**Hélianthème**	10-40 cm		mai-octobre	
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**	1 m		juin-septembre	
Hippocrepis comosa	**Hippocrépide chevelue**	10-30 cm		avril-juillet	
Holcus lanatus	**Houlque laineuse**	40-80 cm		mai-août	
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**	20-80 cm		juillet-août	

1. Nombreux cultivars*

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
			–			
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**	30-70 cm		juin-septembre	
Jacobaea vulgaris	**Séneçon de Jacob**	40-80 cm		juin-août	
Knautia arvensis	**Knautie des champs**	20-80 cm		Juin-août	
Lathyrus pratensis	**Gesse des prés**	30-80 cm		mai-août	
Lathyrus tuberosus	**Gesse tubéreuse**	30-80 cm		juin-septembre	
Leontodon hispidus	**Liondent hispide**	20-55 cm		mai-septembre	
Lepidium squamatum	**Corne-de-cerf écailleuse**	5-30 cm		mai-juillet	–
Leucanthemum ircutianum	**Marguerite**	20-80 cm		mai-août	
Linaria vulgaris	**Linaire commune**	30-80 cm		juin-septembre	
Lolium perenne	**Ivraie vivace**	20-60 cm		mai-octobre	
Lonicera periclymenum	**Lotier corniculé**	1-3 m		juin-septembre	
Lychnis flos-cuculi	**Oeil-de-perdrix**	30-90 cm		mai-août	
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**	10-60 cm		juin-août	
Malva moschata	**Mauve musquée**	30-60 cm		juin-septembre	
Malva sylvestris	**Mauve sylvestre**	30-50 cm		juin-septembre	
Matricaria chamomilla	**Camomille sauvage**	20-50 cm		mai-novembre	
Medicago lupulina	**Minette**	20-40 cm		avril-septembre	
Melilotus officinalis	**Melisse**	30-120 cm		juin-octobre	
Myosotis arvensis	**Myosotis des champs**	15-50 cm		mai-septembre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
	–					
						
						
						
–						
–						
–	–					
–	–	–	–	–	–	–

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Ononis spinosa	**Bugrane épineuse**	30-60 cm		juin-août	
Onopordum acanthium	**Onopordon faux-acanthe**	50-150 cm		juin-septembre	
Origanum vulgare	**Origan**	30-80 cm		juillet-septembre	
Papaver dubium	**Pavot douteux**	20-60 cm		mai-juillet	
Papaver rhoeas	**Coquelicot**	20-60 cm		mai-juillet	
Petrorhagia prolifera	**Œillet prolifère**	10-40 cm		mai-octobre	
Phleum pratense	**Fléole des prés**	20-80 cm		mai-août	–
Plantago coronopus	**Plantain corne-de-cerf**	5-40 cm		avril-octobre	–
Plantago lanceolata	**Plantain lancéolé**	10-60 cm		avril-octobre	–
Plantago major	**Grand plantain**	10-50 cm		mai-novembre	–
Plantago media	**Plantain moyen**	20-50 cm		juin-septembre	–
Poa pratensis	**Pâturin des prés**	20-80 cm		mai-août	–
Poa trivialis	**Pâturin commun**	40-100 cm		avril-juillet	–
Potentilla reptans	**Potentille rampante**	10-20 cm		juin-août	
Primula veris	**Primevère officinale**	15-35 cm		avril-juin	
Prunella vulgaris	**Herbe Catois**	5-45 cm		juin-septembre	
Ranunculus acris	**Bouton d'or**	30-60 cm		mai-septembre	
Ranunculus bulbosus	**Bouton d'or**	20-60 cm		avril-juillet	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
			–	–		
			–			
			–			

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Ranunculus repens	**Renoncule rampante**	20-50 cm		mai-septembre	
Reseda luteola	**Réséda jaune**	20-60 cm		mai-septembre	
Rumex acetosa	**Oseille des prés**	30-100 cm		mai-septembre	–
Salvia pratensis	**Sauge des prés**	35-80 cm		mai-juillet	
Scabiosa columbaria	**Scabieuse colombaire**	30-80 cm		juillet-octobre	
Schedonorus pratensis	**Fétuque des prés**	40-100 cm		mai-juillet	–
Silene latifolia	**Compagnon blanc**	100 cm		juin-septembre	
Silene vulgaris	**Silene enflée**	20 cm		mai-septembre	
Stachys recta	**Épiaire droite**	20-60 cm		juin-septembre	
Stellaria graminea	**Stellaire graminée**	30-60 cm		juin-juillet	
Tanacetum vulgare	**Tanaisie commune**	80-120 cm		juillet-septembre	
Taraxacum section ruderalia	**Pissenlit**	0-50 cm		mai-juin	
Torilis arvensis	**Torilis des champs**	50 cm		juillet-septembre	
Tragopogon dubius	**Salsifis douteux**	25-50 cm		mai-juin	
Tragopogon pratensis	**Salsifis des prés**	30-80 cm		mai-juillet	
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**	5-40 cm		juin-septembre	
Trifolium campestre	**Trèfle champêtre**	5-50 cm		mai-septembre	
Trifolium dubium	**Trèfle douteux**	5-30 cm		mai-septembre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
–						
						
–						
–			–	–	–	–
			–	–		
			–	–		

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Trifolium fragiferum	**Trèfle porte-fraises**	10-30 cm		juin-septembre	
Trifolium pratense	**Trèfle des prés**	10-50 cm		mai-septembre	
Tripleurospermum inodorum	**Matricaire inodore**	20-40 cm		mai-septembre	
Trisetum flavescens	**Trisète commune**	40-100 cm		mai-août	–
Tussilago farfara	**Tussilage**	10-20 cm		mars-avril	
Urtica dioica	**Ortie dioique**	50-100 cm		juin-octobre	–
Verbascum blattaria	**Molène blattaire**	40-100 cm		juin-septembre	
Verbascum thapsus	**Bouillon blanc**	50-200 cm		juin-novembre	
Verbena officinalis	**Verveine officinale**	40-80 cm		juin-octobre	
Vicia cracca	**Vesce cracca**	1-2 m		juin-août	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
–						



Cornus sanguinea

#4
PLANTONS **DES HAIES**

Les haies champêtres présentent de très nombreux avantages : elles sont adaptées aux conditions climatiques locales, protègent du vent, piègent les nitrates et limitent le ruissellement.

Elles sont utilisées par la faune comme abri, source de nourriture, lieu de reproduction ou encore comme poste d'affût par les rapaces.

Les épineux (Prunellier, Aubépine, etc.) offrent une protection efficace aux oiseaux nicheurs. D'autres espèces (Ronce, Sureau, Fusain, ...) ont des tiges remplies de moelle, que les abeilles solitaires creuseront pour y élire domicile et déposer leurs larves.

Bien plus esthétiques que des haies monospécifiques de conifères, elles offrent une nouvelle palette de couleurs à chaque saison !

CHANGEONS DU « BÉTON VERT »

Les haies de Thuyas, Cyprès et Lauriers palme sont si denses qu'elles ne permettent pas à la faune de s'y abriter. Ces espèces qui appauvrissent le sol sont souvent affaiblies par des tailles sévères et répétées et deviennent sensibles aux maladies. Les parasites n'ont alors aucun mal à se propager rapidement sur plusieurs mètres linéaires d'une même espèce ! À cela s'ajoute beaucoup d'effort et d'énergie pour tenter de maîtriser ces végétaux à croissance rapide. Et pour couronner le tout, les déchets de taille ne sont pas valorisables, car ils acidifient le sol ou encrassent les conduits de cheminée.

Ces murs sans vie, d'un vert uniforme, ceinturent encore bon nombre de jardins ou de résidences.
Les espèces proposées dans ce guide vous invitent à dire adieu à l'uniformité et à changer de cette monotonie !

LA HAIE TAILLÉE

Maintenue à 2 m par des tailles régulières, elle peut être utilisée en limite de propriété. Bien évidemment cette haie est constituée d'espèces qui supportent d'être sévèrement rabattues. Les produits de taille sont, à l'inverse des Thuyas ou Cyprès, utilisables en paillis. L'alternance de végétaux à feuillage caduc, persistant (Houx, Troène) ou marcescents* (Hêtre, Charme) permettra de conserver un aspect brise-vue en hiver.

Entretien : un ou deux ans après la plantation, il sera nécessaire de rabattre les arbustes d'un tiers, voire de la moitié de leur taille, afin de densifier le feuillage à la base de la haie. Par la suite, chaque année, l'opération se résume à une taille de forme.



LA HAIE LIBRE

Plantés sur 2 rangs, en quinconce, les végétaux peu taillés offrent une floraison abondante et une grande variété de baies.Préférez des jeunes plants à racines nues (60 à 80 cm de hauteur), plus vigoureux. N'oubliez pas de pailler le sol la première année pour limiter la concurrence des herbacées et conserver l'humidité aux pieds des arbustes. Bordez la haie d'une zone fauchée ou d'un massif de fleurs pour créer une mosaïque d'habitats (ou niches écologiques) pour la faune. Taillez de fin août à décembre, afin de ne pas gêner la nidification des oiseaux.Enfin, rassemblez les feuilles mortes au pied de la haie pour dynamiser l'activité biologique du sol et offrir un abri aux espèces qui hivernent (ex. : hérisson).

Entretien : si l'espace le permet, il se limite à éclaircir les couronnes des arbres et arbustes, si le besoin s'en faisait sentir. Cela consiste à réduire le volume de la haie en coupant quelques branches au niveau des ramifications, tout en respectant le port naturel de l'arbre.



Illustrations © Boris Transinne

LE BAL DES COULEURS

En février-mars, le Noisetier est le premier à ouvrir la danse, en arborant ses précieux chatons. Il est rapidement suivi par les Saules, puis le Cornouiller mâle, qui fait apparaitre de discrètes mais somptueuses fleurs jaunes. Le Prunellier, quant à lui, se couvre de fleurs dès le mois suivant.

En mai, c'est autour de l'Aubépine, des Viornes et du Sureau de se parer de blanc, tandis que l'Églantier offre ses fleurs roses aux butineurs.

Au milieu de l'été, l'envoûtant parfum du Chèvrefeuille vient s'ajouter à cette féérie de couleurs. Août et septembre voient murir les fruits du Sureau et les premières noisettes.

L'automne apporte une incroyable collection de baies : couleur d'olive mûre pour celles du Troène et pour les Cornouilles, rouge vif pour celles de la Viorne obier !

Elles ont fort à faire pour concurrencer les fruits roses et oranges apparus sur le Fusain. Les baies bleues du Prunellier sont les dernières à arriver à maturité.

Quant au Lierre, il offre aux pollinisateurs leurs dernières fleurs de la saison. Les rameaux pourpres du Cornouiller et le feuillage violacé du Fusain contrastent avec le tapis jaune-orangé de feuilles tombées au sol. En décembre et janvier, celles du Charme restent accrochées aux branches. Enfin, les fruits du Lierre et du Houx, posés sur un feuillage vert luisant, ferment cette valse à mille temps, qui ne cessera jamais de nous émerveiller !



Prunellier

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **DE HAIES**



CHARME

Carpinus betulus

Incontournable de la haie taillée, le charme rejette vigoureusement de souche lorsqu'il est coupé au ras du sol. Son feuillage dense et opaque se flétrit à l'automne, tout en restant accroché aux rameaux.



ÉRABLE CHAMPÊTRE

Acer campestre

L'érable champêtre s'accommode de la plupart des terrains, qu'ils soient calcaires, pauvres et même relativement secs.
Au printemps ses grappes de fleurs offrent aux abeilles un excellent nectar. À l'automne son feuillage vert sombre prend une teinte jaune citron. Les excroissances ligneuses qui ornent ses jeunes rameaux font penser aux colonnes de la Grèce antique. Tout comme le charme, il supporte des tailles sévères.



NOISETIER

Corylus avellana

Les abeilles apprécient la floraison précoce de ses chatons, autant que nous apprécions ses fruits. Cet arbuste est important pour la survie de la faune sauvage, à laquelle il sert de gîte et de couvert. Il est très rustique et s'adapte aussi bien à la haie libre qu'à la haie taillée.



CORNOUILLER MÂLE

Cornus mas

Cet arbuste est parfaitement adapté aux sols calcaires. Sa floraison jaune vif vient égayer le début du printemps. Ces fruits comestibles (les cornouilles) prennent une teinte rouge-vermillon à la fin des vacances estivales.



CORNOUILLER SANGUIN

Cornus sanguinea

Ses fleurs blanches sont très décoratives, tout comme ses rameaux rouge-violacé sous les rayons du soleil. Son feuillage prend également de très belles teintes à l'automne. C'est à cette saison qu'il porte ses grappes de fruits noirs qui font le régal des oiseaux. Nombreux cultivars*.



CLÉMATITE BLANCHE

Clematis vitalba

Cette liane sauvage peut grimper jusqu'à 20 m. En été ses fleurs dégagent un parfum très agréable. Ses fruits plumeux persistent longtemps et offrent un magnifique spectacle dès les premières gelées.

LES AUBÉPINES

Souvent utilisées en haie défensive, les aubépines n'en sont pas moins de très beaux arbustes à la floraison généreuse. Leurs feuilles prennent des teintes variées du printemps à l'automne. Enfin, elles s'ornent de magnifiques baies rouges de la fin de l'été jusqu'au début de l'hiver.



AUBÉPINE MONOGYNE

Crataegus monogyna



AUBÉPINE À DEUX STYLES

Crataegus laevigata



CHÈVREFEUILLE DES BOIS

Lonicera periclymenum

C'est le soir venu qu'il exhale tous ses parfums, attirant ainsi des papillons nocturnes, seuls capables avec leur longue trompe de puiser le précieux nectar.



FUSAIN D'EUROPE

Euonymus europeaus

Ses jeunes rameaux verts ont quatre angles bordés de liège. À l'automne ses feuilles virent au rouge écarlate, mais ce sont surtout ses fruits qui attirent tous les regards. Les « bonnets d'évêque » roses renferment des graines orange vif, aussi belles que toxiques.



PRUNELLIER

Prunus spinosa

Ses épines protègent les oiseaux des prédateurs. Ses fleurs attirent de nombreux insectes, car elles apparaissent tôt, à une période où les sources de nectar sont encore rares. Plusieurs chenilles de papillons se nourrissent de son feuillage. Ses fruits astringents ne peuvent être consommés (en gelée ou en compote) qu'après les premiers gels. En haie libre, surveillez son développement, car il peut rapidement former un taillis impénétrable !

LES VIORNES

Mise en garde : il existe de très nombreux cultivars* des deux espèces suivantes, indigènes* dans le bassin parisien.



VIORNE LANTANE

Viburnum lantana

Ses feuilles ovales sont épaisses et velues sur le dessous. Ses multiples fleurs blanches forment d'élégants bouquets aplatis.
Ses fruits d'abord verts, prennent une couleur rouge, puis noire. Les oiseaux en raffolent.



VIORNE OBIER

Viburnum opulus

Une floraison blanche et parfumée au printemps, des teintes flamboyantes à l'automne, des baies très recherchées par les oiseaux en hiver, autant de raison de planter la Viorne obier !
À condition toutefois de ne pas la confondre avec une variété horticole et stérile comme la célèbre « boule de neige ».



GENÊT À BALAIS

Cytisus scoparius

Il se couvre d'une multitude de fleurs jaunes pollinisées par les bourdons. Celles-ci ne s'ouvrent qu'après le passage de l'insecte. Il est parfaitement adapté aux sols pauvres et sableux.



GENÉVRIER

Juniperus communis

Rustique, peu exigeant, le Genévrier s'adapte à toutes les expositions. Ses cônes femelles, d'abord verts, puis sombres et bleuâtres, sont incontournables dans la choucroute (baies de genièvre) !



FRAMBOISIER

Rubus idaeus

Si nous sommes très friands de ses fruits, certains papillons de nuit se nourrissent quant à eux de ses feuilles. Nombreuses variétés horticoles.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Acer campestre	**Érable champêtre**	10 m		mai-juin	
Carpinus betulus	**Charme**	15-25 m		avril-mai	–
Clinopodium vulgare	**Sariette commune**	30-70 cm		juillet-septembre	
Cornus mas	**Cornouiller mâle**	2-5 m		février-avril	
Cornus sanguinea ssp sanguinea[1]	**Cornouiller sanguin**	1-3 m		mai-juin	
Corylus avellana	**Noisetier**	2-5 m		janvier-mars	–
Crataegus laevigata	**Aubépine épineuse**	2-4 m		avril-mai	
Crataegus monogyna	**Aubépine monogyne**	2-4 m		mai-juin	
Cytisus scoparius	**Genet à balais**	1-3 m		mai-juin	
Digitalis purpurea	**Digitale pourpre**	50-100 cm		mai-septembre	
Dioscorea communis	**Sceau de Notre Dame**	1-3 m		mars-juillet	
Euonymus europaeus	**Fusain d'Europe**	3-8 m		avril-mai	
Fragaria vesca	**Fraisier**	5-30 cm		Mai-Juin	
Frangula alnus	**Bourgène**	1-5 m		Mai-Juin	
Genista tinctoria	**Genêt des teinturiers**	30-100 cm		mai-août	
Glechoma hederacea	**Lierre terrestre**	5-25 cm		mars-mai	
Humulus lupulus	**Houblon**	2-5 m		Juin-Septembre	

1. Nombreux cultivars*

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						
–						
–						
		–				

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Hypericum hirsutum	**Millepertuis velu**	40-100 cm		juin-septembre	
Ilex aquifolium	**Houx**	2-10 m		Mai-Juin	
Juniperus communis	**Genévrier commun**	4-10 m		Avril-Mai	–
Ligustrum vulgare	**Troène commun**	1-3 m		mai-juillet	
Lonicera periclymenum	**Chevrefeuille des bois**	1-3 m		juin-septembre	
Prunus mahaleb	**Cerisier de Ste Lucie**	1-4 m		avril-mai	
Prunus spinosa	**Prunellier**	1-4 m		avril-mai	
Pyrus communis[1]	**Aigrin**	7-15 m		avril-mai	
Rhamnus cathartica	**Nerprun purgatif**	2-4 m		mai-juin	
Rosa arvensis	**Rosier rampant**	5 m		mai-juillet	
Rosa canina	**Eglantier**	1-3 m		mai-juillet	
Rubus caesius	**Ronce bleuatre**	50-100 cm		juin-juillet	
Rubus fruticosus	**Ronce des bois**	1-7 m		mai-août	
Rubus idaeus[1]	**Framboisier**	1,5-2 m		mai-juillet	
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**	12 m		janvier-mars	–
Salix caprea	**Saule marsault**	3-10 m		mars-avril	–
Salix cinerea	**Saule cendré**	2-6 m		mars-avril	–

1. Nombreuses variétés horticoles

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
–						
						
						
						
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Sambucus nigra	**Sureau noir**	2-6 m		juin-juillet	
Solanum dulcamara	**Douce amère**	1-2 m		juin-septembre	
Torilis japonica	**Torilis faux-cerfeuil**	50-100 cm		mai-août	
Ulmus minor[1]	**Petit orme**	30-35 m		mars-avril	–
Viburnum lantana	**Viorne lantane**	1-2 m		avril-mai	
Viburnum opulus	**Viorne obier**	2-4 m		mai-juin	
Vicia sepium	**Vesce des haies**	30-80 cm		mai-septembre	

1. Nombreux cultivars

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
–						
				–		



Daucus carota

#5 VÉGÉTALISONS **LE BÂTI**

VÉGÉTALISER LES TOITS, VRAIMENT !

Si la préservation des espaces verts en pleine terre est la priorité, le bâti peut représenter des surfaces complémentaires pour la végétalisation, notamment les toitures en milieu urbain dense. Si le succès de ces ouvrages va grandissant, la majorité d'entre elles sont encore conçues de façon industrielle, via des systèmes pré-cultivés, comme les toitures dites « extensives », réalisées avec un substrat à dominante minérale (pouzzolane, perlite) de faible épaisseur (3 à 5 cm) et une végétation souvent composée majoritairement de sédum, principalement en raison de leur faible coût, de leur légèreté et de leur faible entretien. Avec une exigence croissante pour la biodiversité, d'autres modes de conception ont vu le jour, en essayant de reproduire sur les toits des systèmes plus adaptés aux conditions locales. Les écologues préconisent aujourd'hui de respecter certains principes de conception dans leur cahier des charges, notamment :

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique ;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifiant les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune ;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique ;

- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération) ;
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit ;
- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons !) ;
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle) ;
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.



Toiture de la Seine Musicale à Boulogne-Billancourt © Marc Barra

VÉGÉTALISATION DES FAÇADES : ALLER AU PLUS SIMPLE

À l'instar des toitures, les murs et les façades représentent des surfaces supplémentaires pour la végétation urbaine. Il existe une très grande variété de systèmes de végétalisation des murs, allant des murs modulaires irrigués nécessitant une ingénierie complexe aux plantes grimpantes pouvant pousser directement à même la façade. Au-delà de l'aspect esthétique, il est conseillé de privilégier des systèmes simples ne nécessitant pas un arrosage intégré ni un entretien fréquent, tout cela augmentant le bilan écologique de l'ouvrage.



Mur végétalisé © Marc Barra

Il est préférable (et bien moins coûteux !) de privilégier les plantes grimpantes, dont l'attractivité pour la biodiversité est depuis longtemps avérée, et pouvant s'adapter à tout type de situation, avec des supports simples.

En plus de leur facilité d'installation, les plantes grimpantes créent un microclimat près des murs qui régule la température et l'humidité relative, cela participe d'autant à la diminution des effets d'îlot de chaleur en période estivale. Elles sont un refuge et une source de nourriture pour de nombreux pollinisateurs sauvages. On leur prête souvent à tort des actions de dégradation des murs alors qu'elles empêchent les rayons ultraviolets, la pluie et les polluants atmosphériques d'atteindre directement le mur, ce qui protège les matériaux de l'érosion physique et chimique.

Leur installation est relativement simple :

- Prévoir des espaces en pleine terre au pied des constructions où sera plantée la végétation ;
- Mélanger plusieurs espèces sur toute une façade ;
- Choisir des espèces de plantes adaptées au climat local (proscrire l'irrigation hors période d'installation des végétaux).

ZOOM SUR QUELQUES ESPÈCES **DU BÂTI**



GRANDE CHÉLIDOINE

Chelidonium majus

Le suc qui s'échappe quand on casse la feuille ou tige contient une trentaine d'alcaloïdes toxiques qui possède des propriétés antimitotiques. C'est en appliquant plusieurs fois ce latex sur les verrues (ainsi que les durillons et les cors) que celles-ci sont détruites rapidement, d'où son surnom d'herbe aux verrues.



CAPILLAIRE DES MURAILLES

Asplenium trichomanes

Cette petite fougère pousse sur les murs, dans les fissures de rocher, ou dans des lieux ombragés très rarement exposés au soleil. C'est pourquoi on la trouve dans les creux les plus insolites, poussant sur une très fine couche de terre végétale, très souvent sur support calcaire.



CYMBALAIRE DES MURS

Cymbalaria muralis

Comme l'indique son nom, elle apprécie surtout les murs et les lieux rocheux, avec une petite préférence pour le calcaire, ainsi que les villes pour leurs températures plus clémentes.



ORPIN BLANC

Sedum album

C'est avec cette espèce à fleurs blanches et à suc non âcre que l'on prépare un onguent dit « *populeum* » aux vertus cicatrisantes et adoucissantes. Il est idéal pour être installé le long ou sur les murs, sur les toitures pour former en été une mer de minuscules fleurs blanches étoilées.



ORPIN ÂCRE

Sedum acre

Ce sédum est idéal pour être glissé dans les interstices des murets, dans les dallages ou former des coussins le long des allées et dans les rocailles ou sur les toitures végétalisées. C'est l'un des plus petits sédums mais aussi l'un des plus envahissants !



RENOUÉE DES OISEAUX

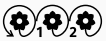
Polygonum aviculare

Elle doit son nom à ses graines particulièrement appréciées par les oiseaux. C'est une plante mellifère et médicinale très fréquente dans les jachères, les bords des chemins et les interstices de toutes sortes.

LISTE DES **ESPÈCES DE TOITURE**

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Allium vineale	**Ail des vignes**	30-80 cm		juin-août	
Anisantha diandra	**Brome à deux étamines**	25-60 cm		mai-juillet	–
Anisantha tectorum	**Brome des toits**	20-60 cm		mai-août	–
Arenaria serpyllifolia	**Sabline à feuilles de serpolet**	5-25 cm		mai-septembre	
Catapodium rigidum	**Pâturin rigide**	5-30 cm		mai-juillet	–
Chaenorrhinum minus	**Petite linaire**	5-40 cm		mai-septembre	
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**	20-80 cm		juin-septembre	
Daucus carota	**Carotte sauvage**	30-80 cm		juin-septembre	
Epilobium tetragonum	**Épilobe à tige carrée**	30-80 cm		juin-septembre	
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**	30 cm		mars-octobre	
Ervum tetraspermum	**Lentillon**	20-50 cm		mai-juillet	
Geranium pusillum	**Géranium fluet**	10-40 cm		mai-septembre	
Geranium rotundifolium	**Géranium à feuilles rondes**	10-40 cm		avril-septembre	
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**	20-80 cm		juillet-août	
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**	30-70 cm		juin-septembre	
Kickxia elatine	**Linaire élatine**	10-40 cm		juin-octobre	
Kickxia spuria	**Linaire bâtarde**	10-50 cm		mai-octobre	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
–						
–						
–						

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Leontodon saxatilis	**Liondent faux-pissenlit**	5-30 cm		mai-octobre	
Linaria vulgaris	**Linaire commune**	30-80 cm		juin-septembre	
Medicago lupulina	**Minette**	20-40 cm		avril-septembre	
Medicago minima	**Luzerne naine**	5-40 cm		mai-juillet	
Origanum vulgare	**Origan**	30-80 cm		juillet-septembre	
Ornithopus perpusillus	**Ornithope délicat**	10-30 cm	 Pluriannuelle	mai-septembre	
Petrorhagia prolifera	**Dianthus prolifer**	10-40 cm		mai-octobre	
Pilosella officinarum	**Piloselle**	1-3 m		mai-septembre	
Poa compressa	**Pâturin comprimé**	20-50 cm		juin-juillet	–
Polygonum aviculare	**Renouée des oiseaux**	10-80 cm		mai-novembre	
Potentilla reptans	**Potentille rampante**	10-20 cm		juin-août	
Rumex acetosella	**Petite oseille**	10-50 cm		avril-septembre	–
Sagina apetala	**Sagine apétale**	3-10 cm		mai-octobre	
Sagina procumbens	**Sagine couchée**	3-10 cm		avril-octobre	
Saxifraga tridactylites	**Saxifrage à trois doigts**	2-12 cm		avril-juin	
Sedum acre	**Poivre de muraille**	4-8 cm		mai-août	
Sedum album	**Orpin blanc**	10-30 cm		juin-septembre	
Sedum rupestre	**Orpin réfléchi**	20-40 cm		juin-août	

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
–						
						
						
						
						
						
–	–					
			–	–		

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Thymus praecox	**Thym précoce**	5-25 cm		juin-août	
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**	5-40 cm		juin-septembre	
Vicia hirsuta	**Vesce hérissée**	20-60 cm		avril-septembre	
Viola arvensis	**Pensée des champs**	10-20 cm		mars-juillet	
Vulpia myuros	**Vulpie queue-de-rat**	20-60 cm		avril-juillet	–

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
		–	–	–	–	–
			–	–		
				–	–	
				–	–	
				–	–	

LISTE DES **ESPÈCES DE MUR**

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS
Arenaria serpyllifolia	**Sabline à feuilles de serpolet**	5-25 cm	1 2	mai-septembre	
Asplenium ceterach	**Cétérach**	5-15 cm		Toute l'année	–
Asplenium ruta-muraria	**Doradille rue des murailles**	5-20 cm		Toute l'année	–
Asplenium trichomanes	**Capillaire des murailles**	5-20 cm		juillet-août	–
Catapodium rigidum	**Pâturin rigide**	5-30 cm	1	mai-juillet	–
Chelidonium majus	**Grande chélidoine**	30-80 cm		avril-octobre	
Cymbalaria muralis	**Cymbalaire des murs**	10-80 cm		mai-octobre	
Dryopteris filix-mas	**Fougère mâle**	30-120 cm		juin-septembre	–
Epilobium tetragonum	**Épilobe à tige carrée**	30-80 cm		juin-septembre	
Hedera helix	**Lierre grimpant**	3-30 cm		Septembre-Novembre	
Polypodium vulgare	**Réglisse des bois**	10-50 cm		août-septembre	–
Saxifraga tridactylites	**Saxifrage à trois doigts**	2-12 cm	1	avril-juin	
Sedum acre	**Poivre de muraille**	4-8 cm		mai-août	
Sedum album	**Orpin blanc**	10-30 cm		juin-septembre	
Sedum rupestre	**Orpin réfléchi**	20-40 cm		juin-août	
Vulpia myuros	**Vulpie queue-de-rat**	20-60 cm	1	avril-juillet	–

OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
						
						
						
						
						
						
–						
			–	–		
				–	–	

BIBLIOGRAPHIE

Albouy V., Devinck D., Melbeck D. 1997. *Créer des refuges à insectes - Dossier technique de la Gazette des Terriers*, Fédération des clubs CPN. 40 p.

Allard B., Gravrand I 2006. *Flore spontanée des villes et des villages - Les cahiers du patrimoine naturel n°10*, Conservatoire du Patrimoine naturel de la région Centre, 6 p.

Arnal G. 1996. *Les plantes protégées d'Île-de-France*, éditions Biotope, 352 p.

Arnal G. 2013. *Flore des coteaux de la Seine autour de la Roche-Guyon*, éditions de l'Amandier, 477 p.

Arnal G., Anglade-Garnier J 2015. *Flore et végétation de l'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines et de ses abords : Les plantes sauvages d'une zone humide francilienne héritée de Louis xiv, devenue urbaine*, Réserve naturelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, 780 p.

Arnal G., Guittet J. 2004. *Atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne*, éditions Biotope, 608 p.

Auvert S., Filoche S., Rambaud M., Beylot A., Hendoux F 2011. *Liste rouge régionale de la flore vasculaire d'Île-de-France*. Paris. 80 p.

Bournérias M., Arnal G., Bok C. 2001. *Guide des groupements végétaux de la région parisienne*, éditions Belin. 640p.

Couplan F., Faini P 2010. *Plantes urbaines*, Sang de la terre, 254 p.

Decocq O., Dewitte T., Lecalvez V., Melbeck D. 1998. *Créer une mare - Dossier technique de la Gazette des Terriers*, Fédération des clubs CPN. 68 p.

FCPN 2004. *Exposition Jardin sauvage* - Collection connaître et protéger la nature

Fédération des clubs CPN

Fernez T., Causse G. 2015. *Synopsis phytosociologique des groupements végétaux d'Île-de-France*. 2015. CBNBP - MNHN, DRIEE Île-de-France. 89p.

Fernez T., Lafon P., Hendoux F. (coord) 2015. *Guide des végétations remarquables de la région Île-de-France*. CBNBP - MNHN, DRIEE Île-de-France. 2 volumes : méthodologie : 68 p + Manuel pratique : 224 p.

Filoche S., Arnal A., Moret J. 2005. *L'Atlas de la flore sauvage du département de la Seine-Saint-Denis*, éditions Biotope, 504 p.

Jauzein P. 2011. *Flore des champs cultivés*, éditions Quae, 898 p.

Jauzein P., Nawrot O. 2011. *Flore d'Île-de-France*, éditions Quae, 972 p.

Jauzein P., Nawrot O. 2013. *Flore d'Île-de-France : Clés de détermination, taxonomie, statuts*, éditions Quae, 608 p.

Liagre F. 2006. *Les haies rurales : rôles – création – entretien*, éditions France agricole, 320 p.

Loriot Prévost C., WhiteT. J., Ottenheimer-Maquet L. 1990. *Le long des haies au fil du temps*, éditions Gallimard, 46 p.

Machon N., Motard E. *et al.* 2012. *Sauvages de ma rue - Guide des Plantes sauvages des villes de France*, coédition Le Passage - MNHN, 416 p.

Moret J., Filoche S., Perriat F. 2010. *Atlas de la flore sauvage du département du Val-de-Marne*, éditions Biotope, 480 p.

Muratet A. 2017. *Flore de friches urbaines*, éditions Xavier Barral. 464 p.

Perriat F., Filoche S., Hendoux F. 2015. *Atlas de la flore patrimoniale du Val d'Oise*, éditions Biotope, 368 p.

Vergriete Y., Labrecque M. 2007. *Rôles des arbres et des plantes grimpantes en milieu urbain : revue de littérature et tentative d'extrapolation au contexte montréalais*, IRBV, 36 p.

GLOSSAIRE

Anémochorie
L'anémochorie est la dispersion par le vent des graines. C'est le mode de dispersion principal d'environ 90 % des espèces végétales.

Anthère
L'anthère est la partie terminale de l'étamine, organe mâle de la fleur, qui produit et renferme le pollen.

Anthropisé
Un milieu est dit anthropisé quand il s'éloigne de son caractère naturel à cause notamment des activités humaines.

Autochorie
Les plantes pratiquant l'autochorie dispersent elles-mêmes leurs graines par des moyens mécaniques souvent brusques.

Barochorie
Une plante barochore dissémine ses fruits et graines par gravité.

Biodiversité
La biodiversité représente la diversité des écosystèmes, des espèces et des gènes dans l'espace et dans le temps, ainsi que les interactions au sein de ces niveaux d'organisation et entre eux.

Capitule
Le capitule est un ensemble de fleurs. Il est notamment caractéristique de la famille des Astéracées,comme la Marguerite par exemple, où ce que l'on prend à première vue pour une « fleur » est en réalité plusieurs fleurs minuscules réunies en inflorescences.

Cavicole
Cavicole se dit des espèces qui vivent dans les cavités ménagées dans les arbres.

Continuités écologiques
Les continuités écologiques permettent la circulation des espèces et leur accès aux zones de reproduction, de croissance, d'alimentation ou d'abri. Elles facilitent ainsi l'accomplissement de leur cycle de vie.

Cultivar
Variété d'une espèce végétale obtenue artificiellement et cultivée.

Dyszoochorie
La dyszoochorie correspond au transport des graines qui ont des substances de réserves à offrir aux animaux, et qui sont oubliées ou perdues par ceux-ci.

Endozoochorie
L'endozoochorie correspond à l'ingestion des graines par les animaux qui sont ensuite rejetées après digestion dans les excréments.

Epizoochorie
L'epizoochorie correspond au transport des graines par les poils ou les plumes des animaux.

Espèce cultivée
Une plante cultivée est une plante qui n'existe pas dans les milieux naturels et qui ne se reproduit que dans des habitats (jardins, parcs, pelouses, etc.) créés par l'homme et avec l'intervention de l'homme.

Espèce exotique
Une plante exotique est une plante délibérément introduite ou qui s'est installée accidentellement dans une aire distincte de son aire d'origine. Une plante exotique n'est pas nécessairement envahissante.

Espèce indigène
Une plante indigène est une plante qui pousse spontanément dans une région donnée sans l'intervention de l'homme.

Espèce spontanée
Une plante spontanée est une plante qui se développe et se reproduit sans l'intervention de l'homme.

Héliophile
Les végétaux dits héliophiles (du grec helios : soleil, et philos : qui aime) sont ceux qui ne poussent de manière optimale qu'en pleine lumière.

Hydrochorie
L'hydrochorie correspond à la dispersion des graines par l'eau. Ce mode de dispersion concerne en premier lieu les plantes aquatiques, mais aussi quelques espèces terrestres.

Hygrophile
Une plante hygrophile est une plante qui préfère ou exige des milieux humides.

Marcescent
Les feuilles d'un arbre marcescent se dessèchent mais restent accrochées aux rameaux.

Mellifère
Les plantes mellifères produisent des substances récoltées par les insectes butineurs (nectar et pollen) pour leur nourriture ou celle de leurs larves.

Mucilage
Substance végétale qui gonfle au contact de l'eau, en prenant une consistance visqueuse, parfois collante, semblable à la gélatine. Certaines plantes carnivores (ex : Drosera) piègent les insectes à l'aide d'un mucilage adhésif.

Myrmécochorie
La myrmécochorie est un mode de dispersion des graines par les fourmis qui les transportent entre leurs mandibules.

Nom vernaculaire
En biologie, un nom vernaculaire ou nom commun est un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine.

Ripisylve
Terme qui désigne la végétation arborée des bords d'un cours d'eau. La ripisylve contribue non seulement à la bonne qualité biologique du milieu en diversifiant les habitats, mais permet aussi de stabiliser les berges et de filtrer une partie des éléments polluants.

POUR ALLER **PLUS LOIN**

CONTACTER DES ASSOCIATIONS NATURALISTES (LISTE NON EXHAUSTIVE)

- ANCA Les Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron *www.anca-association.org*
- ANVL Association des naturalistes de la vallée du Loing et du massif de Fontainebleau *www.anvl.fr*
- ANY Association des Naturalistes des Yvelines *www.any78.org*
- ATENA 78 *www.terroir-nature78.org/accueil/index.html*
- CERF Centre d'Etudes de Rambouillet et de sa Forêt *www.cerf78.fr*
- Environnement 92 *environnement92.fr*
- LPO Ligue pour la protection des Oiseaux d'Île-de-France *ile-de-france.lpo.fr*
- NaturEssonne *www.naturessonne.fr/index.php?id=2*
- OPIE Office pour les insectes et leur environnement *www.insectes.org*
- Seine-et-Marne Environnement *me77.fr*
- SNPN Société Nationale de Protection de la Nature *www.snpn.com*
- Société Herpétologique de France *lashf.org*

CONSULTER DES PROFESSIONNELS POUR SE PROCURER LES PLANTS ET GRAINES/ AMÉNAGER/ GÉRER (LISTE NON EXHAUSTIVE)

- CAUE d'Île-de-France *www.caue-idf.fr* (conseils, expertises)
- CBNBP *cbnbp.mnhn.fr* (conseils, expertises)
- ESPACES *www.association-espaces.org* (aménagements, gestion)
- ÉTUDES ET CHANTIERS IDF *etudesetchantiers.org/ile-de-france* (aménagements, gestion)
- GIE DES « PÉPINIERES FRANCILIENNES » *pepinieres-franciliennes.com* (production)
- HALAGE *www.halage.fr* (aménagements, gestion)
- INTERFACE FORMATION *www.interface-formation.net* (aménagements, gestion)
- PARICIFLORE *pariciflore.fr* (conseils, expertises, production, animation)

Retrouvez la liste des espèces bénéficiant de la marque VÉGÉTAL LOCAL par région d'origine ainsi que celle des producteurs sur *www.vegetal-local.fr*

IDENTIFIER DES PARTENAIRES FINANCIERS

- Agence de l'eau Seine Normandie *www.eau-seine-normandie.fr*
- Région Île-de-France *www.iledefrance.fr*

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA FILIÈRE LOCALE



La « Charte pour la promotion de la filière horticole ornementale et les aménagements paysagers en Île-de-France » est une démarche partenariale dont la vocation est de favoriser un approvisionnement local, de qualité et responsable dans la réalisation des aménagements paysagers d'Île-de-France.
Elle rassemble les acteurs de la filière horticole et paysagère ainsi que les collectivités locales dans une nouvelle dynamique pour soutenir l'ancrage territorial et le développement économique de cette filière dans notre région.

Les objectifs de la charte

- → Sensibiliser à un achat local responsable ;
- → Attirer l'attention des acteurs sur la possibilité de stimuler un approvisionnement local en matière d'aménagement paysager et de fleurissement sans faire d'entorse au code de la commande publique ;
- → Mettre à disposition des acheteurs des leviers d'action permettant la création et l'entretien d'espaces verts pérennes et qualitatifs ;
- → Valoriser la production horticole et le savoir-faire des paysagistes-concepteurs et des entreprises du paysage de la région.

Accédez à la Charte et signez-la sur le site de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Île-de-France
driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/engagez-vous-et-signez-la-charte

La diversification génétique des individus plantés ou semés est un levier d'adaptation de la palette végétale face au changement climatique. Choisir des espèces locales adaptées à leur milieu est la meilleure solution pour rendre les aménagements végétalisés plus résilient.

En choisissant de semer et planter des espèces locales, nous favorisons la biodiversité régionale en lui offrant « gîte et couverts » !

Que vous soyez paysagiste, concepteur, jardinier professionnel ou amateur, une collectivité ou une entreprise, ce guide a pour but de vous aider dans la conception de milieux naturels. Vous y trouverez les espèces les mieux adaptées aux conditions environnementales de la région pour créer des prairies, haies, bosquets, boisements... et pour végétaliser les murs et toitures.

L'INSTITUT PARIS REGION
ARB AGENCE RÉGIONALE DE LA BIODIVERSITÉ

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
Tél. : 01 77 49 76 03
Mél : contact.arb@iau-idf.fr
www.arb-idf.fr

Partenaire financier

Partenaire scientifique

LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT







GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

COMMENT CONCILIER **NATURE ET HABITAT ?**

CAUE ISERE

LPO

Édito

Nature et Architecture

Faut-il opposer architecture et nature ? L'homme du XXIème siècle pourra-t-il continuer à prétendre dominer la nature et les climats, alors qu'il est désormais établi que sa survie en dépend étroitement ?

Longtemps, les architectes, bien qu'inspirés par les sites, leur topographie, leur climat, ont considéré que la construction qui abrite les activités humaines devait, pour être pérenne, se protéger des assauts de la nature et, en particulier, des oiseaux, insectes et autres petits animaux ou plantes.

Les enjeux environnementaux, économiques et sociaux interrogent nos pratiques quotidiennes, nos modes de vie, de construction, de déplacement et de consommation.

La construction de notre habitat individuel ou collectif, constitue sans doute, plus que tout autre, un acte symbolique qui inscrit pour longtemps nos valeurs dans les sites, qu'ils soient urbains, ruraux, maritimes ou montagnards.

Nous avons aujourd'hui la capacité de réaliser des constructions dont l'impact environnemental et énergétique peut être divisé par 10 ou 15, en comparaison des réalisations des années 1970 - 1980.

Les matériaux naturels, bois, terre, paille... font chaque jour la preuve de performances comparables aux matériaux carbonés issus des grands process industriels, en présentant, en plus des qualités de recyclage et de fabrication sur des circuits courts, un gisement d'emplois à réinventer...

La prise en compte du cycle de vie des matériaux (énergie grise) dans les prochaines années, va modifier considérablement les approches des concepteurs, maîtres d'ouvrage et entreprises.

Par ailleurs, à l'heure où la biodiversité est gravement affaiblie à l'échelle planétaire, ne faut-il pas favoriser à chaque occasion l'accueil de la nature dans nos réalisations ?

Composer avec, inventer de nouvelles architectures qualitatives, mettre en scène les saisons, valoriser les matériaux nobles, les dispositions bioclimatiques, tendre vers l'autonomie énergétique et l'impact minimum de nos constructions, constituent des perspectives passionnantes pour notre société.

Ce guide tente de proposer des idées qui devraient stimuler notre imagination et notre créativité.



Serge GROS
Directeur du CAUE de l'Isère

La biodiversité est à l'ordre du jour…

Depuis les années 1970, on a protégé les espèces et les milieux naturels menacés. Plus récemment, on s'est penché sur les phénomènes d'isolats naturels avec l'espoir de les résoudre en créant, par exemple, les corridors biologiques. De nos jours, on tente d'évaluer globalement la richesse du vivant en prenant en compte toutes les formes de vie y compris les espèces dites banales et les habitats qui les accueillent.

Même là où l'homme installe ses maisons et ses activités, la puissance du vivant est sans limite et la vie trouve toujours sa place entre acier, goudron et béton. Les hirondelles s'installent sous les toits et les fleurs donnent de la couleur aux petits murets gris. Les hommes s'en accommodent, mais le plus souvent, ils aiment cette présence du « sauvage » et de l'indiscipliné.

Ce document nous propose d'inviter la nature là où, en apparence, elle n'a pas sa place, c'est-à-dire dans le bâti ; les fiches techniques proposent des solutions simples, des gestes techniques et des expériences qui vont permettre de construire ou de rénover des bâtiments tout en favorisant l'installation d'une petite faune.

La cohabitation entre l'homme et la nature est possible, même au cœur des villes, et cet ouvrage nous donne la marche à suivre.



Allain BOUGRAIN-DUBOURG
Président de la LPO

SOMMAIRE

GUIDE TECHNIQUE
Biodiversité & bâti

LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT

COMMENT
CONCILIER **NATURE**
ET HABITAT ?

INTRO
p. 4

1. Pourquoi un document relatif à la prise en compte de la biodiversité dans le bâti ?
2. Un livret pour qui ? Un livret pour quoi ?
3. Construction neuve ou rénovation ?
4. Individuelle ou collective ?
5. Autres éléments incitatifs

I. BIODIVERSITÉ ET POLITIQUE URBAINE
p. 7

1. Aspects juridiques à prendre en compte
  a. Lois relatives à l'environnement
  b. Lois relatives à l'urbanisme, la construction et l'habitation
  c. Lois relatives à l'hygiène et la santé publique
2. La biodiversité au travers des documents d'urbanisme
  a. PLU, SCOT, Agenda 21...
  b. Trame verte, trame bleue... trame bâtie ?
3. Architecture et biodiversité : de nouveaux concepts
  a. « 15ème cible » et nouveaux référentiels pour le HQE
  b. Constructions à biodiversité positive
  c. Matériaux et mise en œuvre
  d. L'énergie grise

II. BIODIVERSITÉ EN VILLE : DE QUOI PARLE-T-ON ?
p. 12

1. Biodiversité ? En ville ?
  a. Qu'est-ce que la biodiversité ?
  b. Qu'entend-on par biodiversité urbaine ?
2. Quelles espèces ?
  a. Les mammifères
  b. Les oiseaux dits « cavicoles »
  c. Autres oiseaux
  d. Les reptiles et les amphibiens
  e. Les invertébrés et particulièrement les insectes
  f. La flore
3. Éléments d'écologie urbaine appliqués à la biodiversité

III. CONCILIER BIODIVERSITÉ ET CONSTRUCTION, PRÉALABLE AUX FICHES TECHNIQUES
p. 15

1. Intérêts de la végétalisation du bâti pour la biodiversité
2. Pourquoi et comment inclure des gîtes et des nichoirs dans le bâti ?
3. Anticiper les risques
  a. Les dangers pour la biodiversité liés au bâti
  b. Biodiversité et santé publique
4. Aspects juridiques

IV. POUR ALLER PLUS LOIN
p. 18

1. Après la construction, l'exploitation des bâtiments
2. Les abords du bâti
3. Des Refuges LPO pour préserver la biodiversité

La prise en compte environnementale au travers de l'ensemble des politiques sectorielles du bâtiment, aussi bien à l'échelle locale que nationale, européenne ou mondiale n'a jamais été aussi forte. Ce changement de cap, s'il a souvent été vu comme une obligation réglementaire, a également contribué à des changements profonds dans les pratiques des professionnels, particulièrement dans le domaine de la construction et de la rénovation urbaine. Cependant, ces obligations ont permis l'émergence d'innovations techniques et architecturales, de nouveaux procédés ont dynamisé l'emploi dans le BTP et ont finalement apporté une forte amélioration écologique des bâtiments. Nous pouvons ainsi citer les nombreuses améliorations dans le domaine énergétique (isolation), ou concernant les matériaux (bois).



Nature et ville, une relation ambivalente

1. Pourquoi un document relatif à la prise en compte de la biodiversité dans le bâti ?

Depuis le sommet de la Terre à Rio en 1992, la conservation de la biodiversité est un objectif fort des états. Mais les actes peinent à venir, et malgré certains efforts, la biodiversité n'a jamais été autant malmenée ; un quart des espèces animales est menacé d'extinction. Une prise de conscience est née de l'idée que tout le monde est impliqué : états, professionnels et particuliers.

> 60% des habitants de la planète vivent en ville.
> Les villes s'étendent de plus en plus au détriment des espaces naturels et l'économie urbaine (les constructions, mais également les modes de vie) contribue à un prélèvement des ressources défavorable à la biodiversité.
> Les citadins éprouvent un besoin de plus en plus fort à voir revenir plus de nature en ville.

Ainsi, comme tout acteur de la société, les professionnels du bâtiment peuvent contribuer à diminuer l'érosion de cette biodiversité au bénéfice du bien-être des citoyens.

2. Un livret pour qui ? Un livret pour quoi ?

Ce document intéressera tous les professionnels du bâtiment, des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre.

> **Les collectivités et les bailleurs sociaux** y trouveront des solutions claires et précises afin de développer des projets qui répondent aux besoins des habitants et à leur bien-être tout en respectant le plus possible la biodiversité.
> **Les architectes et les bureaux d'études** bénéficieront d'un document technique, novateur et précis apportant de nombreuses solutions et retours d'expériences pour intégrer la prise en compte de la biodiversité dans leurs projets.
> **Les professionnels du BTP** disposeront d'un document fonctionnel capable de les accompagner dans la mise en œuvre de l'ensemble de ces préconisations.
> **Les sociétés foncières** trouveront un argumentaire rigoureux pour valoriser leurs projets incluant la prise en compte de la biodiversité.

Compte tenu d'une augmentation des exigences réglementaires pour une meilleure intégration de l'environnement dans la construction, la prise en compte de la biodiversité dans le bâti propose une voie innovante et originale. La biodiversité fait déjà son retour dans les politiques urbaines via par exemple **la trame verte et bleue** ou un développement



Si les hirondelles sont des espèces protégées, les nids, même en leur absence, le sont aussi : leur destruction est interdite.

d'une **gestion écologique des espaces verts** (gestion différenciée, zéro phyto...). La prise en compte de la biodiversité dans les politiques urbaines pourrait dans un futur proche, passer de recommandations ou incitations à une obligation réglementaire. Aussi, pour avoir un temps d'avance :

Avant l'obligation réglementaire, prônons l'innovation écologique et anticipons la loi en favorisant la biodiversité dans le bâti.

3. Construction neuve ou rénovation ?

Ce document vise la construction neuve et les bâtiments anciens ayant des projets de réfection de façade ou d'isolation par l'extérieur. Dans tous ces cas, des solutions favorables à la biodiversité peuvent être trouvées. Rappelons cependant que pour les bâtiments existants, de nombreuses espèces peuvent déjà s'être installées. Ces espèces sont peut-être protégées par la loi et ne doivent pas être détruites (cas fréquent des nids d'hirondelles, de martinets ou des gîtes à chauves-souris). Il convient alors de suivre les modalités suivantes :

1/ contacter la LPO locale ou une autre structure compétente

2/ identifier les espèces concernées par les travaux

3/ ne pas détruire les nids ou gîtes d'espèces protégées, même s'ils sont inoccupés, car la loi l'interdit. Des solutions sont possibles pour les protéger

4/ intervenir obligatoirement en dehors des périodes de présence des animaux (nidification...) entre septembre et mars, de préférence en automne.

4. Individuelle ou collective ?

Bien que de nombreuses actions proposées dans ce document soient adaptables pour la construction de logements individuels, cet outil a été pensé pour des constructions collectives, neuves ou en rénovation, à objectif d'habitations ou de bureaux. Le particulier ou les entreprises œuvrant dans la construction individuelle pourront cependant y trouver une mine d'informations applicables.

5. Autres éléments incitatifs

a. Place de la certification

Si certains financeurs invitent à la certification environnementale celle-ci reste néanmoins à l'initiative et à la responsabilité des maitres d'ouvrage (privés ou publics). Parmi les éco-labels relatifs à la construction, nous pouvons citer le label HQE (en France), BREEAM (au Royaume-Uni), LEED (en Amérique du Nord).



Intégration de plus de 130 gîtes et nichoirs dans un bâtiment commercial

Bien que la préservation de la biodiversité soit actuellement encore peu développée dans ces labels (cible 1 pour le HQE en France par exemple), leurs évolutions prochaines pourraient lui donner une place plus importante.



La simple observation de la nature en ville est de plus en plus recherchée par les citadins

b. Image et communication

La préservation de l'environnement et la recherche de nature en ville est une demande sociale forte des habitants. Elle a été relayée, pour des raisons environnementales, au travers des changements de pratiques dans les politiques de la ville ces dernières années.



Simple et peu coûteuse, la pose d'un nichoir est une action bénéfique pour les oiseaux

Cependant, le caractère novateur de la prise en compte de la biodiversité dans la construction est actuellement évident car peu de professionnels du bâtiment se sont appropriés cette démarche. Aussi, **le caractère d'innovation technique, d'anticipation sur les politiques environnementales à venir et le capital sympathie qu'éprouve la population pour la nature en ville** sont des arguments forts en terme d'image qui peuvent être très efficaces... à condition que la communication accompagne l'action.

c. Les coûts de la biodiversité dans le bâti

Combien coûte la prise en compte de la biodiversité dans la construction ?

Les chiffres sont très variables en fonction des aménagements prévus. Cependant, une prise en compte réfléchie en amont de projet et certains aménagements peu coûteux peuvent être facilement mis en œuvre. Pour d'autres modifications plus coûteuses (végétalisation des bâtiments particulièrement), les arguments de préservation de la biodiversité viennent alors compléter les intérêts déjà nombreux de ces techniques. Quelques exemples :

> **Inclusion de gîtes et nichoirs :** le coût des matériaux à intégrer est relativement faible (de 50 à 200 € l'unité). Cependant, cela nécessite de modifier les habitudes de travail pour les professionnels du bâti qui doivent anticiper la pose de ces nouveaux éléments.

> **Végétalisation du bâti :** bien que le coût puisse fortement varier en fonction de la technique utilisée (de 80 à 300 €/HT par m^2), la végétalisation des bâtiments se justifie sur des bases de préservation de la biodiversité, mais aussi et surtout actuellement, d'intérêts énergétique, phonique et thermique.

> La problématique **des collisions sur les surfaces vitrées et celle de l'éclairage des bâtiments** n'entraînent aucun coût particulier hormis une anticipation des risques possibles lors de l'élaboration du projet.

Au vu des montants en jeu, le surcoût de la prise en compte de la biodiversité ne dépasse pas 3% et à peine 10% pour les toitures végétalisées.

I. BIODIVERSITÉ ET POLITIQUE URBAINE

1. Aspects juridiques à prendre en compte

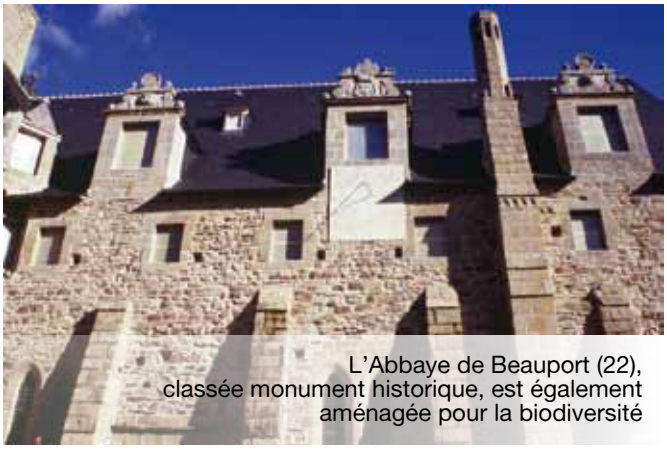
a. Lois relatives à l'environnement

> Le statut des espèces protégées et la problématique de l'aménagement du territoire

Différents textes législatifs et réglementaires viennent définir le statut juridique des espèces protégées. De plus en plus, le droit prend en considération leurs habitats dans le processus de protection afin d'éviter toute atteinte à leur intégrité. Le droit prodigue un équilibre harmonieux entre les intérêts urbanistiques et les intérêts liés à la préservation des espèces protégées. Il interdit toute intrusion ou modification de leur habitat. La préservation des espèces protégées est un principe d'intérêt général.

Ainsi définies, les règles d'urbanisme doivent, en principe, se conformer à ce principe d'intérêt général. Les projets doivent être conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

En cas d'atteinte, des variantes au projet initial ou des mesures d'évitement devront être trouvées. De même, des dérogations peuvent être accordées lorsque le projet se justifie d'un intérêt précis et qu'aucune solution alternative n'est possible. Dans ce cas, il y a obligation de mise en place de mesures compensatoires. Toutefois, les autorités administratives encadrent strictement ces dérogations, de la conception à la réalisation du projet.



L'Abbaye de Beauport (22), classée monument historique, est également aménagée pour la biodiversité

> L'intégration par le Grenelle de l'environnement dans les politiques publiques

Le Grenelle de l'environnement est composé de deux textes, l'un fixe les principes généraux et l'autre leurs modalités d'application.

Un des objectifs majeurs de ces textes est de stopper la perte de la biodiversité et d'adopter une politique générale de protection de l'environnement à travers de nombreux domaines tels que l'énergie, le bâtiment, les transports, etc. Les décrets d'application viennent et viendront préciser la place que l'on doit laisser à l'environnement dans tous les chantiers concernés par le Grenelle de l'environnement.

La protection de la biodiversité doit être valorisée, renforcée, restaurée ou préservée, mais aucune disposition ne vient préciser le contenu de ce principe. Seuls des plans nationaux d'actions viennent réglementer les projets d'aménagements et d'infrastructures qui ont pour objectif de restaurer les populations des espèces protégées définies.

Par conséquent, des précisions doivent être adoptées pour comprendre quel sera l'impact de la protection de la biodiversité dans les politiques publiques.

b. Lois relatives à l'urbanisme, la construction et l'habitation

> La protection des monuments historiques et des sites

Certains monuments ou sites font l'objet d'un classement ou d'une inscription. Ils bénéficient ainsi d'un système de protection spécifique. Ce sont les monuments historiques (articles L. 611-1 à L. 6211-34 du code du patrimoine) et les sites (articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement) classés ou inscrits. Il s'agit pour ces derniers de monuments naturels ou de sites d'échelle plus vaste dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Une fois ce monument ou ce site classé ou inscrit selon ses spécificités,

son encadrement et sa gestion relèvent d'un régime particulier. Par conséquent, toute modification du bâtiment ou du site devra être encadrée par l'autorité administrative qui autorisera ou non les travaux envisagés. Aucun texte juridique relatif à la gestion de ces monuments et sites ne précise que la réalisation des travaux doit être conciliée avec le principe de protection de la biodiversité, même si la protection des sites a des incidences sur le plan de la protection de la nature en la considérant d'un point de vue culturel. Dans ce sens, la participation de l'autorité administrative dans le processus laisse supposer que la protection de la biodiversité entre dans le processus d'autorisation et de conditions de réalisation des travaux.

Il existe, autour des monuments historiques, un périmètre dit "des 500 mètres". Il s'agit d'un dispositif juridique créé afin de protéger les abords de ces monuments. D'autres outils de protection peuvent également être mis en place à l'échelle des centres villes d'intérêt patrimonial : les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP ou AMVAP). Ces espaces doivent parfois privilégier les continuités avec des monuments ou espaces classés et, dans une autre mesure, garder un lien entre l'édifice et son environnement. Ces espaces sont soumis aux documents d'urbanisme et comportent ainsi la notion de préservation de l'environnement.

Il faut noter qu'un guide a été réalisé par l'association « La Demeure Historique » (reconnue d'utilité publique depuis 1965) : « Les monuments historiques, acteurs du développement durable ». Il a pour objectif de démontrer le rôle des monuments historiques dans la protection de l'environnement et propose des pistes de réflexion et des témoignages sur des problématiques telles que le diagnostic environnemental, l'éco-rénovation du bâti ancien, la gestion de l'eau, la protection de la biodiversité, le jardinage biologique, le tourisme durable ou encore la pédagogie autour du développement durable, etc. Ainsi, selon les propos de ce guide, la biodiversité et le patrimoine ne font qu'un.

> L'existant et les projets de construction des bâtiments

À l'heure actuelle, avec l'application du Grenelle de l'environnement, aucune disposition particulière n'impose aux projets de construction et aux bâtiments existants qui doivent répondre à l'objectif d'amélioration des performances énergétiques, de prendre en compte la biodiversité.

Toutefois, n'oublions pas que le principe général de lutte contre la perte de biodiversité posé par le Grenelle de l'environnement s'applique à tous les secteurs d'activité, y compris le bâtiment. Ainsi, malgré l'absence de mentions directes dans les dispositions concernant ce secteur, tous les projets doivent tenir compte de ce principe général.

> L'utilisation de matériaux renouvelables dans le secteur du bâtiment

Avec l'adoption du Grenelle de l'environnement, l'autorité administrative ne peut plus motiver son refus d'autoriser les travaux de constructions lorsqu'ils incluent l'installation de matériaux renouvelables tels que les toitures végétalisées. Auparavant, elle justifiait ce refus par l'objectif d'harmonie architecturale.

Si, les dispositions législatives et réglementaires ne font pas mention de la notion de la protection de la biodiversité celle-ci reste toutefois un principe général applicable à tous les secteurs.

c. Lois relatives à l'hygiène et la santé publique

> Lutte contre les risques infectieux entre l'homme et l'animal

La cohabitation des principes d'hygiène, de santé et de salubrité d'un côté et de protection de la biodiversité de l'autre, reste aujourd'hui difficile. En effet, on interprète, selon les lois en vigueur, que le principe d'hygiène et de santé publique prévaut sur la protection de la biodiversité au nom du respect du principe de salubrité publique.

Si un risque compromet cet ordre, les autorités publiques ont le pouvoir de

mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'éradiquer les causes de cette atteinte. Dans un cadre très réglementé, ces mesures peuvent même toucher les espèces protégées.

> **Les règlements sanitaires départementaux**

Afin d'éviter des mesures prises en application du pouvoir de police, les dispositions législatives et réglementaires prévoient des mesures de prévention dans un document que chaque département doit adopter. Il s'agit des règlements sanitaires départementaux.



Les pigeons en ville : une gestion complexe pour les municipalités

De plus, pour aider les collectivités territoriales dans le choix des dispositions à adopter, les autorités étatiques ont élaboré un règlement sanitaire départemental type qui sert de base à tous les départements. Il s'agit des mesures minimales que ceux-ci doivent appliquer sur leur territoire. Ce document rassemble un ensemble très vaste de prescriptions obligatoires de lutte contre les nuisances et les pollutions, dans le but de préserver la santé de l'homme et de l'animal. Il recommande par exemple l'interdiction de nourrir les animaux sauvages.

2. La biodiversité aux travers des documents d'urbanismes et de planification

a. PLU, SCOT, Agenda 21...

Depuis plusieurs décennies, la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans les projets d'urbanisme et de planification est un enjeu majeur. De nombreuses lois (lois relatives à la décentralisation, lois « Montagne » et « Littoral », loi « Paysage », loi relative à la protection de la nature) ont pour objectif de préserver l'environnement de toute atteinte humaine.
Toutefois, c'est la loi SRU (loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) complétée par la loi «Urbanisme et habitat» qui vient réglementer les principaux documents de planification territoriale.

Ainsi le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et la carte communale sont les principaux outils de planification. Les processus d'élaborations qui conduisent à l'adoption de ces documents abordent chacun à leur échelle ces aspects environnementaux. Ces informations figurent dans les parties « États des lieux / Enjeux / Objectifs » du rapport de présentation et de ses traductions opérationnelles (Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), zonage, règlements...).

Un dernier document peut être mentionné : l'Agenda 21 (ou Action 21). Ce document résulte d'un engagement volontaire d'une colléctivité (département, commune...), d'appliquer les dispositions issues de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement datée du 14 juin 1992. Cette Déclaration fixe 27 principes qui sont à mettre en œuvre dans l'Agenda 21. Celui-ci a pour but d'améliorer les actions de la collectivité au regard des principes du développement durable.

b. Trame verte, trame bleue... trame bâtie ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) issue des Grenelles de l'environnement tend à enrayer la perte de la biodiversité. Son objectif est de préserver et de restaurer les continuités écologiques et ainsi participer à la diminution de la fragmentation du paysage, des populations animales et de la vulnérabilité des habitats. C'est

un outil d'aménagement du territoire qui permet de relier des réservoirs de biodiversité entre eux par des **corridors écologiques**. Elle s'évertue à reconstituer et à préserver les espaces naturels protégés et les espèces en danger, dans les milieux ruraux comme dans les milieux urbains.
Le législateur a prévu plusieurs outils d'aménagement :

> **des orientations nationales** pour la préservation et la restauration des corridors écologiques,
> **des schémas régionaux de cohérence** écologique (ils sont élaborés entre l'état et la région),
> **des documents de planification** et des projets de collectivités territoriales et de leurs groupements dans le cadre de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme (DTA, SCOT, PLU).

Cette politique impulsée par l'Etat a eu de forts échos au sein des collectivités territoriales. Des collectivités comme les régions de Franche-Comté et de Rhône-Alpes ont pris des initiatives avant même l'adoption définitive de ces mesures. Une collaboration forte entre les départements et les communes a permis de mettre en place des politiques de restauration et de préservation des continuités écologiques dans les espaces ruraux et urbains. En milieu urbain, cette collaboration cherche à protéger le patrimoine existant (les parcs, les jardins ou les squares) et à soumettre les projets de construction aux objectifs posés par la trame verte et bleue.
Enfin, ces entités développent aussi des campagnes d'information afin de sensibiliser le citoyen. Il doit prendre conscience de l'enjeu de cette protection et peut mettre en œuvre des actions en faveur de la restauration des corridors écologiques en milieu urbain.

3. Architecture et biodiversité : de nouveaux concepts

a. "15ème cible" et nouveaux référentiels du HQE ?
Bien que non inscrite au référentiel officiel, cette « 15ème cible » a été développée afin d'inscrire clairement la préoccupation de préservation de la biodiversité de manière plus importante, aussi bien dans la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) que dans le champ de l'architecture.
Concrètement, l'objectif est de créer des espaces d'accueil pour la biodiversité directement dans et sur le bâti et de les intégrer aux trames vertes urbaines plus globales. Cela passe par l'application de quatre principes d'application de cette 15ème cible : la prise en compte de la complexité des écosystèmes, leur autonomie, la compensation de la perte de biodiversité liée au projet (dette écologique) et la sécurité pour l'homme et la faune.



b. Construction à biodiversité positive
Détournée du vocable énergétique, la construction à biodiversité positive est un concept d'architecture environnementaliste ayant pour ambition de favoriser une implantation de la biodiversité dans et sur le bâti. Dans l'absolu, cette biodiversité doit être égale ou supérieure à celle, existant avant la construction. Cet objectif, en favorisant l'implantation d'une biodiversité locale et ainsi en permettant une complexité des interactions, n'est pas uniquement quantitatif (nombre d'espèces) mais aussi qualitatif.

c. Matériaux et mise en œuvre
Lorsqu'on parle d'architecture et de biodiversité, il s'agit de saisir dans quelle mesure il est possible d'accueillir sous son toit des petits mammifères, insectes, oiseaux, fleurs, mousses... En premier lieu, il s'agit de s'interroger sur les qualités permettant à cette petite faune et à la flore de s'installer spontanément sans porter préjudice à la qualité de l'architecture et au confort de vie.

Deux points principaux doivent être réunis, sans lesquels l'objectif de conjuguer architecture et biodiversité sera probablement inatteignable :

> l'absence de nocivité des matériaux employés,
> la porosité de l'enveloppe extérieure du bâti.

Derrière l'absence de nocivité des maté-



Le bois, un matériau naturel, peut aussi être utilisé sur des bâtiments collectifs

riaux, il y a la notion de matériaux sains. Celle-ci se retrouve de plus en plus au cœur des préoccupations des acteurs de la maîtrise d'ouvrage, qu'elle soit privée ou publique et prend, au fil des années, une place toujours plus importante dans les projet de construction. La prise en compte de la biodiversité invite à aller encore plus loin en se préoccupant aussi de la qualité des matériaux d'enveloppe : vêtures, enduits...

Concernant la notion de porosité, elle est à envisager à toutes les échelles. De l'échelle microscopique (un trou infime peut permettre la germination d'une graine de coquelicot dans un sol ou la ponte d'un insecte dans un mur en pisé), à l'échelle de la cavité (un retrait dans un mur peut servir de reposoir à un oiseau, ou encore de nichoir si le volume de la cavité le permet). On voit assez bien ici que les choix en termes de structure et de matériaux de finition en passant par les techniques d'isolation interfèrent invariablement avec la notion de porosité de l'enveloppe extérieure. Il convient par ailleurs d'envisager cette porosité avec des prolongements vers les abords des bâtiments comme un écosystème à part entière.

d. L'énergie grise

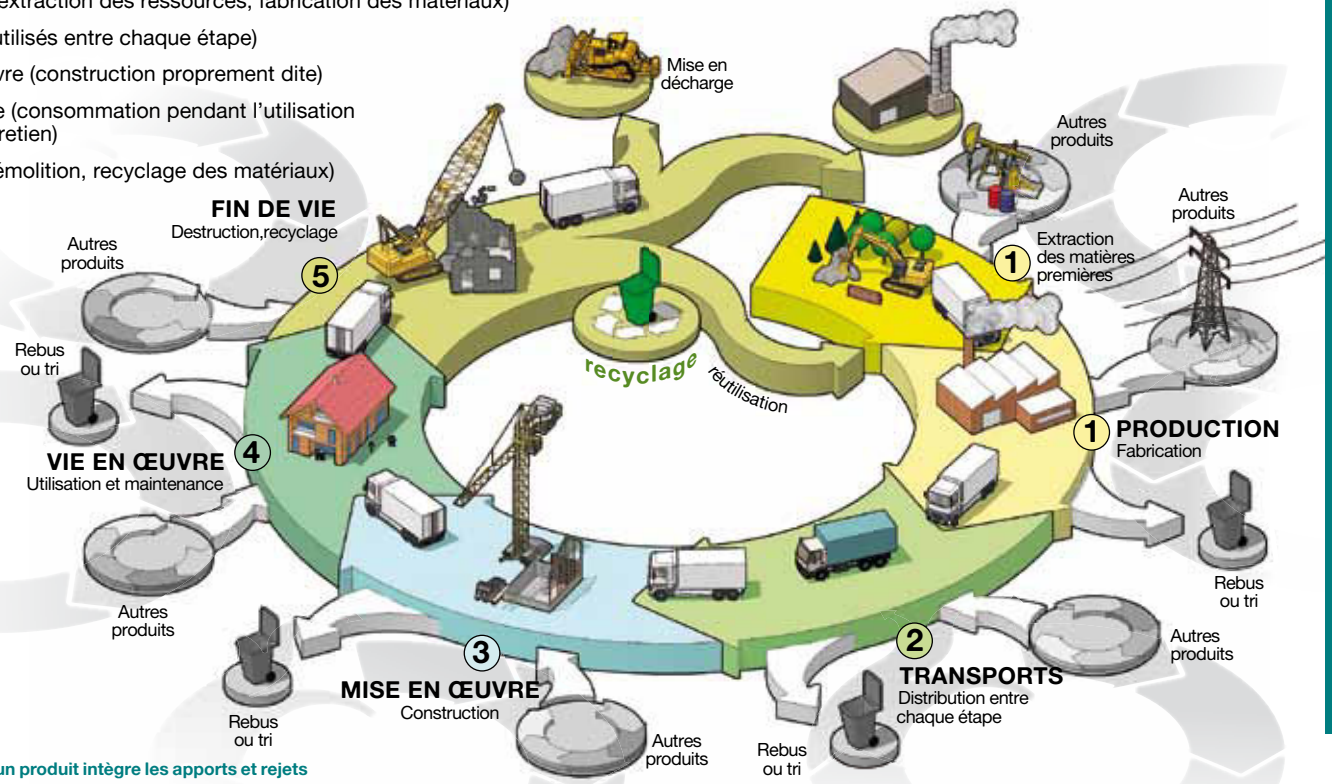
Longtemps ignorée ou masquée par les consommations colossales de nos constructions, l'énergie grise se rappelle à notre vigilance.

De quoi s'agit-il ? C'est toute l'énergie qui est mise en œuvre pendant la vie d'un matériau, d'un objet, d'un équipement, d'un édifice... Autant dire, l'analyse de son cycle de vie, de sa constitution, jusqu'à son recyclage... **L'analyse montre qu'à budget équivalent, la volonté d'un maître d'ouvrage, d'un concepteur et des entreprises, permet de réduire de 30 % la quantité d'énergie grise d'une construction.**

Cette analyse du projet de construction en tant que « système » invite à un rapprochement avec le concept d'écosystème. Elle introduit une appréhension globale de l'implantation d'un habitat dans son milieu invitant à un nécessaire croisement d'approches, de compétences et de connaissances.

LE CYCLE DE VIE D'UN BÂTIMENT EN 5 POINTS

1. production (extraction des ressources, fabrication des matériaux)
2. transports (utilisés entre chaque étape)
3. mise en œuvre (construction proprement dite)
4. vie en œuvre (consommation pendant l'utilisation et pour l'entretien)
5. fin de vie (démolition, recyclage des matériaux)



Le cycle de vie d'un produit intègre les apports et rejets liés aux différentes étapes de transformation. Il n'est pas isolé, mais toujours étroitement relié à d'autres.

II. BIODIVERSITÉ EN VILLE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

1. Biodiversité ? En ville ?

a. Qu'est-ce que la biodiversité ?
Le terme de « biodiversité » recouvre l'ensemble des formes vivantes sur la planète, c'est-à-dire, la variabilité qui existe entre :

> **les espèces :** près de 1,5 millions recensées
> **les individus (diversité génétique) :** aussi bien sauvages que domestiques
> **les écosystèmes** : diversité des milieux et des interactions
> **les cultures humaines.**

Bien que l'image de la biodiversité véhiculée par les médias renvoie souvent à la richesse biologique dans des contrées lointaines et sauvages... la nature est cependant à nos portes. Celle-ci n'a pas pour autant moins de valeur et elle revêt une importance écologique et sociologique très forte.


Jeune hérisson en ville

b. Qu'entend-on par biodiversité urbaine ?
Bien que nombre de villes se soient créées ou étendues au dépend de milieux naturels, elles ne sont pourtant pas des lieux vides de vie et de biodiversité. Cependant, cette biodiversité a ses spécificités du fait d'un environnement complètement artificialisé et construit par l'homme où, pendant très longtemps, la nature et le sauvage n'avaient pas leur place. De manière encore plus prégnante que dans les milieux dit « naturels », l'homme souhaitait contrôler cette nature : espaces


Abeille domestique

« verts », prédominance des espèces horticoles plantées, régulation de certaines populations animales...
Néanmoins, les préoccupations environnementales de tout ordre ont fait évoluer localement les mentalités sur les politiques de la ville et la biodiversité en a bénéficié. C'est le cas de la mise en place d'une gestion des espaces verts plus écologique (arrêt de l'usage des produits phytosanitaires, gestion différenciée...), de la prise en compte de la notion de corridors biologiques par l'intégration des trames vertes et bleues dans les outils de planification urbaine ou d'initiatives locales fortes.
Ainsi, la nature peut revenir dans les milieux urbains. Certaines espèces y trouvent des conditions de vie favorables : absence de prédateurs, températures hivernales plus douces, espaces verts plus accueillants et moins pollués chimiquement... malgré des ressources alimentaires limitées entraînant des carences et favorisant les pathologies.

2. Quelles espèces ?

Mais de quoi parle-t-on concrètement ? Quelle est cette nature, souvent ordinaire, que nous pouvons observer ? Bien que limitées et concernant des espèces soit très généralistes soit très adaptables, les espèces pouvant potentiellement vivre en ville sont relativement nombreuses et celles liées au bâti ne sont pas négligeables. Cette biodiversité est relative et ne compense pas la perte de biodiversité native des lieux. Elle peut cependant jouer un rôle important d'équilibre écologique et même social au sein même de la ville, bénéfique pour le bien-être des citadins : parcs vivants, régulateurs



Hirondelles de fenêtre

d'espèces envahissantes, pollinisateurs... L'architecture urbaine peut ainsi apporter des solutions favorisant l'installation de cette biodiversité sans interférer dans ses missions premières.



Chauve-souris retrouvée derrière un volet

a. Les mammifères

Si les vides sanitaires font l'objet d'attention afin de ne pas favoriser des espèces considérées comme nuisibles, comme les rongeurs, les interstices peuvent bénéficier à des mammifères insectivores particulièrement utiles et souvent assez rares comme **les chauves-souris.** Plusieurs espèces vivent en milieu bâti près de l'homme et peuvent ainsi être favorisées. Citons : la pipistrelle de Kuhl, le molosse de Cestoni, la sérotine commune et le grand murin… En pied d'immeuble, écureuils ou hérissons sont également des hôtes familiers.



Mésange bleue



Rougegorge familier

b. Les oiseaux dits "cavicoles"

Il s'agit essentiellement d'oiseaux utilisant des cavités pour se reproduire. En milieu naturel, ces cavités peuvent être des anfractuosités creusées par le pourrissement de zones cicatricielles de branches mortes, des loges creusées par des pics ou des cavités naturelles dans la roche. Ces cavités manquent, en milieu urbain en raison de la faible quantité de vieux arbres et des rénovations de façades supprimant les ouvertures. En ville, les espèces cavicoles sont principalement des oiseaux communs comme les moineaux, les mésanges, les martinets ou le pigeon colombin (espèce sauvage).

D'autres espèces, dites **"semi-cavicoles",** utilisent des anfractuosités plus ouvertes à l'abri des intempéries (préau, avancée de toit...) comme par exemple les rougegorges, les rougequeues noirs, les bergeronnettes et même certains rapaces (faucons crécerelles ou pèlerins).

c. Autres oiseaux

De nombreux oiseaux n'utilisent pas de cavité pré-existante mais construisent directement leur nid.

Certains d'entre eux nichent **au sol** et peuvent choisir les toits pour plus de tranquillité. Ainsi pouvons-nous citer des cas de reproduction de sternes, goélands, gravelots sur toitures-graviers ou encore de cochevis, de pipits sur toitures végétalisées.

D'autres nichent en colonie **sur les murs,** comme les hirondelles de fenêtre qui construisent des nids de boue dans les encoignures de bâtiment.

D'autres enfin, majoritaires, n'utiliseront pas le bâti pour nicher et préféreront les buissons et les arbres.

d. Les reptiles et les amphibiens

Bien que certaines espèces d'amphibiens (rainette) aient été observées dans « des mares sur les toits » dans le sud de la France, ce groupe zoologique est peu concerné par les actions sur le bâti. Seuls les lézards (lézards des murailles et catalan) et les geckos (tarente, hémidactyle) peuvent potentiellement y trouver gîte dans les interstices et nourriture.



Lézard des murailles



Rainette arboricole

e. Les invertébrés et particulièrement les insectes

Craints et souvent méconnus, les insectes ont pourtant une fonction écologique forte : pollinisateurs, décomposeurs, prédateurs ou proies, ressource alimentaire pour la faune, agents de lutte biologique contre les ravageurs... Leurs fonctions ont été récemment de nouveau acceptées dans les villes via de nouvelles pratiques écologiques dans les espaces verts. Parmi les groupes d'insectes les plus concernés par ce document nous pouvons citer : les abeilles solitaires, les coccinelles, les chrysopes, les forficules, les papillons…

f. La flore

Bien que capable de coloniser spontanément des milieux vierges, la flore est relativement peu commune sur le bâti et



Azuré sur un géranium sauvage

concerne souvent des espèces banales qui colonisent facilement : mousses, lichens, graminées... Le choix des espèces dans les cas de végétalisation du bâti peut contribuer à augmenter cette biodiversité en favorisant le plus possible les espèces locales : espèces grimpantes en façade, espèces couvrantes en toiture (sédum).

3. Éléments d'écologie urbaine appliqués à la biodiversité

La ville considérée comme un écosystème est une notion atypique. Malgré son caractère artificiel, elle a une véritable légitimité au regard de son fonctionnement et de ses spécificités :



Espèce

Des spécificités physiques caractérisées par :

> une hydrologie (infiltration/imperméabilisation des sols, usages de l'eau, gestion des eaux superficielles...),
> une aérologie (qualité de l'air, température moyenne...) et,
> un sol spécifique et imperméabilisé (souvent abiotique, compacté et rapporté, sans décomposeur).

Un ensemble simplifié à l'extrême d'organismes vivants et ultradominé par l'espèce humaine qui a modelé, créé et souhaite contrôler cet environnement urbain. Vient s'y greffer un ensemble d'autres espèces, soit **domestiquées** (végétation des espaces verts, animaux de compagnie), soit **sauvages** dont certaines vivent aux dépens de l'homme comme les oiseaux, les rongeurs, les insectes par exemple. Ce sont ces derniers qui peuvent entrer en conflit avec l'homme : risques sanitaires (allergènes, maladies), multiplication non maîtrisée (pigeons, surmulots, blattes...), ravageurs (denrées alimentaires, parasites). C'est cependant cet écosystème ultrasimplifié qui entraîne les risques de pullulation et de maladies.

Favoriser plus globalement la biodiversité en ville permet de créer des interactions plus complexes pour tendre vers un système équilibré.

III. CONCILIER BIODIVERSITÉ ET CONSTRUCTION :
PRÉALABLE AUX FICHE TECHNIQUES



pionnière

La réglementation, l'éthique, la recherche d'amélioration du bien-être des citadins, la volonté de vivre dans une ville plus vivante, nous invitent, ou nous obligent à trouver des solutions concrètes pour favoriser la biodiversité dans le bâti. Pour cela, plusieurs pistes s'ouvrent à nous :

> utiliser la **végétalisation du bâti** comme base d'un milieu simple mais favorable à la biodiversité pour se reproduire, se nourrir, s'abriter, jouer sa fonction de pollinisation...

> proposer **des gîtes, des abris ou des nichoirs** directement dans la conception des bâtiments pour favoriser la nidification, l'hibernation ou la protection contre les intempéries pour les oiseaux, les mammifères ou certains insectes ;

> éviter de créer des aménagements se révélant être **des dangers pour la faune** et des **risques sanitaires pour l'homme.**

Par ces propositions concrètes, nous répondons à un maximum des besoins d'un grand nombre d'espèces, contribuant ainsi à favoriser leur accueil et leur retour naturellement dans la cité.

1. Intérêts de la végétalisation du bâti pour la biodiversité

Si la végétalisation des bâtiments se développe actuellement, c'est essentiellement dans un **intérêt d'inertie thermique** à l'échelle du bâtiment, voire de la ville. Cependant, de nombreuses études démontrent l'intérêt que revêt cette végétalisation également sur la biodiversité pour une frange importante de la faune. Nous pouvons ainsi citer :

> des cas de nidification en toiture d'espèces, parfois rares et protégées

> l'attractivité des toitures végétalisées pour de nombreux insectes pollinisateurs



Toiture végétalisée, plantes grimpantes, arbres, ruches, nichoirs... aucune limite sur ce bâtiment.

> la tranquillité relative de ces espaces pour la faune

> les ressources alimentaires pour certaines espèces : oiseaux, insectes...

> la possibilité d'installer des gîtes d'espèces « sensibles » : ruches, nichoirs à rapaces, martinets...

Ainsi, nous présenterons les modalités de chacune des techniques de végétalisation des bâtiments sous l'angle des intérêts en faveur de la biodiversité. Ces éléments

sont décrits dans les fiches suivantes :
Fiche 1 - Toitures végétalisées : les différents systèmes
Fiche 2 - Toitures végétalisées : choix du substrat
Fiche 3 - Toitures végétalisées : choix des végétaux
Fiche 4 - Toitures végétalisées : éléments externes favorisant la biodiversité
Fiche 5 - Murs et façades végétalisés
Fiche 6 - Les abords du bâti

2. Pourquoi et comment inclure des gîtes et des nichoirs dans le bâti ?

L'un des facteurs limitant l'implantation de différents groupes faunistiques en ville est le manque de cavités nécessaires à certaines espèces pour y réaliser une partie de leur cycle biologique : reproduction, hibernation, protection contre les intempéries ou le froid en hiver. En effet, ces cavités se trouvent soit dans les vieux arbres, rares en ville car souvent considérés comme dangereux, soit dans le vieux bâti, menacé par des réfections, voire des destructions.



Logement pour tous : martinets, moineaux et chauves-souris. Accès facile et sans nuisances possibles

C'est pour remédier à ce manque que nous proposons d'installer des gîtes directement dans le bâti. Ces refuges intéresseront oiseaux, mammifères et insectes tout au long de l'année. Nous proposons



différents types d'intégration à travers les fiches suivantes :
Fiche 7 - Généralités sur les nichoirs, gîtes et abris
Fiche 8 - Nichoirs ou abris posés en excroissance
Fiche 9 - Nichoirs ou abris directement inclus dans l'isolation extérieure
Fiche 10 - Nichoirs ou abris inclus dans le coffrage et les murs extérieurs
Fiche 11 - Nichoirs ou abris dans les infrastructures en bois
Fiche 12 - Aménagement des toitures et combles
Fiche 13 - Gîtes intégrés dans le petit bâti périphérique

La variété de nichoirs, gîtes ou abris est très importante compte tenu des besoins spécifiques des espèces et il convient de se rapprocher des associations naturalistes locales pour choisir les modèles les mieux adaptés aux espèces présentes localement.

3. Anticiper les risques et neutraliser des dangers

Nous distinguerons ici deux types de risques qui s'opposent l'un et l'autre : les dangers que peut rencontrer la biodiversité dans le bâti urbain et, a contrario,



Vol d'étourneaux en hiver

les questionnements, essentiellement d'ordre sanitaire, que suscite la proximité de la faune et de la flore sauvages chez l'homme.

a. Les dangers pour la biodiversité liés au bâti :
En plus des difficultés à trouver des sites pour se reproduire et s'alimenter, la faune urbaine rencontre des dangers qui contribuent à faire augmenter son taux de mortalité. À l'échelle de la ville, ces menaces concernent par exemple l'impact important des chats sur la prédation de la petite faune urbaine. Une étude révèle qu'un chat capture une moyenne de 21 proies par an, ce qui représente environ 55 millions de proies capturées pour tous les chats de France. En ce qui concerne le bâti, certains dangers, pour les oiseaux particulièrement, sont bien documentés et il existe des solutions proposées dans les fiches suivantes :
Fiche 14 - Dangers et surfaces vitrées
Fiche 15 - Éclairage des bâtiments et biodiversité
Fiche 16 - Autres dangers : des trous qui condamnent les animaux

b. Biodiversité et santé publique :
La présence de la nature en ville a longtemps été perçue plus comme un risque, voire une menace que comme un intérêt d'équilibre écologique ou d'amélioration du cadre de vie. Cependant, le retour d'une nature en ville peut mener à s'interroger sur certains points problématiques qui seront traités dans la fiche suivante :
Fiche 17 - Biodiversité en ville : gérer les désagréments

4. Aspects juridiques

Une synthèse des principaux textes juridiques pouvant avoir des interactions sur les thèmes de la protection de la biodiversité, de l'urbanisme et de la santé publique est présentée dans la dernière fiche :
Fiche 18 - Aspects juridiques



Surface vitrée : danger de collisions

IV. POUR ALLER PLUS LOIN

1. Après la construction, l'exploitation des bâtiments

Le bâtiment est maintenant livré, opérationnel et utilisé. Il n'en reste pas moins que l'exploitation du bâtiment et son entretien peuvent avoir encore des conséquences sur la biodiversité. Quelles sont-elles ?

> Information des utilisateurs
De la même manière que les utilisateurs d'un bâtiment (propriétaires, locataires, entreprises...) sont informés des spécificités énergétiques du bâtiment, il est important de les sensibiliser aux actions menées sur le bâtiment en faveur de la biodiversité. Cela peut passer par des réunions d'information, de la documentation et des recommandations relatives à l'usage du bâtiment.

> Éclairage nocturne des bâtiments
Même si un éclairage raisonné a été installé dans les bâtiments, une information est nécessaire auprès de ses usagers. Pour les locaux d'entreprises, on veillera à éviter tout éclairage nocturne inutile aussi bien pour l'extérieur (illuminations de mise en valeur) que pour l'intérieur (éclairage des bureaux la nuit).

2. Les abords du bâti

Dans un cadre de préservation de la biodiversité, les bâtiments s'incluent dans un paysage urbain plus global qui doit, lui aussi, être favorable à la biodiversité.
Quelques pistes par une **gestion écologique des espaces verts :** pour des raisons économiques et écologiques, de plus en plus de communes mettent en place des méthodes de gestion des espaces verts plus écologiques. On parle alors de gestion différenciée, gestion harmonique ou gestion raisonnée des espaces verts. Ces villes définissent des zones où les interventions seront différenciées en fonction des usages des espaces verts : par exemple, des zones de prestige très entretenues et des zones naturelles très favorables à la biodiversité, ainsi que tout un ensemble de zones à gestion intermédiaire en passant par la décision d'une absence de gestion en considérant *« le non-aménagement comme un principe vital par lequel tout aménagement se voit traversé des éclairs de la vie. » in Gilles Clément, Manifeste du Tiers-paysage, 2003, Editions Sujet/Objet.*

3. Des Refuges LPO pour préserver la biodiversité

Un Refuge LPO est un agrément accordé par la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) à tout propriétaire ou gestionnaire de terrain qui s'engage à agir en faveur de la nature de proximité. Le premier Refuge LPO a été créé en 1924 dans le département du Nord (Refuge de la Cabine) et il en existe maintenant plus de 11 600 en France représentant 17 600 ha préservés.



La création d'un Refuge LPO offre la possibilité de mettre en place une démarche exemplaire et reconnue à travers des méthodes de gestion des espaces verts respectueuses des équilibres écologiques. À travers l'adhésion à ce programme, la LPO accompagne tout au long de cette démarche grâce à sa technicité et à son

expertise. En créant **un espace d'accueil pour la biodiversité de proximité, vous offrez aux habitants un cadre de vie sain, agréable et convivial grâce à un environnement naturel respecté et valorisé.**

Créer un Refuge LPO vous permet ainsi de…

> Valoriser les espaces urbains, périurbains et le patrimoine local
> Sensibiliser et éduquer les habitants à la biodiversité
> Valoriser votre structure par une démarche moderne et engagée
> Mettre en place des mesures qui s'intègrent à l'Agenda 21 et aux PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
> Devenir acteur de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité.
> Entrer dans un réseau national de refuges pour reconstituer les continuités écologiques.



LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT

Vous trouverez en complément de ce livret :

> Un ensemble de **18 fiches techniques** détaillant la mise en oeuvre d'actions concrètes pour favoriser la biodiversité dans la construction.

> **Un CD documentaire** compilant les principales ressources abordant le sujet.



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

COMMENT CONCILIER **NATURE** **ET HABITAT ?**



© Audrey Maurin, Schwegler, Samuel Blanc, Karine Drost, Aymeric Delporte, Laura Hadden, CAUE, Lars Karlsson, Muhammad Mahdi Karim, Cathy Zell, Raphaël Bussière, Alain Gagne, Hervé Coffre, Thomas Cugnod, Tim Crocker, Mila Zinkova, LPO

Référence du document :
LPO/CAUE Isère, 2012,
Guide technique : Biodiversité et bâti
Septembre 2012, Grenoble

GUIDE TECHNIQUE
Biodiversité & bâti



Le besoin de nature en ville est devenu une nécessité sociale et une obligation environnementale. A vous tous, acteurs du bâti, ce guide donne les pistes pour concilier les importants besoins en constructions et la nécessité de conserver un environnement sain et durable pour les générations futures. Nous souhaitons vous apporter ici des solutions concrètes afin de réconcilier la biodiversité et le bâti afin que la nature soit une nouvelle source d'inspiration dans les futurs projets d'urbanisme.

Vous trouverez dans ce guide :

> **Un livret d'accompagnement** abordant la démarche pour une prise en compte de la biodiversité dans le bâti.
> Un ensemble de **18 fiches techniques** détaillant la mise en oeuvre d'actions concrètes pour favoriser la biodiversité dans la construction.
> **Un CD documentaire** compilant les principales ressources abordant le sujet.

IDÉE ORIGINALE ET RÉALISATION

LPO Isère

CORÉALISATION

CAUE Isère

AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE

PARTENAIRES

COMMENT
CONCILIER **NATURE**
ET HABITAT ?

COORDINATION : Steve LE BRIQUIR (LPO Isère)
GROUPE DE TRAVAIL - RÉDACTION : Yann ANDRÉ (LPO) - Delphine CHARPIN - Nicolas COIFFAIT (GECINA) - Magali CONTRASTY (LPO) - Camille CRITIN (CAUE 38) - Aymeric DELPORTE (LPO) - Anne-Laure DUGUE (LPO) - Hélène FOGLAR (FRAPNA Isère) - Julien GIRARD-CLAUDON (CORA Faune-Sauvage) - Serge GROS (CAUE 38) - Steve LE BRIQUIR (LPO) - Lou LECUYER (LPO) - Victor MIRAMAND (CAUE 38) - Jérôme PARTOS (LPO)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES : Christian AUSSAGUEL - Gilles BENTZ - Samuel BLANC - Raphaël BUSSIERE - Emmanuel CARON - CAUE38 - Claire CAVALIE - Hervé COFFRE - Tim CROCKER - Thomas CUGNOD - Philippe DELAPORTE - Aymeric DELPORTE - Karine DROST - Thierry DUBOIS - Anne-Laure DUGUÉ - Nigel DUNNETT - Etienne DUPOUX - Jerôme DURIEUX - Wolgang FISCHER - Alain GAGNE - Sophie-GAUTHIER - GECINA/Anthos - Dusty GEDGE - Gentiana - Julien GIRARD-CLAUDON - Groupe Cardinal - Loïc JONCQUEUR - Steve LE BRIQUIR - Audrey MAURIN - SCHWEGLER - Pétra WALDBURGER - Wikimedia Commons (Alvesgaspar - Alumasc - Benson kua - Cayambe - David CROCHET - Entomolo - Fir0002 - Laura HADDEN - Jörg HEMPEL - Walter JACINTO - Jeje42 - J-Luc - Kaldari - Lars KARLSSON - Lukasz LUKOMSKI - Muhammad Mahdi Karim - NASA - Pontafon - Salis - Sookie - Staar - Thingermejig - Thomas WOLF - reg MCKENNA - Mila ZINKOVA) - Pia ZANETTI - Cathy ZELL

RELECTURE : Angélique BITTES - Jean ABBES - Emmanuel CARON (Architecte) - Thierry DUBOIS - Rémi FONTERS - Andrée GAUTIER - Fabienne MENGONI - Catherine GIRAUD - Fabien MERCIER - Margaux VILLA-NOVE - Bruno TANDEAU De MARSAC (CAPEB) - Jean-Marc TAUPIAC
APPUIS TECHNIQUES : Jérôme CALVI (FBTP 38) - Vincent RIGASSI (Architecte)

INFOGRAPHIE : Eve ISSARTEL - Arnaud MISSE (Architecte)
MISE EN PAGE : Eve ISSARTEL - MNEI
IMPRESSION : Imprimerie Notre-Dame (Montbonnot 38330)

Référence du document :
LPO/CAUE Isère, Guide technique :
Biodiversité et bâti, Grenoble
Septembre 2012 (1ère édition)
5000 exemplaires



Biodiversité & bâti







GUIDE TECHNIQUE

COMMENT
CONCILIER **NATURE**
ET HABITAT ?

SOMMAIRE

GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Ce guide vous propose des solutions techniques afin de prendre en compte la biodiversité dans la construction neuve et la rénovation. Ces préconisations vont des installations simples comme la pose de nichoirs à des aménagements plus complexes comme la mise en place de toitures ou murs végétalisés. Il vous permettra également d'anticiper les risques liés à l'utilisation des surfaces vitrées et à l'éclairage dans le bâti.



CONTENU DU GUIDE TECHNIQUE

1 LIVRET de 20 pages

18 FICHES TECHNIQUES abordant 5 thèmes :

- Végétalisation du bâti (fiches 1 à 6)
- Intégration de gîtes et nichoirs dans le bâti (fiches 7 à 13)
- Limitation des dangers pour la biodiversité dans le bâti et gestion des désagréments (fiches 14 à 17)
- Aspects juridiques (fiche 18)

1 CD de documentation



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Toitures végétalisées : les différents systèmes

“ De quoi parle-t-on ? ”

La végétalisation des toitures correspond à la pose sur le toit d’un substrat végétalisé. Le système est déterminé par l’épaisseur du substrat et en conséquence, par la végétation potentielle qui peut y être implantée. La toiture et la structure du bâtiment devront répondre aux caractéristiques du système choisi (potentiel de surcharge).

Cette fiche est une vue d’ensemble des informations techniques sur les différents systèmes existants, de nombreux documents techniques plus approfondis ayant déjà été publiés. **Le toit “biodiversité”,** nouveau concept de toiture végétalisée, est ensuite présenté.

Techniques mises en oeuvre

Les toitures extensives correspondent à une plantation sur un substrat de faible épaisseur qu’il n’est pas nécessaire d’arroser sinon au moment de la plantation et lorsque les conditions climatiques après plantation le nécessitent. C’est le système le plus répandu et qui demande le moins d’entretien, mais présente aussi le moins d’intérêt écologique.

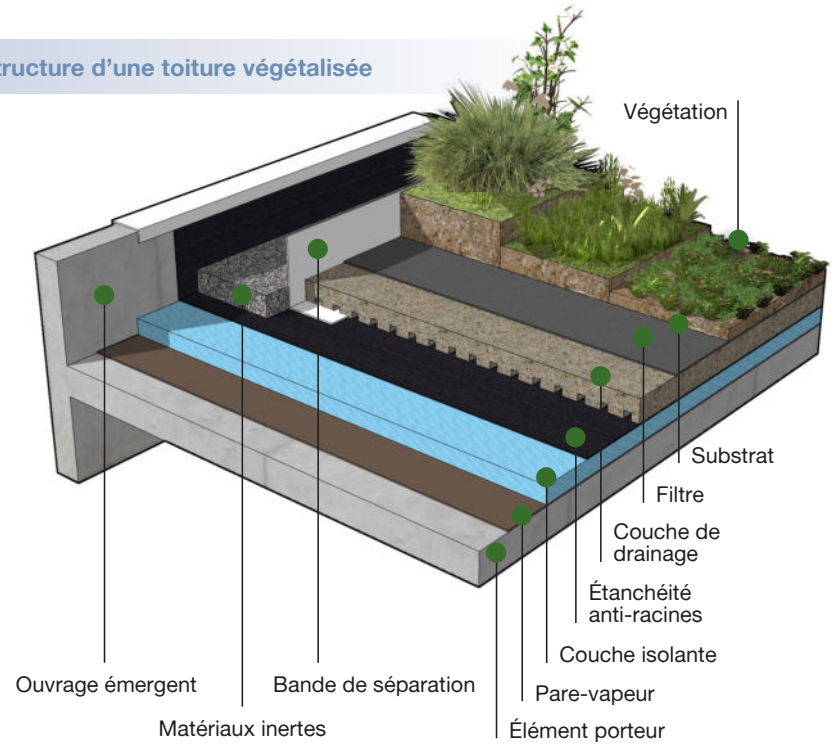
Les toitures semi-extensives, aussi appelées intensives simples ou semi-intensives, sont un type intermédiaire. La végétation peut atteindre jusqu’à 30 cm et contenir des arbustes. L’arrosage est indispensable et les déchets sont alors plus importants à cause de la végétation plus imposante. Une taille des arbustes peut aussi être nécessaire.

Les toitures intensives permettent la création de vrais jardins suspendus ou “toitures jardins” en terre naturelle traditionnelle. Contrairement aux autres techniques, la végétalisation intensive de toiture peut accueillir une flore plus dense comme des ligneux. Cette technique représente une lourde contrainte d’installation due au surpoids et un coût supplémentaire. Cependant, une toiture végétalisée intensive peut créer un réel écosystème de substitution en milieu urbain.

Favoriser la biodiversité

Toutes les toitures végétalisées présentent un intérêt pour la biodiversité car elles permettent la mise en place d’un **écosystème plus complexe** qu’une toiture classique. Le substrat peut servir pour la nidification et la végé- >

Structure d’une toiture végétalisée



Toitures végétalisées : les différents systèmes

Typologie des toitures végétalisées

Systèmes	extensif	semi-extensif	intensif
Surcharge	de 60 à 180kg/m² (Nota : surcharge d'une couche de graviers (80 à 100 kg/m²)	de 150 à 350 kg/m²	de 600 à 2000 kg/m²
Support	varié, du fait d'une surcharge plus faible : béton, tôle acier nervurée (TAN) ou structure bois	léger comme l'acier,le bois ou le béton	implantation possible sur des structures supportant de fortes surcharges, principalement sur des toitures terrasses en béton
Pente	de 0 à 20% (jusqu'à 45% si aménagements spéciaux)	de 0 à 20%	0 à 5%
Substrat	éléments organiques (tourbe, compost, terreau de feuilles...) avec minéraux (pierre de lave, pierre ponce, argile expansée...)	éléments organiques (tourbe, compost, terreau de feuilles...) avec minéraux (pierre de lave, pierre ponce, argile expansée...)	terre principalement
Épaisseur du substrat	3 à 14 cm	12 à 30 cm	30 cm à 2 m
Plantation	sédum, mousse, graminées	sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon	plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc.
Irrigation	caractéristiques proches d'un écosystème autonome : pas d'irrigation	oui	indispensable
Entretien	1 à 2 visites par an	4 visites par an	comme un espace vert ou jardin au sol



Arbres sur toiture végétalisée

> tation peut être une ressource en pollen, nectar et fournir des abris pour de nombreux insectes, à condition de prendre en compte la biodiversité lors de son installation.
Les toitures végétalisées extensives n'ont pas comme caractéristique principale de créer des habitats favorables à la biodiversité. Les conditions hostiles de survie sur un toit pour la flore et la faune sont exacerbées par la fine épaisseur de substrat. Cependant, des éléments extérieurs à la toiture elle-même permettraient d'augmenter la capacité de support en terme de biodiversité (voir fiche 3).

Les toitures végétalisées intensives sont les plus à même de favoriser la biodiversité puisqu'elles peuvent présenter plusieurs strates végétales. Cependant, elles sont coûteuses et difficiles à mettre en place. La toiture "biodiversité" se situe dans la diversité des différentes techniques. Elle doit venir en complément des plantes grimpantes qui prennent les façades d'assaut et des arbres d'alignement qui apportent un peu de nature à nos trottoirs minéraux. Elle est comme une continuité dans le maillage vert qui se veut à plusieurs dimensions.

La toiture "biodiversité"

La diversité dans la conception des toits végétalisés favorise une faune et une flore variées. La valeur écologique d'un toit sera ainsi accrue par :

- la variété des hauteurs et des pentes du toit
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents >



Toiture labellisée “Biodiversité”



Toiture végétalisée : lieu de reproduction

conception des toitures à regrouper les équipements de toiture susceptibles de faire l’objet d’interventions d’entretien (par exemple changement des filtres des CTA ou des Rooftop) dans une zone dédiée, autant que possible à l’écart des zones susceptibles d’abriter des nids. **L’entretien des toitures ne doit pas être réalisé durant la période de nidification des oiseaux de mars à juillet.**

> • l’apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
• un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
• la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
• l’introduction de zones d’ombre et de lumière différenciées.

Ces différentes caractéristiques permettent de créer des habitats différents, ouvrant de plus grandes capacités d’accueil pour la biodiversité.

De plus, lors de l’installation d’une toiture végétale en vue de favoriser la biodiversité, le type de substrat utilisé et de fleurs plantées doit être pris en considération. Le substrat doit présenter différentes épaisseurs et être composé avec du sol naturel des zones alentour (voir fiche 2). La végétation doit être variée et composée d’espèces indigènes résistantes aux conditions de vie sur un toit (voir fiche 4).

Afin d’obtenir un toit végétal conçu pour le développement de la biodiversité, l’accompagnement par un écologue chargé de valider le choix des plantes locales, du substrat et des différentes strates végétales est fortement conseillé.

Enfin, une gestion réduite ou absente permet la création d’une plus grande quantité de nourriture (tiges mortes, fruits, graines). L’entretien de la végétation doit limiter l’utilisation d’eau et de produits phytosanitaires. Il est aussi important de penser en amont lors de la

La toiture “biodiversité” permet de créer un réseau réel et plus vaste d’espaces verts et d’habitats fonctionnels au centre des villes. ■



Toiture végétalisée intensive en terrasse

Développement des mesures favorisant les toits végétalisés

La création d’un toit favorisant la biodiversité nécessite une bonne coopération entre les autorités locales, les scientifiques, les architectes, les entrepreneurs et les entreprises spécialisées dans les toits végétalisés. Il existe aujourd’hui peu de mesures incitatives pour l’installation de toitures végétalisées en France. Leur développement pourrait être favorisé par la création des mesures suivantes :

• rétrocession de surface dans le calcul du COS
• augmentation du plafond des prêts bonifiés
• crédit d’impôt
• aides financières des collectivités territoriales et agences de l’eau (exemple Région Île de France)
• réduction de la taxe d’assainissement (au prorata des volumes retenus).

>

Toitures végétalisées : les différents systèmes

Avantages

Tous systèmes
- esthétique
- augmentation de la longévité du toit
- isolation thermique
- isolation phonique
- réduction de la pollution atmosphérique
- rétention des eaux de pluie
- diminution de l'effet d'îlot thermique urbain
- préservation de la biodiversité
- réponse aux cibles de la démarche HQE

Extensif et semi-extensif
- facilité de mise en œuvre (toit en pente, peu de surpoids excessif, peu d'entretien),
- possibilité d'être mis en place lors d'une rénovation
- coûts faibles
- souvent inaccessible donc zone de repos pour la biodiversité

Intensif
- mise en place d'écosystèmes variés et de diversité dans le choix des végétaux
- isolation de la structure
- rétention des eaux pluviales
- qualité esthétique

Toit biodiversité
- création de nouveaux habitats pour la faune
- remplacement des habitats perdus lors du développement urbain
- mise en place de refuges plus calmes
- création de lien dans le réseau des espaces verts
- souvent les seuls espaces verts dans les centres villes urbains

Inconvénients

Tous systèmes
- éventuel surcoût
- risque d'incendie (voir fiche technique 4)

Extensif et semi-extensif
- choix limité de plantes
- attrait esthétique moindre, surtout en hiver
- efficacité énergétique et rétention des eaux pluviales moindre

Intensif
- charge du substrat (de 600 à 1000kg/m²) lorsque celui-ci est gorgé d'eau
- pente limitée à 5%
- entretien et arrosage indispensables des surfaces
- mise en place d'un système d'irrigation
- coûts plus élevés (installation et entretien)

Toit biodiversité
- parfois impossibilité de recréer ou de maintenir des conditions hydrologiques, climatiques ou un sol correct sur un toit
- l'habitat recherché peut être trop lourd pour le bâtiment
- certains habitats ne peuvent être recréés dans une échelle de temps acceptable
- la hauteur des bâtiments peut rendre l'habitat isolé et inaccessible pour certaines espèces

Tiré de l'ABCdaire du particulier "TERRASSE ET TOITURE VEGETALISEE", rédigé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France

Pour aller plus loin : inclus dans le CD-Rom liste des règles professionnelles en matière de toitures végétalisées

Réglementation

En France, tout ce qui concerne la construction est défini **par les normes DTU ou Documents Techniques Unifiés.**
La toiture végétalisée ne possède pas de DTU spécifique mais peut être abordée à travers les DTU suivants :
> DTU 43,1 « travaux d'étanchéité des toitures-terrasses avec éléments porteurs de maçonnerie »,
> DTU 43.3 « étanchéité de toiture avec élément porteur en tôles d'acier nervurées »,
> DTU 43.4 « étanchéité de toiture avec élément porteur en bois »,
> DTU 43.5 pour les travaux de réfection.

Ces DTU traitent surtout des toitures végétalisées intensives de type terrasse-jardin. Les toitures végétalisées extensives ne font pas l'objet de DTU mais d'avis technique du CSTB ce qui leur confère une « assurabilité ». L'avis technique est attribué procédé par procédé.

Pour compléter cette réglementation, la Chambre Syndicale Française de l'Etanchéité (CSFE), l'ADIVET, le Syndicat National du Profilage des Produits Plats en Acier (SNPPPA) et l'Union Nationale des Entrepreneurs du Paysage (UNEP) ont mis au point des règles professionnelles pour la conception et la réalisation des toitures et terrasses végétalisées extensives et semi-intensives. Ces règles se limitent au cas des toitures de pente inférieure ou égale à 20 %.

Crédits : Nigel Dunnett / Jeje42 / Pontafon / Emmanuel Caron

Retour d'expériences

Rendre une toiture végétalisée accueillante pour la biodiversité

Conception : Green Roof Consultancy Ltd
Maître d'oeuvre : Skygardens
Substrat : Shire Green Roof Substrates Ltd
Fleurs sauvages : British Wildflowers
Graines natives : Emorsgate Ltd



Cette toiture végétalisée est l'exemple parfait d'une toiture végétalisée basique constituée d'une simple couche de sédum, qui a été améliorée afin d'accueillir la biodiversité. En réponse aux études qui affirment qu'une plus grande variété topographique et que la plantation d'espèces locales favorisent la faune et la flore, le cabinet de conseil Greenroof a conçu des éléments supplémentaires à installer sur la toiture dont :
- une série de monticules constitués du substrat « Shire Green roof » avec une épaisseur maximum de 150 mm au-dessus de la couche de sédum.
- des piles de rondins de bois disposés à travers le toit
- des fleurs sauvages séchées disposées en bottes
- une zone faite d'un nouveau substrat constitué de monticules de sable, plantée d'un mélange de graines de plantes locales.

Ces éléments ont été installés une année après la création de la toiture végétalisée d'origine. De plus, des nichoirs ont été posés, ainsi que deux ruches et une zone de jardinage pour les employés de l'immeuble.



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Toitures végétalisées : choix du substrat

“ De quoi parle-t-on ? ”

Le substrat correspond à un composé nutritif spécifique aux toitures “vertes” et à leurs conditions particulières, sur lequel la végétation sera plantée. Ce substrat peut être prélevé en tout ou partie localement et sera aménagé de façon à favoriser la constitution de micro-habitats.

Techniques mises en oeuvre

Le substrat doit avoir comme caractéristiques :

- grande légèreté
- capacité d’enracinement, de fixation et de développement spatial des végétaux
- structure aérée
- perméabilité à l’eau et diffusion de l’humidité
- résistance à la compression et stabilité de forme
- résistance au gel.

Il est généralement constitué d’un mélange de matériaux minéraux granuleux avec une faible proportion de fines particules, l’ensemble fournissant 60 à 70% d’espaces interstitiels. Cette proportion permet une bonne rétention d’eau tout en assurant une circulation d’air suffisante pour les racines des végétaux.

L’épaisseur du substrat déterminera les végétaux qui pourront s’y installer.

Relation entre profondeur de substrat et végétation

Épaisseur du substrat	Formes végétales
2 à 3 cm	Plantes succulentes
5 à 8 cm	Plus grande gamme de succulentes, graminées ou plantes herbacées
10 à 20 cm	Grande variété d’espèces pérennes et de graminées résistantes à la sécheresse, arbrisseaux coriaces et gazon
30 à 50 cm	Plantes vivaces et arbrisseaux
80 à 130 cm	Arbres

La terre normale de jardin ou la couche arable sont trop lourdes et trop fertiles pour être utilisées sur un toit végétal. En effet, pour les substrats de faible épaisseur, on favorise les substrats essentiellement minéraux afin de limiter la croissance des végétaux et l’implantation de plantes parasites. Une fertilité intermédiaire laisse place à l’installation d’une plus grande variété d’espèces de prairie puisqu’on limite la concurrence avec des espèces vigoureuses plus exigeantes.



Structure d’une toiture végétalisée

Les substrats peuvent présenter des variations dans leur humidité. Sur une toiture en pente par exemple, c’est la base qui sera plus humide contrairement au haut de la toiture où le substrat sera plus sec. Ces variations doivent être prises en considération pour le choix des végétaux.

Origine des matériaux

Les matériaux les plus écologiques en matière de substrat correspondent à l’utilisation de **matériaux recyclés inertes** produits localement sur les chantiers de déconstruction. L’utilisation de débris locaux et de gravats tels que la brique en argile concassée, les gravats de briques, le béton concassé et la terre d’excavation permet une plus faible dépense d’énergie (moins de transport) et un coût inférieur.

Favoriser la biodiversité

Il faut **diversifier la granulométrie** des substrats avec des parties en terre fine, en sable, en gravier et en blocs de pierre

>

Toitures végétalisées : les différents systèmes

Choisir son substrat

Matières	Exemples	Critères de choix
MINERALES DE RECYCLAGE (impact environnemental réduit)	> brique/tuile concassée, gravats de maçonnerie > béton concassé > terre d'excavation	> stable, retient en partie les éléments nutritifs et l'eau (le ciment augmente le taux d'acidité) > retient un peu l'eau, est un peu nutritif, alcalin > lourde, peu fertile, à éviter
MINERALES ET ORGANIQUES NATURELLES (impact environnemental réduit)	> terracotem (mélange de stimulateurs de croissance, polymères hydrophiles, engrais minéraux à libération lente et organique, granulés de lave)	> léger, très nutritif, retient l'humidité et aère
ORGANIQUES NATURELLES (impact environnemental réduit)	> compost (dosage faible <5%) > terreau > fumier > engrais organique	> très nutritif, entretient la microfaune et aère > léger, très nutritif, retient l'humidité et aère > très nutritif, entretient la microfaune > à proscrire
MINERALES NATURELLES (impact environnemental sur les ressources naturelles)	> sable (Ø 0,063 – 2 mm) > scories de lave et pierre ponce (Ø 2 – 16 mm) > gravier roulé (Ø 4 – 16 mm)	> pas comme substrat pur, à mélanger > léger, très bon, si matériau local > bon, mais relativement lourd
MINERALES ARTIFICIELLES (impact environnemental par leur production, leur transport et les déchets produits)	> pertile > vermiculite > billes d'argile expansée, schiste expansé > laine de roche	> très légère, mais ne retient ni eau, ni nutriments, a tendance à s'affaisser avec le temps > très légère, mais ne retient ni eau, ni nutriments, peut se désagréger avec le temps > très bon, léger, retient l'eau, mais retient peu les racines (beaucoup de vides) si appliqué seul > très légère, mais non nutritive, coûteuse en énergie
PETROCHIMIQUE (impact environnemental par leur production et leur difficulté de recyclage)	> flocons de polystyrène	> très légers, non nutritifs, ne retiennent pas l'eau

> afin de varier les milieux sur lesquels les différences d'hygrométrie, d'insolation ou de température pourront satisfaire un nombre optimum d'espèces. Le substrat d'une toiture végétalisée doit aussi être constitué **de différentes épaisseurs** afin de permettre une variation de l'humidité et donc des plantes pouvant y pousser. Certaines parties doivent rester nues, sans végétation, et présenter par endroits du matériau friable ou du sable pour être accessibles aux invertébrés. Ces variations augmenteront également la diversité des habitats présents sur le toit et donc de la faune et de la flore susceptibles de s'y installer.

Le substrat peut également être un **recyclage du sol existant** avant la construction afin de conserver la **banque de graines végétales** qui pourra alors s'exprimer en toiture et ainsi ne pas disparaître. Les quinze centimètres supérieurs du substrat doivent être prudemment enlevés et convenablement stockés afin qu'une partie de la végétation existante, des graines et des organismes présents dans le sol puissent être conservés. ■



bûches, pierres, micro-habitats favorisant la biodiversité

Crédits : Sookie / Alumasc / Thingermejig / Pia Zaretty

Retour d'expériences

Plateforme Sihlpost de la gare de Zurich, transposition d'un milieu de rocaille

Architecte : Knapkiewicz & Fickert AG
Maître d'oeuvre : Preisig AG Zurich pour ARGE Brunner Erben AG/ J. Meyer Stahl & Metall AG en 2002
Membrane : Sarnafil
Substrat : gravier composé de sable et de glaise, mixé avec de la matière organique et du terreau RICOTER pour les jardins sur toiture



La gare de Zurich a été élargie de 4 voies afin de faire face aux besoins de transport public. Cependant, la zone adjacente à la gare déjà existante était classée en zone naturelle sensible et accueillait des espèces d'insectes et de reptiles en danger d'extinction. La loi suisse interdisant la destruction de ces habitats sans remplacement, le toit des futures plates-formes de Zurich a été utilisé afin d'éviter la destruction de ce milieu de rocaille. Pour cela, les terres au sol ont été excavées et aménagées sur les toits. Cette utilisation du substrat local a donc permis la reconstitution d'un biotope en voie de disparition. La création de modes de liaison créant une connexion verticale (piliers entourés de pierres et clôtures végétalisées) ainsi que de petits écosystèmes interconnectés au sol ont permis la recolonisation des toitures végétalisées par les reptiles et insectes présents avant le début des travaux.



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Toitures végétalisées : choix des végétaux

“ De quoi parle-t-on ? ”

Les toitures végétalisées constituent un environnement plus hostile pour la survie des végétaux, et le choix de ceux-ci doit en tenir compte. L'ensoleillement, la hauteur du bâtiment, la proximité d'autres espaces verts, le vent et la profondeur du substrat sont autant de facteurs à prendre en compte pour la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité. On devra donc utiliser des végétaux ayant une bonne aptitude à couvrir le sol, résistants au gel et à la sécheresse et capables d'autorégénération.

Techniques mises en oeuvre

Mise en place des végétaux
Différents modes de mise en œuvre sont possibles :

Le semis
Semer un mélange de graines permet la formation de toiture-prairie à coût réduit. Cependant c'est une méthode qui prend du temps à installer. Le recouvrement total de la surface du toit peut prendre de deux à trois ans. La période la plus favorable pour semer est le printemps. Il est déconseillé d'augmenter la quantité de graines semées car cela favoriserait les plantes vigoureuses éliminant les plus faibles et diminuant ainsi la diversité.

Le bouturage
C'est une technique utilisée pour son efficacité en particulier chez les sédums. Bien qu'elle nécessite plus de travail, elle permet un recouvrement plus rapide du toit (12 à 18 mois).
Pour les premières périodes d'enracinement, les boutures auront besoin d'eau et il est donc préférable de réaliser la pose durant une période de pluie. La densité de boutures idéale se situe entre 60 et 80 au m² mais peut être augmentée à 250 pousses pour des résultats plus rapides.

Les mini-mottes
Dans le même principe que les boutures simples, ce sont des éléments déjà enracinés qui permettent d'étendre la période de plantation du début printemps jusqu'à l'automne. La densité de plants au m² varie d'une vingtaine sur un toit plat à une cinquantaine sur un toit en pente pour éviter l'érosion du substrat. Leurs prix sont relativement peu élevés.

Les rouleaux et tapis
Ce sont des systèmes précultivés avec 4 à 5 variétés de sédums. Ils sont constitués d'éléments organiques et minéraux posés sur une natte en coco ou autres fibres naturelles biodégradables, doublée d'un film fin en polypropylène, de 2 m² et de 3 cm d'épaisseur. Ils sont ensuite directement placés sur la toiture. La hauteur de végétation est de 2 à 8 cm. Ces systèmes sont donc très simples et rapides à mettre en oeuvre sur des toitures planes ou présentant une pente de 3 à 5%, pour un recouvrement par la végétation de 80 à 100% selon les saisons. Leur poids varie de 15 à 20 kg à sec et jusqu'à 50 kg environ à saturation en eau. Les rouleaux ou tapis sont conçus pour une capacité >



Placette expérimentale de végétalisation sur toiture

Toitures végétalisées : les différents systèmes

de rétention et une perméabilité favorables aux sédums. L'entretien se limite à 1 ou 2 passages par an. Cependant les plaques précultivées peuvent être encombrantes et lourdes, nécessitant parfois l'utilisation d'une grue.

Les modules
Les modules forment de petits carrés et rectangles en plastique précultivés avec une couche de substrat plus importante où les végétaux commencent seulement à maturer. Leur taille les rend plus faciles à manier et à agencer afin de jouer sur la diversité des végétaux sur les toits. Cette technique est cependant très onéreuse.

Les plantes en pot
Cette technique est plus appropriée sur les toitures extensives puisqu'il s'agit d'installer des plantes déjà matures, cultivées en pépinières où elles ont poussé dans un substrat varié. Cela affecte donc directement la survie de la plante et nécessite un substrat plus épais. Malgré un coût élevé, cette technique a l'avantage d'une mise en place rapide.

La végétation spontanée
Elle correspond à une colonisation naturelle de plantes locales sans aucune aide humaine. Celle-ci se fait par la présence de graines dans la terre et dans le substrat utilisé (provenant de préférence de sites peu éloignés) et par l'apport de graines nouvelles par les oiseaux ou le vent. C'est la solution la plus économique mais il faut veiller à limiter l'implantation d'espèces exogènes dont certaines peuvent être envahissantes (buddléia) voire allergènes (ambroisie).

Entretien

L'entretien sera différent selon le type de toit végétalisé choisi :
- Pour les systèmes extensifs, il faut deux passages par an au minimum.
- Pour les semi-intensifs, quatre passages sont nécessaires.
- L'entretien d'un toit intensif se fera comme celui d'un jardin au sol.

De plus, l'entretien est complété par un nettoyage des entrées d'eaux pluviales, par une remise en place de la couche de culture si nécessaire, par l'enlèvement des végétaux indésirables et des déchets apportés par le vent, par la fauche, et éventuellement la plantation des zones mises à nu.

Risque incendie

Dans le cas de sécheresse prolongée et selon les plantes choisies, les toitures végétalisées peuvent être concernées par les incendies. Il est donc primordial de prévoir un système pour prévenir l'incendie sur la toiture verte. Il faut intégrer à intervalles réguliers des coupe-feu, composés de matériaux non combustibles tels que du gravier, des dalles de béton, ou des plantes ignifugeantes.

Favoriser la biodiversité

Choix des végétaux pour favoriser la biodiversité

1. Il est important tout d'abord de rappeler que **plus l'épaisseur de substrat sera faible, plus le choix des végétaux sera restreint.**


Grande diversité de végétation sur toiture

Les plantations monospécifiques sur les toitures extensives, en général à base de sédums, présentent un intérêt limité en terme de biodiversité. De plus les sédums effectuant leur synthèse de nuit, leur évapotranspiration diurne est faible et agit moins pour réduire la température de l'air ambiant. Pour les systèmes semi-extensifs et intensifs, les sédums et plantes succulentes mélangés à des **plantes vivaces et annuelles forment un milieu plus complexe** et plus riche dans lequel des insectes, des lézards et des oiseaux trouvent des ressources.
Les toitures végétalisées intensives peuvent créer un **réel refuge pour la faune** en ville (oiseaux, insectes...). La végétation doit comporter **plusieurs strates :** herbacée, arbustive et arborescente. Ainsi, ce système présente un éventail d'espèces animales plus varié en raison d'une hauteur de végétation supérieure pouvant être utilisée comme habitat, lieu de reproduction et source de nourriture.

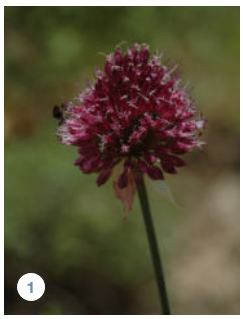
2. Afin de créer un réel écosystème de substitution, on utilisera de préférence des **espèces végétales locales.** En effet, elles auront comme avantage d'être plus rustiques et plus vigoureuses car adaptées au climat Elles pourront se multiplier naturellement et fourniront de meilleurs abris et de la nourriture à la faune, tout en renforçant l'unité et l'intégration paysagère régionale.
Il faudra aussi éviter les plantes envahissantes, le gazon tondu et les haies taillées, de valeur écologique peu intéressante. Les plantes qui procurent des **ressources en nectar et en pollen** sont particulièrement importantes puisqu'elles profitent à de nombreuses espèces d'invertébrés. Il est donc important pour tous les systèmes de toiture végétalisée d'avoir une végétation diversifiée et locale.

3. Enfin, il est intéressant dans le choix des végétaux **de réfléchir au contexte global afin de créer un continuum écologique qui puisse traverser la ville.**

Dans tous les cas, l'avis d'un professionnel spécialisé dans l'étude des plantations est fortement conseillé pour le choix des végétaux.

Tableau de choix des végétaux

Critères d'utilisation	Achillée millefeuille *(Achillea millefolium)*	Ciboulette *(Allium schoenoprasum)*	Ail à tête ronde *(Allium sphaerocephalon)*	Phalangère *(Anthericum liliago)*	Brome des toits *(Bromus tectorum)*	Laîche précoce *(Carex caryophyllea)*	Carline *(Carlina vulgaris)*	Cymbalaire *(Cymbalaria muralis)*	Canche cespiteuse *(Deschampsia cespitosa)*	Œillet des Chartreux *(Dianthus carthusinarum)*	Euphorbe petit-cyprès *(Euphorbia cyparissias)*	Fétuque rouge *(Festuca rubra)*	Lierre des bois *(Hedera helix)*	Luzule printanière *(Luzula pilosa)*	Orpin âcre *(Sedum acre)*	Orpin blanc *(Sedum album)*	Seslerie bleuâtre *(Sesleria caerulea)*	Alisier blanc *(Sorbus aria)*	Viorne obier *(Viburnum opulus)*
Quelques exemples de végétaux																			
Plantes grasses															✓	✓			
Plantes bulbeuses		✓	✓																
Graminées					✓	✓			✓			✓		✓			✓		
Plantes vivaces	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓			
Plantes ligneuses													✓					✓	✓
Plantes rampantes													✓						
Plantes odorantes		✓	✓																
Plantes nectarifères	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓
Plantes héliophiles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓
Abri pour la faune				✓				✓	✓				✓					✓	✓
Nourriture pour la faune	✓	✓	✓							✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓
Profondeur de substrat	10-15 cm	4-6 cm	4-6 cm	6-10 cm	6-10 cm	4-6 cm	4-6 cm	10-15 cm	10-15 cm	6-10 cm	4-6 cm	6-10 cm	10-15 cm	10-15 cm	4-6 cm	1-6 cm	1-10 m	Sup 15 cm	Sup 15 cm











Adaptation du Guide pratique pour la construction et la rénovation durable des petits bâtiments (Bruxelles environnement)

Végétaux :
1 Ail à tête ronde (Allium sphaerocephallum)
2 Lierre grimpant (Hedera helix)
3 Linaire cymbalaire ou ruine-de-Rome (Linaria cymbalaria)
4 Achillée millefeuille (Achillea millefoliata)
5 Euphorbe petit-cyprès (Euphorbia cyparissia)

Toitures végétalisées : les différents systèmes

> Technique utilisée et entretien

La méthode la plus écologique pour obtenir ce résultat est la colonisation spontanée des toitures. Elle limite le transport de plantes, ne demande pas d'entretien particulier et seules les espèces locales et résistantes aux conditions de survie sur un toit apparaitront. L'utilisation de terre des déblais locaux en tant que substrat et leur végétation spontanée permet la création de toits en friche plus écologiques et moins coûteux. Ces toitures peuvent ainsi compenser en partie l'espace vert perdu au sol. Le choix d'implanter des espèces indigènes permet aussi de ne pas favoriser le développement d'espèces envahissantes.

De plus, une gestion réduite ou absente permet la création d'une plus grande quantité de nourriture (tiges mortes, fruits, graines). L'entretien de la végétation doit limiter l'utilisation d'eau et de produits phytosanitaires. L'utilisation de compost ou de substrat inorganique permet d'augmenter la capacité de rétention d'eau de la toiture. Il est aussi important de penser en amont lors de la conception des toitures à regrouper les équipements de toiture susceptibles de faire l'objet d'interventions d'entretien (par exemple changement des filtres des CTA ou des Rooftop) dans une zone dédiée, autant que possible à l'écart des zones susceptibles d'abriter des nids.

L'entretien des toitures ne doit pas être réalisé durant la période de nidification des oiseaux de début mars à juillet.

Pour les toitures à système intensif, on favorisera une gestion différenciée. Cela signifie qu'il faut :

- privilégier la fauche à la tonte systématique (création de prairie fleurie)
- éviter la taille régulière des arbres et arbustes
- supprimer l'utilisation de pesticides et désherbants
- utiliser localement les produits de fauche ou de taille des végétaux sous forme de compost ou de mulch
- irriguer les zones plantées avec les eaux de pluie et les eaux issues d'épuration plutôt qu'avec de eau potable.

La création d'un réel espace vert sur une toiture en milieu urbain, constitué d'espèces locales et géré de façon différenciée, permet de renforcer l'unité et l'intégration paysagère régionale. ■

Crédits : Sookie / Lille MNEI / Gentiana / Dusty Gedge / Emmanuel Caron

Retour d'expériences

55 Brodway, Londres - « Laissez le temps au temps »

Conception : Green Roof Consultancy Ltd
Maître d'oeuvre : The Blackdown Horticultural Consultants en 2009
Fleurs sauvages : British Wildflowers
Graines natives : Emorsgate Ltd



Sur la skyline de Victoria et Westminster à Londres a été installé un toit végétalisé spécifiquement conçu dans le but d'accueillir des invertébrés rares. La toiture est composée de deux épaisseurs de substrat différentes ainsi que de petits monticules de sable grossier afin de favoriser la nidification d'abeilles des sables. Le choix des végétaux a été constitué d'une variété de fleurs sauvages indigènes, de sédums et de bulbes ainsi que d'un mélange de sélection de plantes annuelles locales appelé Livingroof Londres. Cette sélection de plantes locales a en premier lieu mis du temps a pousser, laissant à la toiture un aspect visuel limité. C'est à l'arrivée du printemps et de l'été que les fleurs sauvages et les bulbes ont poussé, créant un toit fleuri favorable à l'installation d'espèces d'invertébrés multiples.



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Toitures végétalisées : éléments externes favorisant la biodiversité

“ De quoi parle-t-on ? ”

Il existe des moyens simples pour accroître la biodiversité sur les toits végétalisés. Ces techniques correspondent aux mêmes pratiques mises en place dans les espaces verts : gîtes et nichoirs, mares, ruches ou encore «hôtels» à insectes.

Nichoirs et gîtes

Les toitures végétalisées, quand elles ne sont pas fréquentées par l'homme, sont des espaces calmes favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux. Certaines d'entre elles peuvent nicher directement au sol (goélands, vanneaux huppés, gravelots...) alors que d'autres peuvent rechercher des cavités. La pose de nichoirs en bordure de toitures peut aussi se révéler favorable pour de nombreuses espèces. Attention cependant à la hauteur du toit pouvant limiter la présence de certaines d'entre elles :



Nichoir à faucon crécerelle

Toiture d'immeuble de plus de 10 étages :

- nichoirs semi-ouverts pour rouge-queue noir dirigés vers la terrasse
- nichoirs pour martinets dirigés vers l'extérieur
- nichoirs pour faucon crécerelle et faucon pèlerin dirigés vers l'extérieur sur un immeuble dominant les bâtiments environnants

Toiture d'immeuble de moins de 10 étages :

- nichoirs groupés pour hirondelles sous des avancées de toit ou des arcades
- nichoirs pour moineaux dirigés vers l'extérieur

Toiture d'immeuble à la hauteur des arbres environnants :

- tous les autres nichoirs dirigés vers l'extérieur pour les oiseaux cavicoles anthropophiles (mésanges par exemple)

On citera enfin la possibilité d'implanter des gîtes à chauves-souris sur les bordures extérieures des toitures.

Création de mares

L'eau excédentaire sur les toits végétalisés peut être récupérée pour alimenter une petite mare.
Celle-ci peut être réalisée à l'aide d'une géomembrane imperméable placée au fond d'une cuvette afin d'en assurer l'étanchéité. Le remplissage est alors assuré par les eaux pluviales, parfois collectées et ramenées vers le point d'eau.
La végétation peut soit s'implanter par ensemencement naturel, donc sans intervention humaine, soit à partir de prélèvements faits dans d'autres mares.
Le prélèvement doit être effectué avec parcimonie et il est interdit de prélever >

Retour d'expériences

Mare du Peggy Notebaert Nature Museum



Une mare a été installée sur la toiture végétalisée du Peggy Notebaert Nature Museum à Chicago. Des plantes de zones humides y ont été installées bénéficiant ainsi à la faune. L'apport d'eau se fait principalement par les eaux de pluie, mais il existe un système d'appoint accompagné d'une pompe solaire qui fait circuler l'eau afin de limiter l'installation d'algues.

Toitures végétalisées : éléments externes favorisant la biodiversité

> des espèces protégées. Aucune espèce animale ne doit être introduite.

Ruches

Les toitures plates peuvent créer un très bon lieu d'accueil pour l'installation de ruches. Les abeilles jouent un rôle important en terme de biodiversité en transportant le pollen et en assurant la fécondation des plantes et donc la production de fruits. De plus, la qualité et la production de miel produit en ville sont souvent meilleures qu'à la campagne en raison d'une moindre quantité de pesticides utilisés. Les ruches ont aussi une vraie valeur éducative et produisent du miel qui peut être redistribué aux habitants de l'immeuble, créant ainsi un réel rapprochement social. L'implantation de la ruche doit se faire en respectant des règles de distance minimum par rapport aux habitations. Elle doit être placée sur un site sec, ensoleillé, facilement accessible et protégé du vent dans une zone où les abeilles pourront avoir accès à des plantes à fleurs.



Ruches sur toiture végétalisée

Les ruches doivent être déclarées. Le code rural définit le cadre général pour l'implantation d'une ruche (article 206 et 207, chapitre II «Des animaux de basse-cour, pigeons, abeilles, vers à soie et autres»). Il prévoit que pour chaque département, les règles de distance soient définies par les préfets après avis des conseillers généraux et si ce n'est pas le cas, par les maires.

«Hôtel» à insectes

Pour favoriser la présence d'insectes sur un toit, on peut simplement y poser des vieux bois morts où ils pourront s'abriter. Il est aussi facile d'installer un «hôtel» à insectes. Il s'agit d'une structure en bois où l'on placera différents matériaux qui créeront des gîtes pour plusieurs types d'insectes.
Suivant les insectes souhaités sur la toiture, on utilisera :
Pour les chrysopes : une boîte remplie de fibres d'emballage, avec quelques ouvertures en fente.



Gîte à insectes multispécifique

Pour les bourdons : une autre boîte en bois avec un trou de 10 mm de diamètre et une planchette d'envol.
Pour certaines abeilles et guêpes solitaires, comme la mégachile : une natte en roseau enroulée.
Pour les abeilles solitaires : des briques creuses remplies d'un mélange de glaise et de paille.
Pour diverses abeilles solitaires et syrphes : des tiges à moelle (ronce, rosier, framboisier, sureau, buddléia).
Pour les insectes xylophages : des vieux bois empilés.
Pour certains hyménoptères, comme les osmies : du bois sec avec des trous.
Pour les forficules : un pot de fleurs rempli de fibres de bois.
Pour les coléoptères : des morceaux de branches. ■

Crédits : LPO Isere / Jerôme Durieux / Tim Crocker

Retour d'expériences

The Muse, Londres - Ruches, nichoirs et mangeoires associés à des panneaux solaires pour favoriser biodiversité et performance énergétique

Conception : Green Roof Consultancy Ltd
Designer : Justin Bere, directeur de Bere architecte
Maître d'oeuvre : The Blackdown Horticultural Consultants en 2008
Substrat : Shire Minerals Southern
Fleurs sauvages : British Wildflowers
Graines natives : Emorsgate Ltd



Le bâtiment des bureaux d'études architecte Bere à Londres, «The Muse», est un modèle en terme de toit végétalisé agrémenté d'éléments externes favorisant la biodiversité. Le toit est constitué de quatre étages avec des systèmes différents.
Le premier niveau est constitué d'un mélange d'herbes locales et sédums créant une végétalisation extensive sèche, sur lequel ont été installés des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Il a été démontré que l'installation de panneaux solaires sur les toits végétalisés favoriserait la biodiversité en créant des surfaces différentes telles que des zones d'ombre. En retour, la présence de végétation diminue la réverbération et la température sur le toit, augmentant ainsi le rendement des panneaux solaires. Il faut cependant que la végétation reste de faible hauteur afin de ne pas créer de l'ombre sur les panneaux. Le maintien de la végétation à faible taille doit se faire sans l'utilisation de produit phytosanitaire.
Les niveaux intermédiaires sont composés de fleurs sauvages locales et de bulbes fleurissant au printemps, établis sur un substrat de 150 mm. Des ruches ont été installées sur ces niveaux et les abeilles et bourdons peuvent ainsi profiter largement de la végétation environnante.
Au rez-de-chaussée, on trouve une toiture intensive où sont plantés des noisetiers et des plantes forestières. Des nichoirs y ont été installés, permettant à divers oiseaux, mésanges, merles et troglodytes d'y nicher, comme dans les arbres alentour. Enfin, le dernier toit végétalisé a été planté de buissons d'aubépine avec en sous-bois des digitales. Il accueille également des mangeoires à oiseaux.



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Murs et façades végétalisés

“ De quoi parle-t-on ? ”

La végétalisation des façades fait référence à des jardins ou écosystèmes verticaux, plus ou moins artificiels, conçus comme éléments esthétiques de décor, œuvres d'art ou éléments d'écologie urbaine. La façade végétalisée correspond aux plantes grimpantes accrochées par elles-mêmes au mur ou via une structure de soutien. Le mur végétal est une paroi élevée parallèlement au mur du bâtiment qui peut être revêtue d'un élément porteur, ou d'un support pour la végétation, d'un système d'irrigation ainsi que de la végétation elle-même. Il peut servir d'isolant thermique mais aussi d'isolant acoustique et joue un rôle en matière de micro-climat et de qualité de l'air. Il sert aussi de refuge et de source de nourriture pour la faune locale.

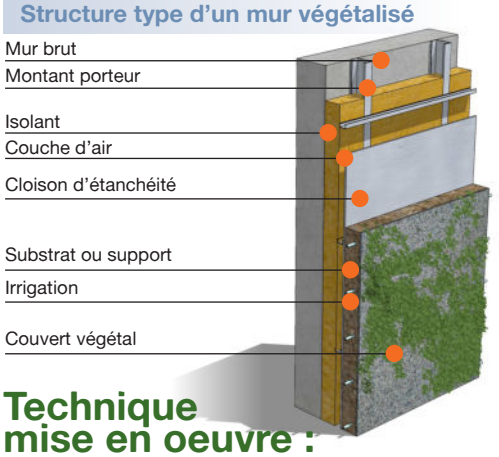
Avantages

- confort thermique
- confort acoustique
- esthétique extérieure
- continuité de corridor écologique en ville
- diminution du nombre de collisions d'oiseaux contre les façades d'immeuble en réduisant la transparence et la réflexion du verre

Inconvénients

- coût
- problématique due à l'humidité (salissures, court-circuit) et aux risques incendie
- nécessité de protection des murs contre les dégradations potentielles par les racines notamment pour les murs maçonnés à la terre ou à la chaux hydraulique.

Structure type d'un mur végétalisé



Technique mise en oeuvre :

La végétalisation d'un mur peut se faire soit à partir du sol directement, les racines de plantes grimpantes y puisant leur nourriture et l'eau, soit en intégrant la flore au bâtiment, via des balconnières, des jardinières ou des systèmes plus complexes de murs végétaux.

Façade végétalisée

Les façades végétalisées sont construites à partir de plantes grimpantes qui peuvent se diviser en trois catégories :

- les plantes ligneuses qui se soutiennent elles-mêmes en se palissant contre un mur comme par exemple les rosiers grimpants *(Rosa canina, Rosa rugosa)*
- les plantes grimpantes qui ont besoin d'un support tel que les arbrisseaux à tiges flexibles
- les plantes grimpantes qui ont leurs propre système de fixation tel que :
  > des racines crampons comme le lierre *(Hedera helix)*, la bignone *(Campsis grandiflora)* ou l'hortensias grimpant *(Hydrangea petiolaris)*
  > des ventouses comme la vigne vierge *(Parthenocissus quinquefolia)*
  > des vrilles comme une autre vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata)*.

Les structures de soutien des plantes grimpantes peuvent être constituées de bois, de câbles et de fils de fer, de plastique, de fibres de verre ou encore de cordes, formant des systèmes de fixation et de portance multiples, afin d'obtenir une bonne répartition du poids des plantes.

Mur végétalisé

Il existe trois différents types de murs végétalisés :

Systèmes	végétalisation sur mesure	végétalisation modulée	végétalisation à planter
Structure	feutre dissocié du bâti, imprégné d'une solution nutritive, puis planté d'espèces adaptées aux conditions climatiques du site	éléments modulaires remplis de substrat et plantés en usine, assemblés sur chantier	structure construite sur mesure en usine, remplie et plantée sur chantier
Poids	30 kg/m²	45 kg par m²	variable suivant épaisseur
Consommation d'eau	non connue	2 m³ par m² par an	0,2 m³ par m² par an
Substrat ou support	feutre synthétique micro-percé	sphaigne ou laine de roche	mélange de tourbe, perlite, fibre de coco, pouzzolane
Épaisseur complexe		10 à 15 cm (y compris lame d'air 2 cm)	variable, optimum à 20 cm
Entretien	2 tailles par an ; vérification des goutteurs et du minuteur, inspection du tissu de support, apport d'engrais régulier	2 visites techniques de contrôle et d'entretien par an : désherbage non chimique, taille ; alarme téléphonique pour défaut d'irrigation	2 visites techniques de contrôle et d'entretien par an : désherbage non chimique, taille ; alarme téléphonique pour défaut d'irrigation

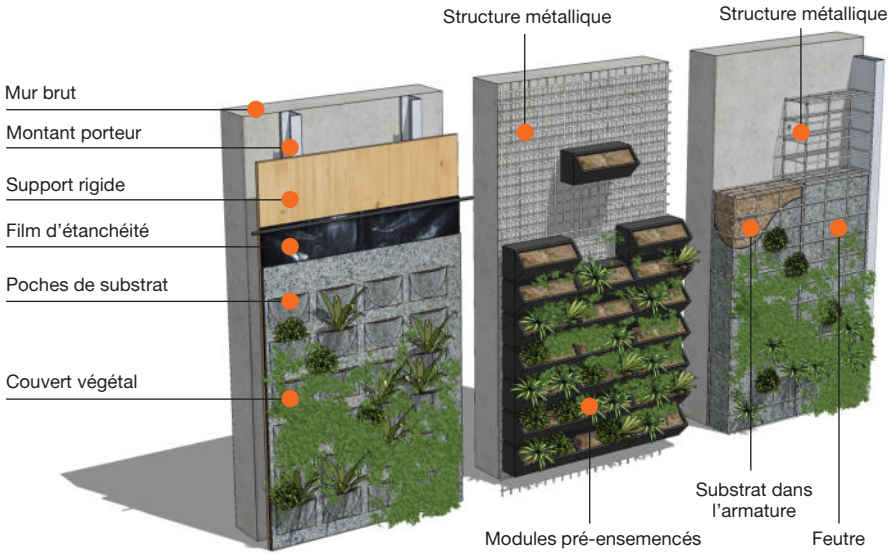
>

Murs et façades végétalisés



Le lierre grimpant, moyen simple de végétalisation

Végétalisation sur mesure | **Végétalisation modulée** | **Végétalisation à planter**



Crédits : Aymeric Delporte / Kaldari

> Favoriser la biodiversité

Substrat

Les murs végétalisés présentent une problématique différente des toitures végétalisées en terme de substrat. Le substrat idéal doit avoir une grande capacité de rétention d'eau sans perte de volume dans le temps, des caractéristiques antibactériennes et inodores, un pH naturellement acide. Il doit aussi être efficace comme isolation thermique et résistant. Le substrat d'origine locale ne réunit pas toujours ces caractéristiques. On privilégiera alors l'utilisation de sphaignes présentant de bonnes propriétés: elles ne se tassent pas facilement, résistent grâce à leurs fibres, n'ont pas besoin d'être désherbées et restent propres et inodores.

Végétaux choisis

La plantation doit être variée et constituée si possible de végétation locale afin de convenir à la biodiversité alentour.

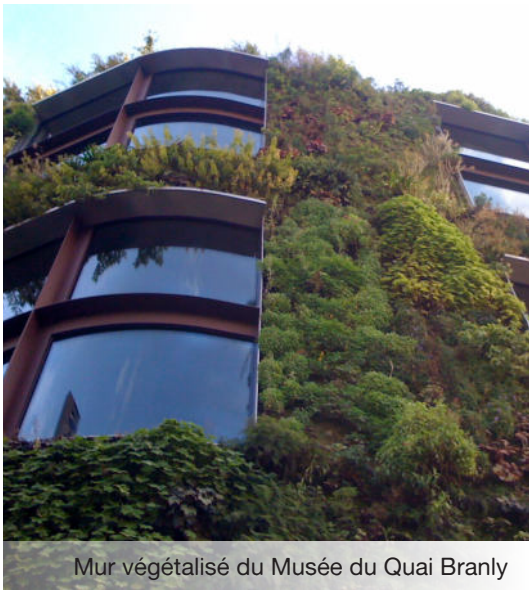
De plus, les plantes grimpantes utilisées sur les façades végétales doivent répondre aux critères suivants :

- constituer des espaces de repos et de nidification pour l'avifaune et des gîtes hivernaux pour les insectes par l'utilisation par exemple d'une végétation épaisse et enchevêtrée,
- être une source de nourriture pour les oiseaux et les insectes : la végétation devra produire du nectar et des fruits, les plantes à floraison tardive ou précoce étant très avantageuses.

Enfin, les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Entretien

Il faut éviter d'opérer sur la façade pendant les périodes de nidification (de mars à juillet) ou les périodes de froid hivernal (périodes de gel) pendant lesquelles la végétation sert d'abri à de nombreux invertébrés. De plus, on limitera l'utilisation de l'eau et de produits phytosanitaires pour l'entretien de la végétation. ■



Mur végétalisé du Musée du Quai Branly

Retour d'expériences

Le mur végétalisé d'Anthos, Boulogne-Billancourt, tampon acoustique, design et biodiversité

Maître d'oeuvre : Naud & Poux architectes
Promoteur : Hines Prelude
Investisseur : Gecina
Maître d'œuvre mur végétal : CANEVAFLOR
Substrat : substrat CANEVAFLOR (mélange de fibres naturelles et de roche expansée)
Fleurs : pas de semis mais uniquement une plantation directe sur site de végétaux tels que *Cerastium tomentosum, Teucrium fruticans, Helichrysum apicutalum...*

Le mur végétalisé d'Anthos qui se prolonge en toiture végétalisée est le plus grand mur végétalisé d'Europe. Constitué d'une palette végétale faite de lierre et d'essences locales composant ainsi un « mur végétal sec », le mur prend une teinte gris argenté qui s'harmonise avec la façade métallique. La végétation présente est en harmonie avec l'environnement et permet une insonorisation du bâtiment. Les plantes vivent en situation naturelle, c'est à dire qu'elles s'autogèrent limitant ainsi l'utilisation de produits phytosanitaires.





Les abords du bâti

« De quoi parle-t-on ? »

Tout projet de construction passe maintenant obligatoirement par une réflexion sur l'aménagement paysager des espaces verts adjacents. Dans la continuité de nos propositions, les méthodes de prise en compte de la biodiversité dans les espaces verts sont maintenant relativement connues et appliquées. L'objectif est donc de proposer une synthèse des actions possibles à mettre en œuvre.

Des espaces laissés à la nature

« La nature reprend ses droits ». C'est au départ, semble-t-il, le constat d'un « défaut » de maîtrise de la part de l'homme qui autorise cette conséquence finalement favorable à la biodiversité.

Ces endroits où la nature reprend ses droits, on les nomme souvent « délaissés » avec une connotation plutôt négative. Ces délaissés sont la somme des espaces où l'homme abandonne l'évolution du paysage à la seule nature. Ils peuvent concerner les délaissés urbains ou ruraux, les espaces de transition, les friches, marais, landes, tourbières, mais aussi les bords de route, rives, talus de voies ferrées, etc… Avec les réserves naturelles, cette somme d'espaces constitue ce que le paysagiste, Gilles Clément, appelle le Tiers-paysage.



Espace vert en prairie fleurie

Le Tiers-Paysage intéresse l'acteur de l'aménagement parce qu'il l'amène à inclure dans le projet une part d'espace non aménagé ou encore à désigner comme espace d'utilité publique les délaissés que génère, quoi qu'on fasse, tout aménagement. « Il invite à considérer le non-aménagement comme un principe vital par lequel tout aménagement se voit traversé des éclairs de la vie. » (Gilles Clément, Manifeste du Tiers-paysage, 2003, Editions Sujet/objet en copyleft sur www.gillesclement.com)

Comparés à l'ensemble des territoires soumis à la maîtrise et à l'exploitation de l'homme, ces délaissés constituent l'espace privilégié d'accueil de la diversité biologique. Les villes, les exploitations agricoles et forestières, les sites voués à l'industrie, au tourisme, à l'activité humaine sont des espaces de maîtrise et de décisions qui sélectionnent la diversité et parfois l'excluent totalement. Le nombre d'espèces recensées dans un champ, une culture ou une forêt gérée est faible en comparaison du nombre recensé dans un délaissé qui leur est attenant.

Considéré sous cet angle, le Tiers-paysage apparaît comme le réservoir génétique de la planète, l'espace du futur… Il invite ainsi tout un chacun à laisser volontairement des espaces à la disposition de la nature et à s'intéresser à ce qui s'y développe spontanément. Ce qui, soit dit en passant, reste la solution la plus économique et la plus écologique.

Des espaces verts écologiques

Pendant longtemps, les espaces verts étaient des espaces de nature contrôlés par l'homme dans la ville. De naturel, ils n'avaient que l'apparence... et la couleur verte. Ainsi, les espèces plantées étaient souvent d'origine exotique ou horticole, les gazons tondus à 4 cm toutes les deux semaines, les engrais et pesticides abondamment épandus et la moindre « mauvaise herbe » traquée.

Les espaces verts écologiques prônent des objectifs très différents où l'esthétique et la pratique sont en adéquation avec la préservation de la biodiversité.

>

Les abords du bâti

> **Voici quelques règles :**
- Renoncer à l'usage des produits chimiques (pesticides) et engrais de synthèse pouvant être remplacés par des engrais naturels, dans un objectif autant de préservation de la biodiversité que de santé publique ou de coût.
- Favoriser des espaces verts attractifs pour l'homme et les animaux par une diversité des milieux et des espèces
- Adopter des modes de gestion limitant les impacts sur l'environnement : gestion économe de l'eau, recyclage des déchets organiques...

Quelques aménagements d'un espace vert écologique

Diversifier les milieux

Un espace riche et varié permet une plus grande biodiversité. C'est sur ce postulat qu'il est recommandé de varier, autant que possible, les habitats grands ou petits dans un espace vert. Voici un tour d'horizon des principaux aménagements pour la biodiversité :

1. Les espaces ouverts

Les pelouses et les gazons sont des zones où les usages et les intérêts écologiques peuvent être extrêmement variables. Une gestion par tontes différenciées de ces espaces semble indispensable.

Type de pelouse	Hauteur de coupe	Nombre de tontes par an	Intérêts écologiques
Pelouse de prestige	4 cm	18 à 25 tontes	0
Pelouse d'ébats	6 cm	12 à 15 tontes	
Pelouse fleurie	8 cm	8 à 10 tontes	

Pour favoriser des herbes plus hautes à un stade de prairie, on procède à une gestion de type « fauche écologique » (hauteur de coupe à 10 cm) avec exportation des déchets en vue d'appauvrir le sol pour augmenter la diversité floristique. On distingue :
- la prairie avec fauchage précoce entre le 15 mai et le 15 juin; elle nécessite alors trois fauches annuelles,
- la prairie avec fauchage traditionnel en deux fauches annuelles,
- la prairie avec fauchage tardif, la plus intéressante pour la faune (oiseaux et insectes), avec deux passages maximum : un à la mi-juillet et un autre en octobre.

On peut également orienter les types floraux de la prairie en fonction des ambiances souhaitées.
- prairie d'altitude : plantes adaptées au milieu de montagne
- prairie sèche : plantes adaptées à la sécheresse
- prairie à sols spécifiques : mélange adapté aux sols (calcaire, acide, argileux...)

Type de fauche	Nombre de fauches par an	Périodes de fauche	Intérêts écologiques
Fauchage précoce	3	• du 15 mai au 15 juin • 2ème quinzaine de juillet • 1ère quinzaine d'octobre	
Fauchage traditionnel	2	•1ère quinzaine de juin • 2ème quinzaine d'août	
Fauchage tardif			
bisannuel	2	• 2ème quinzaine de juillet • octobre	
annuel	1	• 2ème quinzaine de septembre	
biennal	0,5	• du 15 septembre au 15 octobre	

On réalise pour cela des semis de prairie fleurie orientés vers des espèces prédéfinies en privilégiant toujours les espèces locales. On choisira des grainetiers et semenciers professionnels proposant des mélanges sans espèces horticoles ou exogènes, bien diversifiés et adaptés au sol local.

La technique du semis est cependant à éviter quand il existe déjà un sol constitué avec sa banque de graines. Il existe une grande variété de mélanges. Nous pouvons citer pour exemple :
- prairie fleurie mellifère : fleurs riches en pollen orientées pour les pollinisateurs
- prairie fleurie nectarifère : fleurs riches en nectar favorables aux papillons
- prairie champêtre : plantes d'affinités messicoles

L'ensemble de ces techniques est à utiliser dans un système de rotation des types prairiaux et de manière différenciée. Il est également important de conserver pour la faune des zones refuges, îlots de végétation non fauchés.

2. Diversification et stratification végétale

Au-delà des espaces ouverts, une stratification verticale de la végétation est primordiale avec des plantations d'espèces ligneuses de type buissonnant ou arborescent. On veillera à choisir des associations d'espèces en fonction :
- de la stratification verticale de la végétation : buissons, arbustes, arbres et lianes où chaque niveau de végétation offre des conditions pouvant être spécifiques à une espèce
- de l'étalement de la floraison et de la fructification tout au long de l'année comme ressources pour la faune par un choix varié d'essences
- de la conservation, dans la mesure du possible, des arbres morts sur pied ou au sol.

Pour toutes les plantations, herbacées ou ligneuses, on veillera à choisir des espèces végétales locales non horticoles bien adaptées au sol. >



Gîtes inclus dans un muret

3. Murets

Les murets de séparation sont favorables à la biodiversité lorsqu`ils présentent des interstices, voire des cavités, pouvant être utilisés par la petite faune (oiseaux, lézards, insectes...). On privilégiera pour cela les murets non maçonnés de type pierres sèches, ou on percera des parpaings (en l'absence de contraintes thermiques ou physiques) pour aménager des loges.

4. Points d'eau

La présence d'eau est particulièrement importante pour la faune (boire, se baigner), et elle contribue également à créer un milieu extrêmement riche. La diversité de la faune et de la flore s'en trouve alors profondément augmentée. Ces points d'eau peuvent être très variés en forme, taille et profondeur. Bien qu'une plantation initiale soit possible après création, l'ensemencement naturel peut être très rapide, aussi bien par la flore que par la faune.



Mare

5. Plantes anciennes

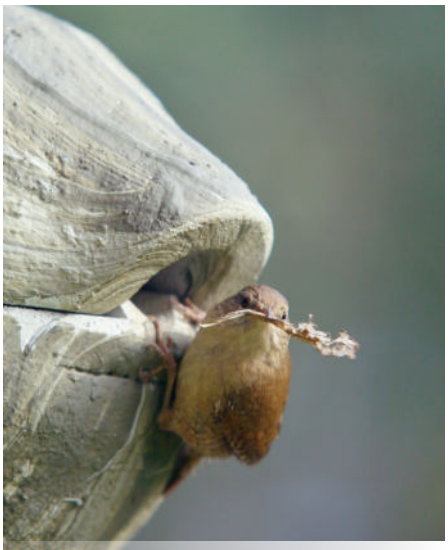
La préservation de la biodiversité peut également s'exprimer par la conservation d'espèces végétales anciennes et prendre alors plusieurs formes :

- plantation d'arbres fruitiers de variétés anciennes et régionales
- utilisation de variétés anciennes de légumes, de petits fruits...
- plantation de variétés aromatiques, médicinales, tinctoriales (teintures) et d'inspiration médiévale.

6. Tonnelles et pergolas

Souvent développés dans les cours intérieures afin d'offrir des espaces ombragés et végétalisés, ces aménagements de jardin peuvent être très intéressants pour la faune (plantes attractives avec pollen, nectar, baies...). De nombreuses plantes grimpantes peuvent être associées, dont de nombreuses espèces sauvages : lierre, vigne, jasmin, chèvrefeuille, clématite...

7. Des zones d'accueil



Troglodyte devant son nichoir

En ville, la rareté et la pauvreté de la strate arborée peuvent conduire, pour la faune, à un manque d'endroits favorables pour nicher, gîter ou s'abriter. Les cavités ou les interstices des bâtiments peuvent être des lieux de substitution intéressants. Cependant, beaucoup de ces trous sont colmatés à l'occasion de la réfection des bâtiments. La pose de nichoirs, gîtes ou abris pour la faune sauvage peut compenser le manque de cavités naturelles.

Les abords du bâti

> **Les nichoirs :** ce sont des lieux de substitution pour certaines espèces d'oiseaux utilisés pendant la période de reproduction. Il en existe une grande variété à installer dans les espaces verts (arbres, tonnelles, murets...) ou les bâtiments proches. On installera des nichoirs pour les oiseaux cavicoles (mésanges, moineaux, sittelle...) ou semi-cavicoles (rougequeues, rougegorges...) entre 2,5 et 3,5 mètres de hauteur en favorisant une orientation sud-est. On veillera à les installer de façon à ce qu'ils ne soient pas accessibles aux prédateurs (chats particulièrement).

Les gîtes : contrairement aux nichoirs, les gîtes ne servent pas obligatoirement à la reproduction mais peuvent servir de sites de repos pour des durées plus ou moins longues. En ville, les chauves-souris, les hérissons mais aussi les insectes peuvent profiter de gîtes préinstallés.

Les abris : ils servent essentiellement à se protéger des intempéries ou des rigueurs de l'hiver. Il en existe de très nombreux pour les insectes utiles dans les espaces verts : coccinelles, papillons, chrysopes, forficules, bourdons, abeilles solitaires...

Les passages : pour faciliter la circulation des petits mammifères, on peut prévoir des aménagements afin d'éviter les dangers dus aux déplacements. Pour les hérissons, on prévoira des passages au sol de 10 cm de hauteur sur les limites de propriété (mur, cloison, grillage...) pour permettre la circulation sur le territoire. Pour les écureuils, des cordes tressées tendues entre deux arbres traversant les rues, peuvent contribuer à limiter les risques d'écrasement. ■



Bûche percée pour abeilles solitaires

Crédits : Sookie / Cavalie / Philippe Delaporte / LPO Isère / Schwegler



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Généralités sur les nichoirs, gîtes et abris

“ De quoi parle-t-on ? ”

Dans la nature, les espèces sauvages utilisent des cavités naturelles pour nicher, se reposer ou s'abriter. En ville, du fait de l'artificialisation du milieu, ces cavités peuvent venir à manquer et l'installation de cavités de substitution peut être une alternative intéressante pour accueillir la faune. On distingue alors différentes cavités artificielles :

Les nichoirs : ce sont des cavités de forme et de taille variables, utilisées par les oiseaux pendant la période de nidification ; seuls les oiseaux dits cavicoles[1] ou semi-cavicoles[2] utilisent des nichoirs.

Les gîtes : ce sont des cavités utilisées principalement par les mammifères comme les hérissons et les chauves-souris pour se protéger durant l'hiver ou les moments de repos. Ils peuvent également servir de lieux de mise bas par les femelles.

Les abris : ils servent à se protéger ponctuellement des intempéries et durant les périodes de froid.

Choix des matériaux

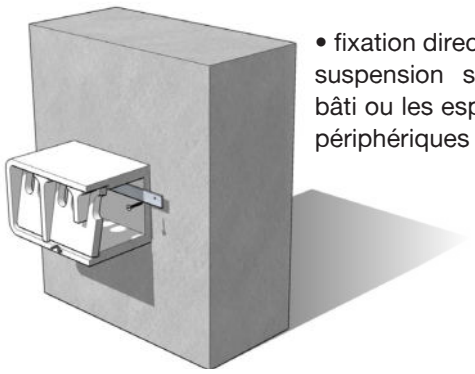
Actuellement, il existe des abris **en bois**, **en béton et en béton de bois** (mélange de sciure et de béton).



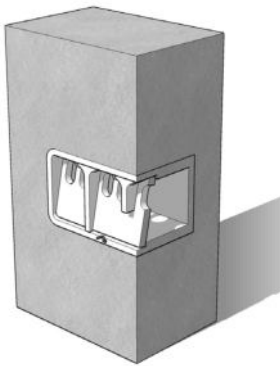
Dans le cas de l'inclusion sous un bardage en bois ou dans les combles et sous les toitures, le bois peut s'avérer plus pratique à mettre en œuvre. Il convient alors d'utiliser des bois non rabotés et non traités.
Les nichoirs et gîtes en béton sont de loin les plus adaptés pour être intégrés dans le bâti et pour résister aux intempéries. Ils peuvent par ailleurs être peints ou crépis sans aucun problème.

Techniques de pose

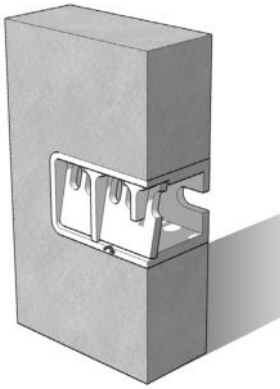
L'installation des nichoirs, gîtes ou abris dans la construction est réalisée de différentes manières détaillées dans les fiches suivantes :



- fixation directe ou suspension sur le bâti ou les espaces périphériques ;
- intégration dans le bâti avec création d'une réserve pour y poser l'abri ou le nichoir ; la profondeur de cet espace doit prendre en compte la présence d'un isolant, d'un bardage ou d'une-vêture sur le mur ;



- possibilité de nichoirs transversaux pour un accès depuis l'intérieur pour le contrôle ou l'entretien éventuel.



Dans la mesure du possible, ces aménagements ne doivent pas être placés dans des secteurs très ombragés et exposés aux vents dominants. **généralement, les facades est, sud et ouest sont les plus favorables.**

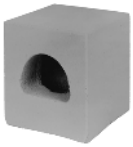
La diversité des types de cavités à aménager dans le bâti est en relation avec le nombre d'espèces susceptibles de s'y installer. La taille du trou d'entrée, le volume intérieur, les dimensions globales et la hauteur de pose ou l'exposition sont autant de facteurs importants qu'il faut maîtriser pour augmenter les chances d'occupation. Les spécifications sont systématiquement indiquées par les fournisseurs.

Le tableau page suivante résume les caractéristiques générales. >

[1] cavicoles : oiseaux nichant dans des cavités fermées : mésanges, moineaux, martinets, sittelles, pics...

[2] semi-cavicoles : oiseaux nichant dans des cavités plus ouvertes sur l'extérieur : rougegorge familier, rougequeue noir, bergeronnettes...

Généralités sur les nichoirs, gîtes et abris

Type	Emplacement	Espèces	Modèle type
nichoirs pour oiseaux cavicoles	entre 3 m et le sommet des arbres environnants	mésanges, sittelles, étourneaux, rougequeue à front blanc...	
	à partir de 3 m	moineaux	
	à partir de 8 m	martinets	
	sous les avancées de toit	hirondelles	
	sur la bordure des toits	rapaces	
nichoirs pour oiseaux semi-cavicoles	sous les avancées de toit ou de préau	rougequeue noir, rougegorge, bergeronnettes	
gîtes pour chauves-souris	dès 3 m sur des murs exposés plein sud	chauves-souris	
abris pour insectes	moins de 1 m au sol ou inclus dans le mur	abris spécifiques	
	au sol ou sur toitures végétalisées	abris multispécifiques	

Pour éviter les salissures

Pour les nichoirs encastrés ou affleurant les murs, et afin d'éviter la salissure des murs par les fientes d'oiseaux, il est possible d'installer des planchettes anti-salissures sous le nichoir. ■



Crédits : Schwegler / LPO Isère

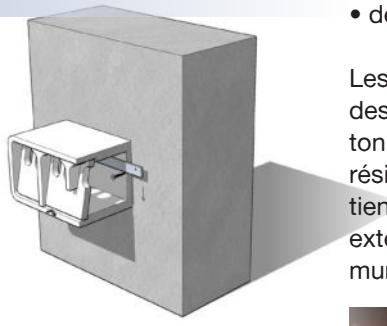


Nichoirs ou abris posés en excroissance

“ De quoi parle-t-on ? ”

C’est le cas le plus fréquent et aussi le plus facile à mettre en œuvre. Il s’agit ici d’installer les gîtes directement sur les murs du bâtiment. Des contraintes en termes d’orientation ou de hauteur sont à prendre en compte. Bien que l’installation de gîtes sur une isolation extérieure soit possible, il est toujours préférable de les intégrer au moment de la pose de l’isolant.

Système de pose “type” en extérieur



Avantages
- facilité de mise en oeuvre
- coûts faibles
- bon taux d’occupation
- fonction pédagogique

Inconvénients
- aménagement voyant
- pose parfois délicate sur les revêtements extérieurs d’isolation
- risque accru de vandalisme (à faible hauteur)
- durabilité plus faible

Technique mise en oeuvre

La technique la plus simple à mettre en oeuvre est la fixation directe sur le mur ou la simple suspension. Cependant les nichoirs en béton étant relativement lourds, on veillera à un bon ancrage, particulièrement si une épaisseur d’isolant est à traverser.

Types de gîtes

De nombreux animaux sont concernés : oiseaux, chauves-souris, insectes, reptiles... Il existe des revendeurs spécialisés proposant une grande variété de produits parmi lesquels :
- des nichoirs très variés pour la nidification des oiseaux,
- des gîtes pour les chauves-souris en période de reproduction, en intersaison, voire en hivernage,
- des abris pour les insectes

Les matériaux les plus performants sont des produits composites naturels en béton de bois qui ont la particularité d’être résistants, de ne pas nécessiter d’entretien et de pouvoir être peints ou enduits extérieurement de la même façon que le mur sur lequel ils sont posés.



Nid de merle sur un nichoir à mésange

Où les installer ?

Sur toutes les parties d’un bâtiment où la fixation au mur est possible.
Pour éviter les ponts thermiques et afin de ne pas percer la couche d’isolation, on favorisera la pose sur des éléments en excroissance sur les bâtiments : pare-soleil, balcons, colonnes.

En général, une orientation sud-est convient pour que le trou d’envol soit protégé des vents dominants. seuls les gîtes à chauves-souris et à reptiles seront placés plein sud. On penchera le nichoir légèrement vers l’avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Celui-ci sera posé dans un endroit calme, afin d’éviter les actes de détérioration volontaire. Pour cela, une pose à plus de 3 mètres de haut est recommandée. Pour le mettre hors de portée des prédateurs, on l’éloignera des branches, corniches et autres structures horizontales que les chats et les fouines peuvent utliser pour accéder au nichoir.



Gîtes à chauves-souris

En fonction des espèces, la pose doit être réalisée à des hauteurs variables :
- pour les passereaux : minimum à 3 mètres de haut
- pour les hirondelles de fenêtre : sous l’avancée de toit (prévoir des planchettes anti-salissures)
- pour les martinets : à plus de 8 mètres avec dégagement
- pour les rapaces (faucon crécerelle) : au plus haut du bâtiment
- pour les choucas des tours : minimum 6 à 8 mètres de haut ; installer plusieurs nichoirs séparés de 1 à 2 mètres les uns des autres

>

Nichoirs ou abris posés en excroissance

> • pour les insectes : minimum à 3 mètres de haut
> • pour les chauves-souris : plein sud ; minimum à 3 mètres de haut avec dégagement.

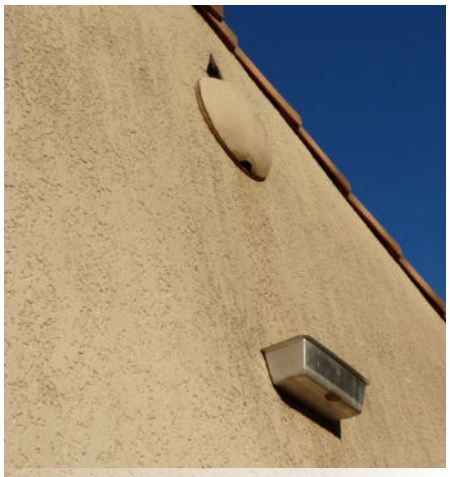
Gîtes à placer sur les murs à partir de 3 m de haut

Nichoirs pour oiseaux cavicoles[1]
Espèces concernées : mésange bleue, mésange noire, mésange charbonnière, moineau friquet, torcol fourmilier, sittelle torchepot, choucas des tours...


Nichoir triple à moineaux

Nichoirs semi-ouverts
Certaines espèces utilisent les nichoirs semi-ouverts car elles ont besoin d'un espace d'envol assez vaste. Espèces concernées : bergeronnette grise, bergeronnette des ruisseaux, troglodyte mignon, gobemouche gris, rougequeue noir, rougegorge familier, grimpereau des jardins...

Gîtes à chauves-souris
Plusieurs types de gîtes à chauves-souris peuvent être installés sur les façades des bâtiments. Les espèces rencontrées le plus fréquemment dans les gîtes artificiels sont les pipistrelles. Elles recherchent des gîtes qui rappellent des fissures de quelques centimètres dans des pierres ou derrière des écorces d'arbres. Une planchette


Gîte à chauves-souris avec récupération de guano

peut être installée sous le trou d'envol pour récupérer le guano et éviter les salissures. Ce réceptacle doit se situer au moins un mètre en dessous du trou d'envol et doit être inaccessible pour un chat.

Gîtes à insectes
Les insectes trouvent de moins en moins d'abris. Ils sont utiles au jardin et nous pouvons favoriser leur implantation. Espèces particulièrement concernées (toutes inoffensives pour l'homme) : abeilles sauvages, guêpes fouisseuses, guêpes sociales et pompiles.


Tiges creuses pour les insectes polinisateurs

Gîtes à lézards
Pour installer un gîte à reptile il suffit d'une plaque d'ardoise qu'on installera sur quatre petits tasseaux de bois d'1 cm d'épaisseur. Cette installation sera fixée au mur côté sud.

Nichoirs à placer sous les avancées de toit ou au plus haut du bâtiment

Nichoir à faucon crécerelle
Ce nichoir est à placer à 8 m de hauteur minimum sur de grands édifices surplombant les autres bâtiments environnants. On peut l'installer sur les murs, les cheminées, les bâtiments industriels, les églises...


Nichoir à faucon crécerelle

Nichoirs à hirondelles de fenêtre
Ces nichoirs sont à installer sous les avancées de toit à partir de 2 mètres (3 mètres s'il y a un risque de vandalisme) à l'extérieur à l'abri des intempéries. L'hirondelle étant une espèce très sociable, il faut installer plusieurs nichoirs les uns à côté des autres. Afin d'éviter l'inconvénient des fientes, on installera une planchette anti-salissures au-dessous des nichoirs.

Nichoirs à martinets
Ces nichoirs sont à installer au plus haut du bâtiment sans aucun obstacle à proximité du trou d'envol. ■

[1] cavicoles : oiseaux nichant dans des cavités fermées : mésanges, moineaux, martinets, sittelles, pics...

Crédits : Schwegler / Girard Claudon / LPO Isère

Retour d'expériences

Isère : Mesure compensatoire pour une colonie d'hirondelles de fenêtre

La caserne de Bonne à Grenoble est un site exemplaire d'urbanisme durable à l'échelle d'un quartier. Mais avant sa requalification, l'ancienne caserne militaire abritait sur ses vieux bâtiments, l'une des plus importantes colonies d'hirondelles de fenêtre (espèce protégée) de l'agglomération. Les nids ayant été détruits en dehors de la période de nidification, une mesure compensatoire a permis de les remplacer par des nichoirs de substitution proposés aux hirondelles dès leur retour d'Afrique. Ainsi 36 nichoirs à hirondelles ont été installés à proximité immédiate. Afin d'éviter les nuisances, des planchettes anti-fientes ont été systématiquement posées sous les nichoirs... Dès la première année, les premiers couples s'y sont installés.





Nichoirs ou abris directement inclus dans l'isolation extérieure

“ De quoi parle-t-on ? ”

Il s'agit d'installer des abris pour la faune sur les murs des bâtiments, intégrés à l'isolation extérieure. Ces aménagements peuvent ainsi être prévus dans la construction neuve ou dans la rénovation thermique des bâtiments.

Technique mise en oeuvre

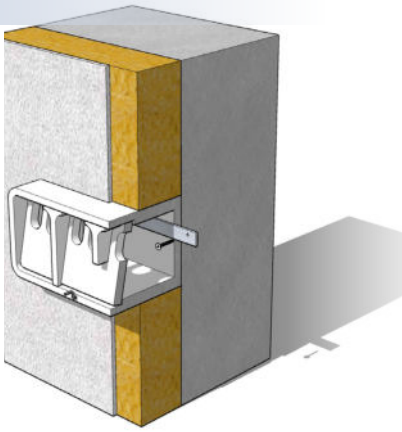
L'objectif est ici d'intégrer davantage le nichoir dans le bâtiment.
Pour **un bâtiment en rénovation,** on réserve un espace pour le nichoir afin qu'il vienne se fixer directement dans le mur. Un isolant fin peut être intercalé afin de minimiser le pont thermique. Dans le cas de gîte à chauves-souris, celui-ci sera parfaitement invisible. Pour les nichoirs, ils dépasseront de moitié sur la façade.
Pour **les bâtiments neufs,** une réserve dans le béton peut-être prévue afin d'accueillir le nichoir. On veillera à prévoir l'épaisseur de l'isolant sur le mur et dans la réserve afin d'avoir un nichoir affleurant la façade.



Réserve dans l'isolation

Au moment de la mise en place de l'enduit de finition, on pensera à boucher temporairement le trou d'accès à l'abri avec un chiffon ou du vieux journal pour ne pas le condamner définitivement. On retirera ce bouchon une fois les travaux terminés.

Intégration de nichoir dans l'isolation

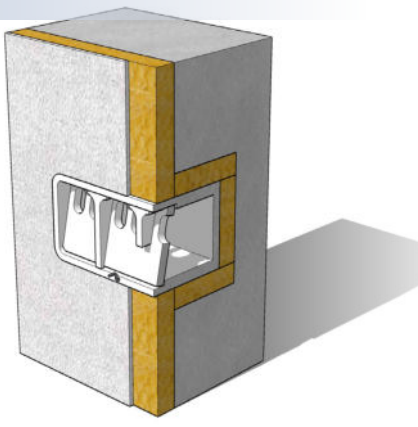


Types de gîtes

Les nichoirs à oiseaux et les gîtes à chauves-souris sont les abris les plus adaptés à ce cas de figure. Les produits les plus performants sont ceux en béton de bois qui sont résistants et imputrescibles, ne nécessitent pas d'entretien, et peuvent être recouverts d'isolant.

>

Intégration de nichoir dans le mur avec isolation





Ensemble de nichoirs et gîtes variés inclus dans l'isolation

Avantages

- coûts faibles
- bon taux d'occupation
- aménagement peu voyant
- peu de risque de vandalisme (du fait du peu de visibilité des aménagements)
- durabilité plus élevée

Inconvénients

- risque de pont thermique (faible au regard du bâtiment)

Nichoirs ou abris directement inclus dans l'isolation extérieure

Où les installer ?

En général, le positionnement d'un nichoir à oiseaux dans une orientation sud-est convient pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants. Seuls les gîtes à chauves-souris peuvent être placés plein sud. On penchera le nichoir légèrement vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une pose à plus de 3 mètres de haut est recommandée. Pour le mettre hors de portée des prédateurs on l'éloignera des branches, corniches et autres structures horizontales que les chats et les fouines peuvent utiliser pour accéder au nichoir.
Les nichoirs à hirondelles de fenêtre ne sont pas adaptés à une intégration dans l'isolation extérieure.

En fonction des espèces, la pose doit être réalisée à des hauteurs variables :

- pour les passereaux[1] :
  minimum 3 mètres de haut
- pour les martinets :
  à plus de 5 mètres avec dégagement
- pour les rapaces (faucon crécerelle) :
  au plus haut du bâtiment
- pour les choucas des tours :
  au moins 6 à 8 mètres de haut.
  Installer plusieurs nichoirs séparés de 1 à 2 mètres les uns des autres
- pour les chauves-souris :
  plein sud, minimum à 3 mètres de haut avec dégagement.

Gîtes à placer sur les murs à partir de 3 m de haut

Nichoirs pour oiseaux cavicoles[2]
Espèces concernées : mésange bleue, mésange noire, mésange charbonnière, moineau friquet, torcol fourmilier, sittelle torchepot, choucas des tours...

Nichoirs semi-ouverts
Certaines espèces utilisent les nichoirs semi-ouverts car elles ont besoin d'un espace d'envol assez vaste. Espèces concernées : bergeronnette grise, bergeronnette des ruisseaux, troglodyte mignon, gobemouche gris, rougequeue noir, rougegorge familier, grimpereau des jardins...

Gîtes à chauves-souris
Plusieurs types de gîtes à chauves-souris peuvent être intégrés dans les bâtiments. L'emplacement de ces gîtes leur confère une plus grande inertie thermique ce qui peut favoriser une occupation hivernale, période au cours de laquelle les chauves-souris recherchent des gîtes tempérés. Dans la mesure où plus aucun contrôle du gîte ne sera possible, il est préférable de privilégier les modèles qui permettent une évacuation automatique du guano.

Nichoirs à placer sous les avancées de toit ou au plus haut du bâtiment

Nichoir à faucon crécerelle
Ce nichoir est à placer sur de grands édifices généralement surplombant les autres bâtiments environnants. On peut l'installer sur les murs, les cheminées, les bâtiments industriels, les églises...

Nichoirs à martinets
Ces nichoirs sont à installer au plus haut du bâtiment sans aucun obstacle à proximité du trou d'envol. ■



Crédits : Schwegler

Nichoir à martinets

[1] passereaux : petits oiseaux de la taille d'un moineau.

[2] cavicoles : oiseaux nichant dans des cavités fermées : mésanges, moineaux, martinets, sittelles, pics...

Gîte à chauves-souris





Nichoir à moineaux enchassé dans l'isolation extérieure





Nichoirs ou abris inclus
dans le coffrage et les murs extérieurs

“ De quoi parle-t-on ? ”

Si le mur est suffisamment épais, des inclusions de nichoirs et la création de cavités dans les murs des bâtiments peuvent être prévues dés leur construction. Si ce n’est pas le cas, on choisira, en fonction de la configuration de la structure, l’apposition de nichoirs visibles sur le mur, la réservation d’emplacements dans les structures béton avec trou d’accès dans le bardage ou l’inclusion de nichoirs dans l’isolation extérieure. Le type de cavité devra être choisi en fonction du type de mur (matériau et mode de construction).

En rénovation, il est également possible de conserver ou créer de nouvelles cavités utiles à la faune sauvage.

Avantages
- aménagement quasi invisible
- coûts faibles
- durabilité identique à celle du bâtiment
- bon taux d’occupation

Inconvénients
- mise en oeuvre plus technique
- risque de pont thermique à anticiper
- aménagement à prévoir dès la conception du projet

Types de gîtes et nichoirs



Intégration d’un nichoir dans le béton

Dans la construction neuve

Il existe une grande variété de nichoirs et gîtes qu’il est possible d’inclure dans les structures du bâtiment dès sa conception. Des modèles en béton ont été spécialement conçus dans ce but, notamment par la société Schwegler. Parfois de simples panneaux avec une ouverture suffisante pour l’accès des animaux permettent de fermer une cavité dans un mur offrant alors un nouveau gîte aux oiseaux ou aux chauves-souris. **Les nichoirs en béton ont été conçus selon les dimensions des parpaings actuels.** Tout comme eux, ils peuvent être peints, crépis, enduits... Seul le trou d’accès reste visible.



Nichoir intégré à faucon

Il existe une grande variété de nichoirs pouvant être intégrés lors de la construction du bâtiment. Leur intégration peut se faire selon différentes méthodes :

- réalisation d’une réserve avant de couler le béton en vue d’une pose de nichoir,



Installation de gabarits de réserve

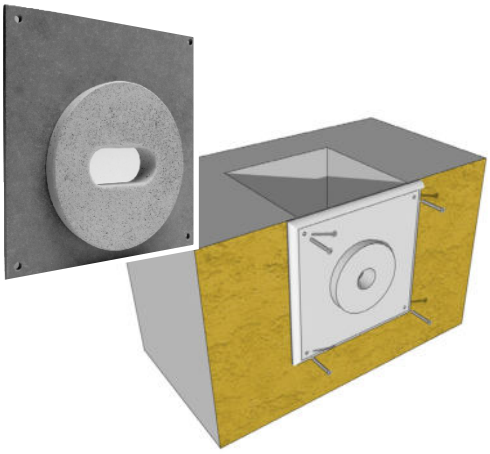


Réserves dans le béton avant la pose de nichoirs

>

Nichoirs ou abris inclus dans le coffrage et les murs extérieurs

- création d'une cavité dans le mur avec fermeture spécifique aux espèces souhaitées,



- inclusion de "nichoirs parpaing" aux dimensions standardisées.



Dans la rénovation

Divers cas de figures peuvent être envisagés pour accueillir la faune dans les murs lors d'une rénovation :

- conservation des trous de boulin avec mise en place en façade soit d'une fine pierre plate verticale sur la moitié de la hauteur du trou (création d'un nichoir semi-ouvert pour les bergeronnettes grise et des ruisseaux, le troglodyte mignon, le gobemouche gris, le rougequeue noir et le rougegorge), soit d'une plaque de parement Schwegler avec une petite ouverture (création d'un nichoir à martinets ou à chauves-souris),
- conservation des fissures stables, omission de bouchage des joints donnant accès à l'espace entre le parement et le mur, si cela ne met pas en péril l'étanchéité ni la qualité thermique du bâtiment,
- perçage de plusieurs trous non traversaux de 2 à 15 mm dans quelques pierres d'un mur extérieur à l'abri des vents dominants pour l'accueil des abeilles et guêpes solitaires.



Nichoirs à moineaux

Où les installer ?

Dans les avancées de toit horizontales avec ou sans bardage (avancées en béton, charpentes en bois traditionnelles) : inclusion de nichoirs à martinets et à chauves-souris.

Dans les murs en béton : réservation d'un emplacement recevant un nichoir à oiseaux (passereaux[1]) ou un gîte à chauves-souris. Le trou d'accès débouchera sur le bardage. Prévoir une trappe d'accès pour l'entretien.

Dans les murs en parpaings ou en briques : inclusion de nichoirs pour passereaux ou de gîtes en béton pour chauves-souris.

Dans les murs en pierres : création de cavités par réservation avec un gabarit (PVC ou bois).



Nichoir aménagé dans un vieux mur

Précautions à prendre

IMPORTANT : Lors des rénovations de façades, veiller à ne pas reboucher les cavités déjà occupées par des animaux.

Règles avant les travaux :

Pour les oiseaux, réaliser les travaux de rénovation en dehors des périodes de nidification, soit d'août à février.

En présence des chauves-souris dans les murs intervenir en septembre, octobre, mars, avril ou mai.

Vérifier la présence ou l'absence d'oiseaux ou de chauves-souris dans les cavités du bâtiment : repérage des allers et venues pour les oiseaux en période de reproduction, observation directe des individus dans les fissures et les cavités.

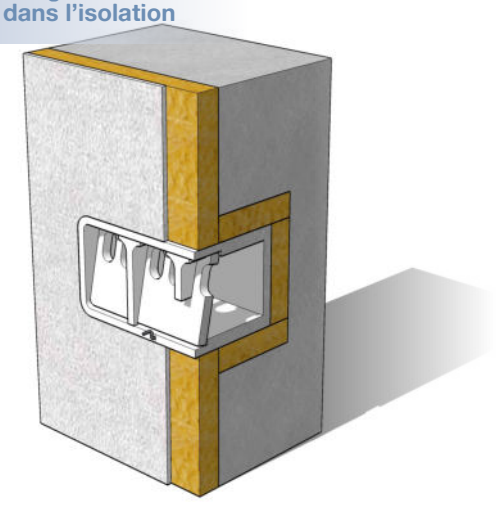
En cas d'absence, boucher les ouvertures le temps des travaux avec un matériau qui s'enlève facilement (polystyrène, cale en bois, papier mouillé...).

Si on constate la présence de chauves-souris, on peut mettre en place un système de chaussette en polyane qui permet aux chauves-souris de sortir sans pouvoir entrer à nouveau.

Attention aux ponts thermiques

L'inclusion dans le coffrage d'une réserve en vue de la pose d'un nichoir intégré est susceptible de provoquer un point froid localement. Cela peut être négligeable à l'échelle d'un bâtiment, mais il existe des solutions. Une réserve plus grande, permet d'intercaler un isolant thermique entre le béton et le nichoir, limitant ainsi le pont thermique.

Intégration d'un nichoir dans l'isolation



Création de cavités-nichoirs dans des murs en pierres

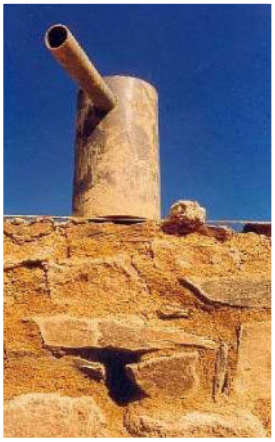
Il est possible de créer des cavités dans un mur de façon à créer des nichoirs « naturels » pour les passereaux. Ces nichoirs seront plus proches des conditions naturelles recherchées par les oiseaux, plus solides et durables dans le temps.

> **Matériel :**
- 1 tube PVC de 15 cm de diamètre, 20 cm de long (gabarit nichoir)
- 1 tube PVC de 3 cm de diamètre, 15 cm de long (gabarit accès nichoir)
- 1 pot de graisse

Technique :
Graisser l'extérieur des 2 tubes de façon à pouvoir facilement les retirer par la suite.

Pour régler le problème de pont thermique, mettre en place un isolant autour du gros tube en contact direct avec le matériau de construction.

- Lors du montage du mur, installer verticalement le gros tube qui servira de gabarit à 10 cm en retrait par rapport à la façade du mur ;
- monter les pierres autour de ce tube ;
- installer horizontalement le tube de diamètre plus faible à 5 cm en-dessous du haut du gros tube (laisser dépasser 5 cm de ce tube de façon à pouvoir le retirer) ;
- continuer à monter les pierres pratiquement jusqu'en haut du gros tube en le laissant dépasser de quelques centimètres pour pouvoir le retirer ;
- enlever délicatement le gros tube ;
- recouvrir l'isolant par un béton léger ou du ciment sans le compresser ;
- boucher le haut de la cavité ainsi formée par une grosse pierre plate ;
- continuer le montage du mur ;
- enlever le tube horizontal lorsque le ciment est sec. ■







Nichoirs et gîtes intégrés au mur

[1] passereaux : petits oiseaux de la taille d'un moineau.

Nichoirs ou abris inclus dans le coffrage et les murs extérieurs

Retour d'expériences

Vienne : Les murs du centre de loisirs de Mignaloux-Beauvoir accueillent la biodiversité

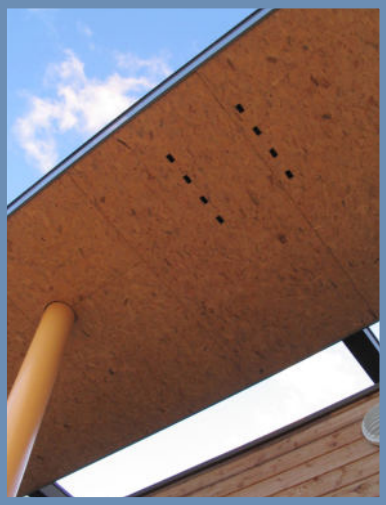
Pour Claudine Gaudin, architecte à l'agence Duclos Architectes Associés, la haute qualité environnementale peut aussi intégrer le respect et l'accueil de la faune locale. Lorsque son projet est retenu par la mairie de Mignaloux-Beauvoir pour la construction de son « Espace jeunes », elle pense à un partenariat avec la LPO Vienne et, un an et demi plus tard, le Préfet inaugure une magnifique vitrine pour le programme « Oiseaux et patrimoine bâti » de la LPO Vienne.

Bâtiment-nichoir
Depuis sa journée de sensibilisation sur ce sujet, en 2002, la LPO Vienne souhaitait tenter l'expérience : accueillir des oiseaux dans une construction contemporaine. Le projet de Mignaloux-Beauvoir, et proposé par l'architecte parut tout à fait adapté. Les propositions de la LPO, faites sur la base des plans de la construction, ont été passées au crible des contraintes techniques et de l'acceptabilité des utilisateurs. Puis les travaux ont commencé ! Avec l'enthousiasme de l'équipe municipale et la collaboration des entreprises (Boutillet en maçonnerie et Bardeau-Degennes, en charpente), un singulier bâtiment-nichoir a pu être réalisé.

Des gîtes pour tous !
Une partie des aménagements est à peine perceptible. De simples trous dans le bardage en douglas non traité donnent accès à des nichoirs fabriqués par les adolescents du centre de loisirs puis encastrés dans les creux moulés lors du coffrage en béton. Le diamètre des accès guide les occupants possibles : mésanges bleue ou charbonnière, moineaux friquet ou domestique. Sous le préau, un trou au travers du mur permet à l'effraie des clochers de venir élever une nichée dans une grande caisse en bois installée à l'abri dans un local technique. Plus haut, les entrées des appartements pour martinets sont percées dans les panneaux de bois sous la grande toiture ombrière.

Nichoirs ostentatoires
A l'ouest, neuf nichoirs réalisés par un bénévole LPO, s'affichent fièrement en façade sur la cour de jeux. Ornementaux, ces gîtes se veulent aussi opérationnels avec des formes et des entrées variées pour diversifier leur occupation : outre mésanges et moineaux, sont attendus rougequeues noir ou à front blanc, bergeronnette grise, voire huppe fasciée. L'un d'eux intrigue par l'absence d'accès visible: une simple fente dans le fond est aménagée pour... des chauves-souris. L'arrivée des locataires de tous ces gîtes est suivie chaque année avec attention par les jeunes du centre de Mignaloux-Beauvoir.







Crédits : Schwegler / Thierry Dubois / Aymeric Delporte / Philippe Delaporte / Sophie Gauthier



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Nichoirs ou abris
dans les infrastructures en bois

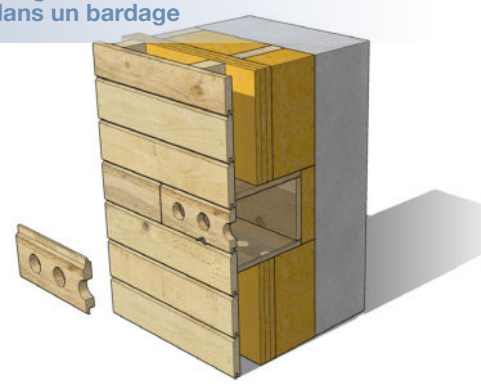
“ De quoi parle-t-on ? ”

Le bois revient de plus en plus dans la construction, aussi bien en ossature qu'en bardage. Il s'agit d'un matériau naturel, écologique et pouvant être produit localement. C'est donc un matériau particulièrement bien adapté pour mettre facilement en oeuvre des aménagements en faveur de la biodiversité.
Il s'agit ici d'intégrer dans la structure du mur en bois des nichoirs et abris pour les animaux. On peut soit les intégrer déjà montés, soit penser le montage du mur en concevant dans sa structure des abris et nichoirs adaptés. Ils seront alors partie intégrante de la structure du mur.

Avantages
- Coûts faibles
- Bon taux d'occupation
- Facilité de mise en oeuvre
- Aménagement peu voyant
- Peu de risque de vandalisme (du fait du peu de visibilité des aménagements)
- Durabilité plus élevée

Inconvénients
- Risque de pont thermique
- S'installe en même temps que le montage des murs en bois
- Prévoir un panneau d'accès amovible pour l'entretien du nichoir (sinon risque d'insalubrité di nichoir au bout de plusieurs années d'occupation)

Intégration d'un nichoir dans un bardage



Quels types de nichoirs ?

Les nichoirs à passereaux[1] et les gîtes à chauves-souris sont les abris les plus adaptés à ce cas de figure. Afin de respecter la structure bois du mur, on choisira ici ce même matériau pour les nichoirs et abris. Le bois utilisé pour la création des abris sera du bois brut non raboté (pas de contre-plaqué, aggloméré, mélaminé, lame de parquet, lambris...). L'épaisseur minimale des planches sera



Nichoir dans un bardage en bois

de 20 mm. On évitera les interstices entre les planches pour empêcher les courants d'air. Les abris pourront être entourés d'isolant pour limiter les ponts thermiques.



Nichoir dans un bardage en bois

Des nichoirs à insectes peuvent également être prévus en perçant quelques trous non transversaux de 2 à 15 mm dans les plus grosses pièces de la structure bois ou en ajoutant une pièce de bois complémentaire en façade sur les murs à l'abri des vents dominants (accueil des abeilles et guêpes solitaires).

Où les installer ?

Sur tous les murs et soupentes d'un bâtiment en bois suffisamment épais pour recevoir un nichoir ou un abri et à l'abri des vents dominants et intempéries. Plusieurs types de nichoirs et abris seront disposés tout autour du bâtiment et sur différentes structures pour maximiser les chances d'occupation des installations.

En général, le positionnement d'un nichoir à oiseaux en orientation sud-est convient pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants. Seuls les gîtes à chauves-souris seront placés plein sud. Bien que moins courantes, les orientations est ou ouest sont également possibles. Une installation à plus de trois mètres de haut est recommandée. Pour le mettre hors de portée des prédateurs, on l'éloignera des branches, corniches et autres structures horizontales que les chats et les fouines peuvent utiliser pour accéder au nichoir.

En fonction des espèces, la pose devra être réalisée à des hauteurs variables :

- Pour les passereaux[1] : minimum à 3 mètres de haut
- Pour les hirondelles de fenêtre : sous l'avancée de toit (prévoir des planchettes anti-salissures)
- Pour les martinets : à plus de 5 mètres avec dégagement
- Pour les rapaces (faucon crécerelle) : au plus haut du bâtiment

>

Nichoirs ou abris dans les infrastructures en bois



Accès des gîtes à martinets en sous-face d'une avancée



Nichoirs à martinets avant la pose

- Pour les choucas des tours : au moins 6 à 8 mètres de haut. Installer plusieurs nichoirs séparés de 1 à 2 mètres les uns des autres
- Pour les insectes : minimum à 3 mètres de haut
- Pour les chauves-souris : plein sud. Minimum à 3 mètres de haut avec dégagement. Également dans les soupentes et ombrières du bâtiment.

On prévoira un panneau d'accès amovible à l'entrée du nichoir pour son entretien.



Les inclusions pour les gîtes à chauves-souris

Le bardage peut former, par principe, un gîte idéal pour les chauves-souris. Pour cela, il faut que l'espace entre le mur et le bardage fasse au moins 25 mm et la cavité au moins 400 mm de haut sur 300 mm de large (en veillant à ne pas nuire à la ventilation en sous face du bardage). En outre, l'accès à la cavité doit mesurer 20 à 25 mm sur 100 mm de large. Ces dimensions sont indicatives. La taille de l'accès à la cavité est importante; si la chambre est plus grande, elle sera d'autant plus attractive.



Accès des gîtes à chauves-souris

Dans le cas d'une maison couverte de bardage, il est très important de réfléchir aux accès possibles pour les chauves-souris afin que leur présence n'entraîne pas de gêne (guano). ■

[1] passereaux : petits oiseaux de la taille d'un moineau.

Côtes pour inclusion de nichoirs

Dimensions optimales	Trou d'envol Diamètre (en mm)	Fond intérieur (en cm)	Hauteur intérieure (en cm)	Distance entre le trou d'envol et la base inférieure du nichoir (en cm)	Hauteur conseillée de pose du nichoir (en m)
Mésange noire	25 à 27 mm	10 x 10 cm	17 cm	11 cm	2 - 4 m
Mésange bleue	25 à 28 mm	13 x 13 cm	23 cm	17 cm	2 - 5 m
Mésange charbonnière et moineau friquet	32 mm	14 x 14 cm	23 cm	17 cm	2 - 6 m
Moineau domestique	32 à 40 mm	14 x 14 cm	23 cm	17 cm	3 - 8 m
Rougequeue à front blanc	32 x 46 mm	14 x 14 cm	23 cm	17 cm	1,5 - 4 m
Sittelle torchepot Etourneau sansonnet	46 à 50 mm	18 x 18 cm	28 cm	21 cm	4 - 12 m
Martinet	40 x 60 mm	20 x 40 cm	15 cm	5 cm	mini 5 m
Rougequeue noir	140 x 100 mm	14 x 14 cm	23 cm	17 cm	2 - 6 m



Nichoir semi-ouvert

Crédits : Schwegler / Thierry Dubois / Sophie Gauthier



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Aménagements des toitures et combles

“ De quoi parle-t-on ? ”

Les toitures et les combles, souvent perdus pour l'habitation humaine, sont des zones de l'habitat généralement calmes pouvant être attractives pour certaines espèces discrètes : chauves-souris, rapaces nocturnes, martinets...

Avantages

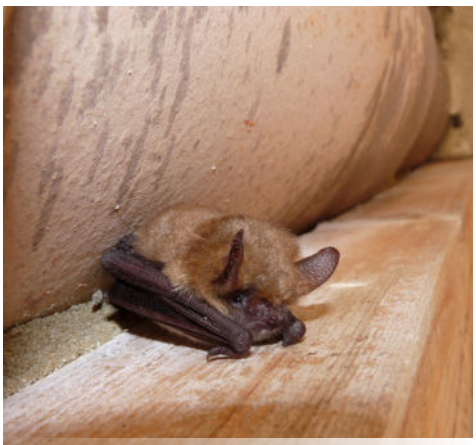
- utilisation des espaces perdus
- facilité de mise en oeuvre (un peu de technicité est nécessaire pour la chiroptière)
- coûts faibles
- aménagements invisibles (ou discrets pour la chiroptière)
- grande durabilité
- séparation habitat humain/ habitat animal
- tranquillité des animaux
- aménagements possibles aussi bien en construction qu'en rénovation

Inconvénients

- ouverture permanente des combles vers l'extérieur pouvant poser des problèmes d'isolation
- en rénovation et en présence de colonies de chauves-souris : les travaux en période estivale sont fortement déconseillés (période d'élevage des jeunes)
- bruits de déplacement et de cris sociaux des animaux parfois audibles si l'isolation phonique est faible
- accumulation de guano (pour les colonies de chauves-souris importantes) et de pelotes de réjection (chouette effraie des clochers)

Aspects réglementaires

Les chauves-souris, les rapaces nocturnes, les martinets, les hirondelles sont des espèces protégées par la loi du 10 juillet 1976 et ses arrêtés d'application du 23 avril 2007 et du 29 octobre 2009. Les toitures et les combles pouvant être des sites de reproduction ou des aires de repos pour ces espèces, la perturbation, la destruction, l'altération ou la dégradation intentionnelles de ces sites sont interdits. La capture ou le déplacement doivent faire l'objet d'accréditation par les autorités en charge de l'environnement.



Comme toutes les chauves-souris, le murin à oreilles échancrées est une espèce protégée

Types de gîtes

Gîtes à chauves-souris

Plusieurs types de gîtes sont possibles en fonction des espèces de chauves-souris :

- la mise à disposition de tout ou partie des combles perdus pour les espèces ayant besoin de grands espaces : rhinolophes, grands murins, murins à oreilles échancrées
- l'installation de gîtes artificiels pour les espèces appréciant les espaces restreints. Il existe un grand nombre de gîtes spécialement conçus pour les exigences de chaque espèce de chauves-souris : des ronds, des plats, des volumineux, en bois, en béton de bois... On installera une variété de gîtes différents pour donner une chance à chaque espèce de s'installer.
- la création de gîtes artificiels inamovibles : parfois l'ajout de simples planches à des endroits stratégiques de la charpente suffit à créer des gîtes favorables à l'installation de chauves-souris.

Les ouvertures permanentes dans la toiture nécessaires au passage des chauves-souris peuvent poser des problèmes d'isolation des combles qui peuvent être résolus par une bonne isolation des plafonds.

Où les installer ?

Dans toutes les parties perdues des combles d'un bâtiment : tout ou partie d'un grenier, aménagement au-dessus d'un comble aménagé…
On prévoira de mettre en place une bâche de protection sur le sol des combles pour recueillir le guano qui peut s'accumuler.

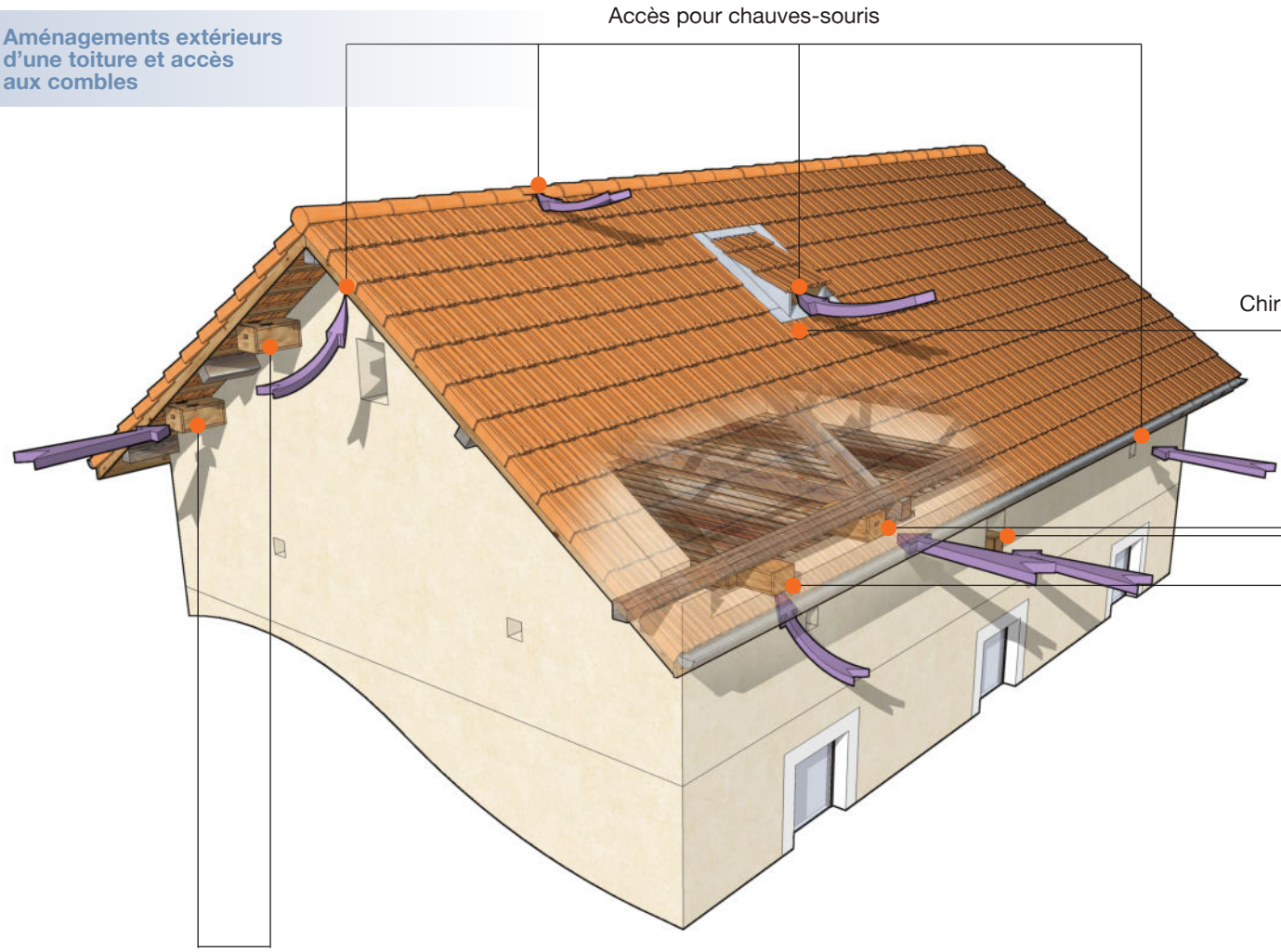
Pour les chauves-souris, le plus important est de leur permettre un accès aux greniers. En effet, en raison des rénovations des anciens bâtiments, c'est le principal type de gîte perdu et les espèces les fréquentant sont menacées. Cet accès doit mesurer entre 5 et 7 cm de hauteur et 40 cm de largeur. Il peut être placé en façade sur un œil de bœuf condamné ou dans le toit grâce à une chiroptière (cf. schéma page suivante).

En complément, des gîtes peuvent être installés à l'intérieur des combles. Ils seront accrochés sur les éléments de charpente au plus haut de la toiture, dans les endroits sombres et à l'abri des courants d'air.

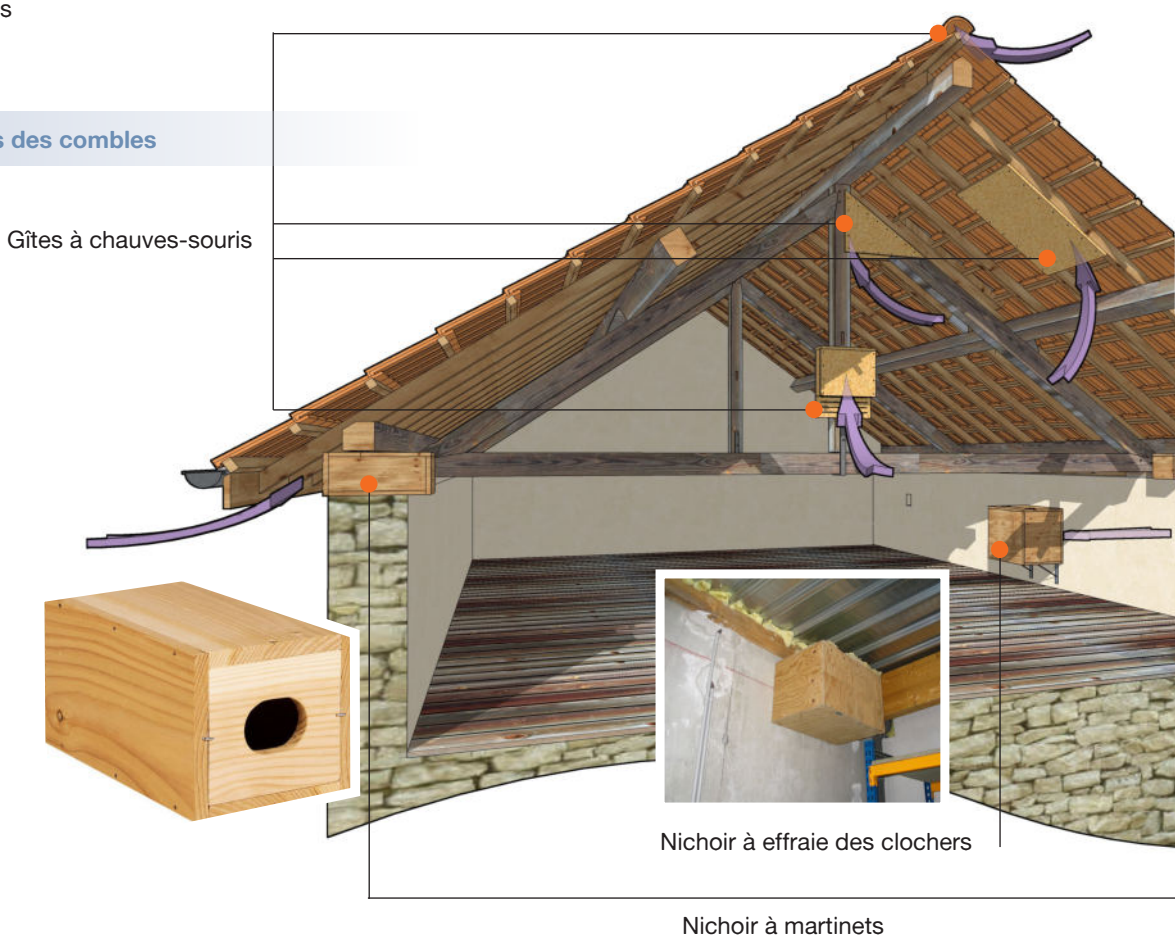
>

Aménagements des toitures et combles

Aménagements extérieurs d'une toiture et accès aux combles



Aménagements des combles



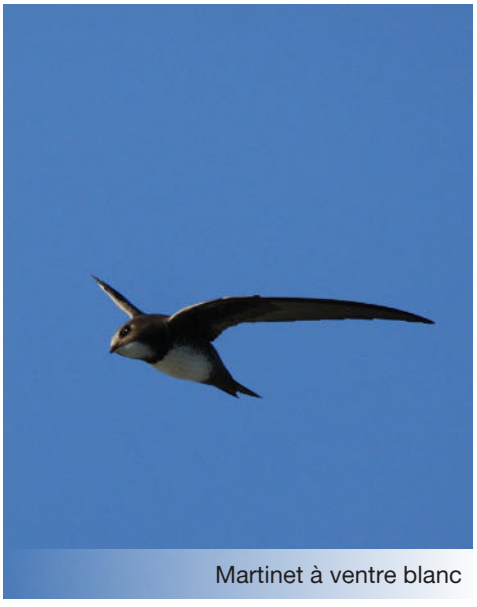


Chouette effraie des clochers

> Les différents accès possibles pour les chauves-souris sont :

- l'accès à des microgîtes : aménagement de fentes à la base des tuiles faîtières (2 cm minimum), d'ouvertures à la pointe du pignon (2 cm minimum), accès par les corniches : présence de vides importants qui permettent un accès direct aux combles, à l'espace entre le parement et le mur d'élévation, sous l'avancée de toit
- la mise en place de fausses tuiles d'aération qui débouchent sur un nichoir ou de réelles tuiles d'aération non grillagées : accès entre les tuiles et les voliges ou aux combles directement
- l'aménagement de chiroptières dans la toiture.

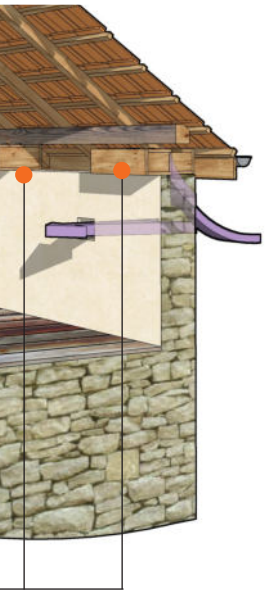
Certaines chauves-souris comme les rhinolophes accèdent au gîte en vol. Il est donc nécessaire de leur aménager une chiroptière de 40 cm minimum de largeur sur 7 cm maximum de hauteur (accès spécialement conçu dans la toiture pour leur passage).



Martinet à ventre blanc

Accès aux nichoirs





Nichoirs et aménagements pour martinets

Les martinets s'installent spontanément sur le haut des murs porteurs et sur les corniches situées sous la toiture. On peut tout simplement leur réserver un accès à plusieurs de ces endroits sur lesquels ils installeront eux-mêmes leur nid. On leur interdira l'accès à l'ensemble du comble soit par l'apposition d'un treillis de protection soit par l'installation d'un nichoir complet en bois. Pour compléter l'aménagement, on peut mettre en place une cuvette de nid surtout si le choix a été fait de ne pas mettre en place de nichoir en bois. Les accès seront dégagés.



Installation

Sur le haut des murs porteurs et sur les corniches situées sous la toiture, dans des combles occultés au maximum. Les trous d'accès des nichoirs et aménagements seront placés tout en haut des murs mais l'ouverture orientée vers le bas. Plusieurs types de nichoirs existent.

Nichoir à effraie des clochers

Un nichoir en bois pour l'effraie des clochers peut être posé derrière une ouverture en façade ou en pignon. Un accès direct doit être aménagé. Le nichoir peut être entouré de matériau isolant pour éviter les ponts thermiques. Ce type de nichoir est volumineux, les dimensions peuvent atteindre 100x40x50 cm. Les nichoirs à chicane sont conseillés pour éviter l'installation des pigeons et la prédation par les petits carnivores.

Installation

Si possible à 10-15 mètres au-dessus du sol, dans un lieu pas ou peu fréquenté et obscur : combles ou greniers de grands bâtiments, clocher, pigeonnier, grange ou >

Aménagements des toitures et combles

> hangar agricole... Un accès permanent au nichoir doit exister : lucarne, trou d'envol donnant directement sur l'extérieur ou par un court couloir d'accès... Fixer le nichoir contre un mur ou une poutre.

Cas du traitement des charpentes

Les chauves-souris étant très sensibles aux produits chimiques et étant en contact quotidiennement avec les éléments de charpente, on respectera quelques règles dans ce domaine pour faciliter leur accueil, le mieux étant d'éviter tout traitement (coût élevé, faible efficacité et forte nocivité pour les habitants).

Période de traitement :
de novembre à mars ■



Pose d'un nichoir pour chouette effraie des clochers avecsystème anti-prédateurs

Produits et techniques à préférer	Produits et techniques à prohiber
Les produits : Les perméthrines, les composés de cuivre ou de zinc, les cyperméthrines, technique de traitement curatif à l'air chaud.	**Les produits :** Les composés à base de sel de bore (récemment interdits), fluorés, le pentachlorophénol (PCP), les sels de chrome, l'hexachlorine, l'hexachlorocyclohexane, le furmecyclox, le lindane, le tributylétain (TBTO), le chlorothalonil.
Les techniques : Traitement préventif par injection de produits dans les poutres et solives.	**Les techniques :** La dispersion aérienne de produits, le badigeonnage.

Crédits : Julien Girard-Claudon / Thomas Cugnod / Aymeric Delporte / Arnaud Misse / Aymeric Delporte

Retour d'expériences

Abbaye de Beauport (Côtes d'Armor) - Une restauration de bâtiment historique prenant en compte la protection de la faune

L'Abbaye de Beauport, fondée en 1202, appartient au Conservatoire du littoral depuis 1993. Depuis cette date, l'AGRAB (Association pour la Gestion et la Restauration de l'Abbaye de Beauport) met en oeuvre la restauration de l'Abbaye en y incluant un fort volet biodiversité.

Le rapport de force entre, d'un côté la mise en valeur d'un patrimoine bâti et la nécessaire protection du patrimoine naturel exceptionnel du site de l'autre, pourrait sembler en défaveur de la nature. L'AGRAB a malgré tout réussi à établir un excellent équilibre entre les deux en conciliant des contraintes techniques, esthétiques et financières.

Outre les aménagements paysagers et écologiques des abords du bâtiment, de nombreuses cavités-nichoirs ont été réservées dans les murs de l'Abbaye et les combles ont été aménagés de façon à accueillir un maximum d'espèces. À noter un astucieux vitrail sur charnière permettant aux hirondelles de faire des allers-retours entre leur nid à l'intérieur du monument et l'extérieur.

A l'occasion de la rénovation de la toiture (250 m²) et des charpentes, des aménagements pour la faune ailée ont été pensés. La jonction intérieure entre le mur et la toiture a été équipée de nichoirs à martinets, invisibles depuis l'extérieur. Une véritable colonie de martinets peut désormais s'y installer de manière confortable. Un nichoir à effraie des clochers a été placé dans les combles, derrière le mur, de façon à ce que seule une discrète ouverture serve d'entrée. De nombreuses ouvertures dans la toiture servent de lieu de passage pour les chauves-souris qui trouvent dans ces larges combles un abri idéal.

Ce résultat exceptionnel mêlant protection de la faune et rénovation de bâtiment historique a été rendu possible grâce au travail d'une équipe pluridisciplinaire. La capacité d'écoute des différents acteurs du chantier a permis de penser ces aménagements pour la faune dès la phase de planification. La simplicité de réalisation et d'intégration dans tout type de bâtiment est également un gage de succès qui contribue à la protection de la biodiversité.





GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Gîtes intégrés dans le petit bâti périphérique

“ De quoi parle-t-on ? ”

On entend par “petit bâti périphérique”, toute construction annexe au bâtiment principal d’une maison individuelle, d’un bâtiment public, d’une entreprise ou d’une exploitation agricole. On parlera donc de la façon d’aménager granges, écuries, étables, remises, hangars agricoles ou industriels, garages à vélos ou encore locaux techniques en faveur de la faune sauvage.

Avantages

- permet l’accueil d’espèces sensibles au dérangement
- certains éléments peuvent être apposés à un bâtiment déjà construit (nichoirs à hirondelles, à martinets, gîtes à insectes...) bien qu’il soit préférable de prévoir les aménagements dès la conception du projet
- discrétion des aménagements prévus dès la conception
- durabilité identique à celle du bâtiment pour les aménagements inclus dans la structure
- coûts faibles
- pas de problème de pont thermiqu

Inconvénients

- certains aménagements doivent être prévus dès la conception du bâtiment (création d’une ouverture pour le nichoir à effraie des clochers, aménagement d’ouvertures vers l’extérieur pour les bâtiments fermés, insertion d’abris à chauves-souris dans le bardage)
- risque de dégradations accrues pour les nichoirs visibles dans les bâtiments publics
- durabilité moindre pour les nichoirs en bois soumis aux contraintes extérieures



Garage à vélos aménagé pour la biodiversité

Types de gîtes

- gîtes à insectes : pierres et pièces de charpentes complémentaires percées. Il existe des gîtes en bois et béton de bois pour papillons, coccinelles et abeilles solitaires à se procurer chez certains fournisseurs ;

- nichoirs à hirondelles à apposer sur un mur sous abri pour hirondelles de fenêtre ou à l’intérieur du bâtiment avec accès par l’extérieur pour hirondelles rustiques (nichoirs Schwegler) ;

- nichoir à effraie des clochers (caisse en bois à installer à l’intérieur du bâtiment avec accès à l’extérieur) ;



Nichoir pour effraie des clochers

- gîtes à chauves-souris : gîtes à concevoir et à intégrer dans la structure du bâti dès sa conception, briquettes creuses à coller au mur ou gîtes Schwegler à installer après la construction dans un local ouvert ou fermé avec accès à l’extérieur ;

- nichoirs à martinets : nichoirs en bois ou en béton à concevoir et à intégrer dans la structure du bâti dès sa conception ou à installer de façon visible après la construction.

>

Gîtes intégrés dans le petit bâti périphérique

> Où les installer ?

Dans les hangars à vélos et autres constructions non fermées (hangars agricoles) :

- gîtes à chauves-souris :
  dans les bardages en bois



Cavités pour chauves-souris aménagées derrière un bardage en bois

- nichoirs à hirondelles de fenêtre : au fond du hangar à vélos contre le mur le plus en hauteur possible

- nichoirs en bois pour moineau domestique, rougequeue noir et bergeronnette grise : sur les supports extérieurs (murs, bardages...)

- nichoirs à martinets accrochés à la poutrelle métallique de la toiture

- nichoirs à insectes dans la structure bois ou métallique : apposition de morceaux de charpente bois supplémentaires non traités (chêne, hêtre, charme, châtaignier) préalablement percés de trous non transversaux de 2 à 15 mm).

Dans les locaux techniques et autres constructions fermées et peu fréquentées (granges, remises, buanderies, garages). Pour les étables et les écuries, laisser un accès extérieur durant les périodes de présence des animaux :

- nichoirs à hirondelles rustiques :
  contre une poutre ou un mur intérieur, proche du plafond

- gîtes à chauves-souris : briques plates et creuses fermées sur la partie haute collées sur un mur ou gîtes en bois ou en béton Schwegler ; à disposer au plus près de la toiture

- nichoir à effraie des clochers :
  à accoler derrière un trou d'accès direct de 20x20 cm à 2 m du sol minimum.

Précautions à prendre

Pour éviter les saletés sur les façades, essentiellement pour les nichoirs à hirondelles, il est conseillé d'installer des planchettes antisalissures sous les nids. ■



Crédits : Schwegler / Thierry Dubois / Sophie Gauthier



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Dangers des surfaces vitrées

“ De quoi parle-t-on ? ”

Le verre, et plus généralement toute surface vitrée utilisée dans la construction (façades, passerelles, garages à vélos, abribus et jardins d'hiver...) représente un double danger pour la faune. Transparent, il n'est pas perçu par l'oiseau ; réfléchissant, il lui donne l'illusion d'un milieu naturel. 7% des accueils en centres de sauvegarde LPO le sont suite à des collisions contre des objets fixes et notamment des vitres. Mais ce sont en fait des milliers d'oiseaux qui chaque année percutent des parois vitrées...

Pourtant ce risque peut être atténué en appliquant un marquage sur la surface présentant des risques, sous forme de bandes, de silhouettes, de publicités... ou mieux, en évitant ces risques dès la conception ou la rénovation du bâtiment, en faisant une utilisation intelligente de ce matériau, en choisissant un verre « visible ».

Les petits oiseaux sont capables de voler à travers d'étroites ouvertures comme les branchages (espaces d'un diamètre d'une paume de main). Ils passent par des ouvertures de quelques centimètres seulement. Mais ils ne réalisent pas que le verre est une barrière et ne comprennent pas que les reflets sont faux.

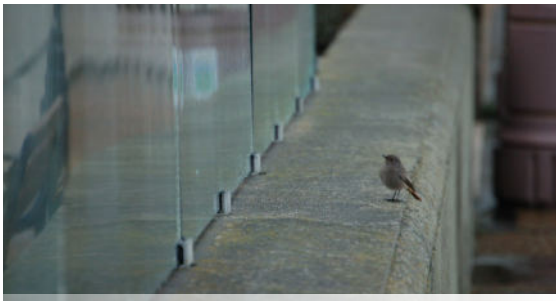
Les atouts et les contraintes du verre

Le verre, transparent à la lumière, offre un avantage thermique et est logiquement un matériau incontournable dans la rénovation et la construction. Les particuliers, les entreprises ou les administrations souhaitent tous disposer d'un maximum de lumière naturelle dans leurs habitations, leurs bureaux… C'est pourquoi il est important de comprendre les contraintes écologiques et les dangers potentiels de ce matériau et surtout de connaître les solutions envisageables.

Les contraintes du verre

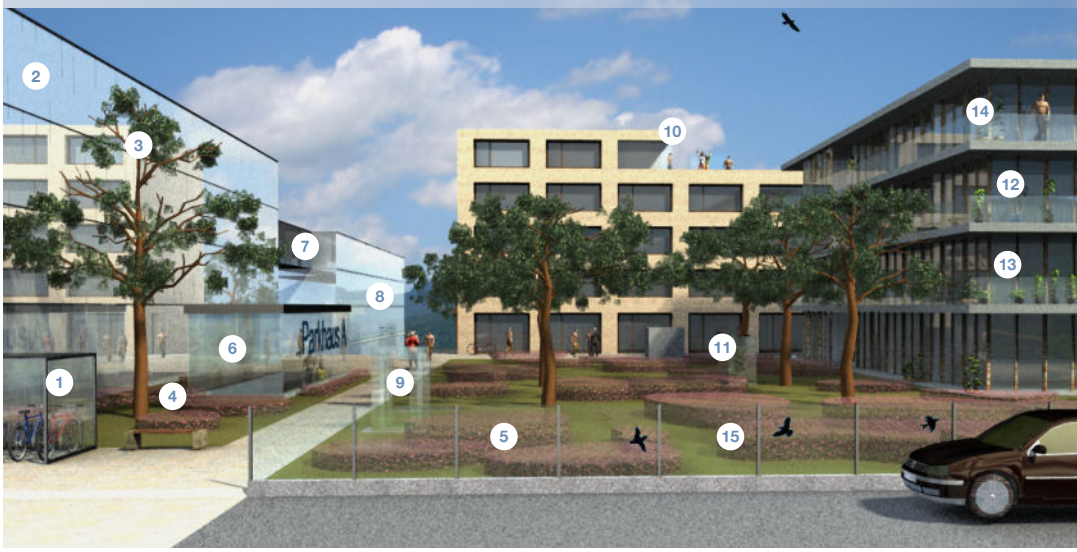
Contrainte 1 :
le verre est transparent
La transparence des vitres crée un piège en laissant croire qu'il existe un passage sans obstacle. Les oiseaux aperçoivent l'habitat (arbres, arbustes...) qui se trouve derrière la vitre, mais ne voient pas le piège que celle-ci représente.

Contrainte 2 :
le verre réfléchit l'environnement
Le reflet d'un arbre par exemple donne l'illusion d'un endroit où se poser et attire les oiseaux jusqu'à l'obstacle.
Plus l'environnement est attractif pour les oiseaux, plus les collisions sont fréquentes. >



Rougequeue noir face à une vitre

Le verre : un piège pour les oiseaux



Vue d'ensemble des dangers existant dans un lotissement moderne : *1 abri pour vélos en matériau transparent 2 façades réfléchissantes (verre,métal, etc.) 3 arbres devant une façade réfléchissante 4 surfaces vertes attractives devant une façade réfléchissante 5 paroi antibruit transparente 6 accès au garage avec paroi vitrée 7 passerelle transparente 8 façade réfléchissante 9 sculptures en matériel réfléchissant ou transparent 10 angle transparent 11 jardin d'hiver transparent 12 balustrade de balcon en verre 13 angles transparents 14 végétation derrière des surfaces transparentes 15 silhouettes de rapaces très espacées.*

Dangers et surfaces vitrées

> Les solutions alternatives

Au moment de la conception ou de la rénovation :
Avant de poser une surface vitrée, il faut se poser les questions suivantes :

- la vitre doit-elle vraiment être transparente ou fortement réfléchissante ?
- une protection mobile, utilisée seulement en cas de nécessité, peut elle suffire (par ex. une protection contre le vent) ?
- peut-on opter pour un type de construction où les vitres ne sont pas en continuité de la façade, mais en retrait ?
- où le danger est-il le plus élevé et que faire pour le diminuer ?

Considérer les alternatives suivantes :

- vitres nervurées, cannelées, dépolies, sablées, corrodées, teintées, imprimées;
- verre le moins réfléchissant possible (degré de réflexion max. 15%) ;
- verre opaque, cathédrale, pavés de verre, plaques alvéolaires ou autres matériaux opaques ;
- fenêtres croisillons, fenêtre de toit plutôt que fenêtre sur le côté, surfaces vitrées inclinées plutôt qu'à angle droit, vitres posées en retrait (balcon) plutôt qu'en continuité de la façade...

Il est préférable de ne pas installer d'arbres et arbustes à proximité de parois vitrées.

Après la conception ou la rénovation :
Il est assez facile de traiter le verre à l'atelier, avant le montage (construction ou rénovation). S'il est nécessaire d'agir ultérieurement, on peut poser des bandes autocollantes ou des décorations de différentes qualités.

Avant de poser des bandes autocollantes ou des décorations sur une surface vitrée, prendre en compte quelques éléments pour assurer la meilleure efficacité possible.
Le marquage doit être :

- le plus contrastant possible avec l'environnement : les couleurs claires sont celles qui se démarqueront le plus et qui seront les plus visibles pour les oiseaux ;
- vertical : il détourne davantage de l'obstacle que le marquage horizontal ;
- à l'extérieur : pour être plus visible et éviter d'être voilé par le reflet ;
- couvrant sur toute la surface pour apporter un marquage suffisant.

Penser aux alternatives suivantes :

- bandes verticales autocollantes, silhouettes anti-collision : de couleur claires, appliquées à l'extérieur, sur la partie haute de la vitre, espacées d'une paume de main pour dissuader les oiseaux de passer entre elles.
- rideaux, paravents, jalousies, bandes de plastique ou de papier, stores à lamelles, décorations diverses, dessins à la peinture à doigts, marque de l'entreprise, décorations de vitrines ;
- grillages, moustiquaires, ficelles en nylon, fils de coton, filets épais, à grande maille ou tôles perforées ;
- création d'une façade végétalisée à l'aide d'une structure de soutien.

Il est également préférable de ne pas installer de mangeoires et nichoirs près des fenêtres. ■



Rougegorge retrouvé mort après une collision contre une vitre

Informations tirées du programme Chocs contre les surfaces vitrées mené par la Station Ornithologique Suisse et l'ASPO (BirdLife Suisse) et d'un document de WAREMA France SARL. Pour en savoir plus (inclus dans le CD-Rom) : Les oiseaux, le verre et la lumière dans la construction - ASPAS.

Crédits : Groupe Cardinal / Petra Waldburger, Station ornithologique Suisse / Loïc Joncqueur / Gilles Bentz

Retour d'expériences

Clinique du Parc, Lyon

Maître d'ouvrage :
SAN Parc / Clinique du Parc Lyon
Promoteur :
Groupe Cardinal
Architectes :
Xanadu Architectes et Urbanistes, Paris
Date de Livraison :
2007



Le voyageur qui prend le TGV en direction de Lyon, voit défiler la façade de la clinique du Parc peu avant la gare des Brotteaux. Ce complexe de bâtiments, construit en deux parties, mérite davantage qu'un rapide coup d'œil... Les dessinateurs mandatés par Xanadu Architectes et Urbanistes se sont logiquement orientés vers les besoins des patients pour concevoir le projet de construction du nouvel hôpital à sept étages. Derrière la façade de verre, on imagine plutôt un hôtel qu'une clinique urbaine de 200 lits. Cette façade en verre principalement destinée à étouffer le bruit des TGV, dissimule en effet une façade classique et crépie, ajourée de fenêtres hautes et étroites.

Conçue selon un motif sérigraphié original de triangles blancs, elle s'étend au total sur 1000 m^2. Les triangles apparaissant selon une densité différente, le vitrage suspendu peut sembler plus ou moins transparent.

Même si l'objectif de cette facade n'est pas la protection des oiseaux, le motif sérigraphié permet aux oiseaux de détecter le danger.
Voila un exemple d'architecture qui, outre le fait de se démarquer, répond aux attentes du personnel et aux besoins des patients sans mettre en danger les oiseaux du Grand Lyon...



GUIDE TECHNIQUE

Biodiversité & bâti

Éclairage des bâtiments et biodiversité

“ De quoi parle-t-on ? ”

Souvent négligé, l’éclairage artificiel nocturne engendre non seulement un important gaspillage énergétique, mais il a également des effets négatifs sur les êtres vivants. Le terme de « pollution lumineuse » décrit l’ensemble des effets indésirables induits par l’éclairage artificiel. L’enjeu est de concilier nos besoins en éclairage tout en limitant les perturbations pour la biodiversité.

Rappel des nuisances de l’éclairage artificiel pour la faune

À l’échelle de l’évolution, l’éclairage artificiel représente un important bouleversement pour des espèces apparues au rythme des alternances jour/nuit.
Quelques espèces semblent s’être adaptées : renards, étourneaux, pigeons bisets, pipistrelles… mais pour la majorité des espèces sauvages, la pollution lumineuse est une cause supplémentaire de mortalité. Selon les espèces ou même selon l’âge au sein d’une même espèce la lumière a un effet attractif ou répulsif.
Nos connaissances sont encore très parcellaires mais quelques faits peuvent être soulignés :

- La vision de la faune est souvent très différente de la nôtre : la proportion de cellules en bâtonnet dans la rétine peut être plus importante avec, comme conséquence, une plus grande sensibilité à la lumière la nuit. Chez les animaux leur rétine peut présenter



Hibou petit-duc scops

Photographie composite nocturne montrant la pollution lumineuse



>

Éclairage des bâtiments et biodiversité

> un pic de sensibilité à d'autres longueurs d'ondes que la nôtre avec pour conséquences, une impression d'intensité lumineuse différente de la nôtre et des risques d'éblouissement importants…

- La répartition spectrale (longueur d'onde) des sources lumineuses est importante : les ampoules qui émettent des rayons ultra violets sont très nocives car elles attirent et détruisent notamment de nombreux insectes ; les sources lumineuses ayant une forte composante de courtes longueurs d'ondes (lumières bleues et blanches) sont celles qui perturbent le plus la faune.

- L'horloge biologique de nombreux êtres vivants est liée à une hormone, la mélatonine, qui n'est produite par le cerveau que dans l'obscurité. Une déficience en mélatonine a des conséquences pathologiques : perturbation du sommeil, de la reproduction...



Papillon grand paon de nuit

- Il existe une grande variété de comportements vis-à-vis de l'éclairage, allant des espèces lucifuges strictes (qui fuient la lumière) aux espèces qui ont une capacité de tolérance apparente. Le principe de précaution voudrait que l'on préserve au maximum une période de nuit noire, autant pour les espèces sauvages que pour notre santé et notre bien-être.

Impacts écologiques

Cette liste restera à compléter au fil des découvertes à venir, mais les points suivants sont avérés :

- Cause de mortalité supplémentaire dans un milieu déjà perturbé par ailleurs.



Attractivité de la lumière sur de nombreux insectes

- Destruction massive d'insectes attirés par les éclairages avec des effets induits sur la diminution des ressources alimentaires des insectivores et la régression des pollinisateurs.

- Impact sur la migration nocturne des oiseaux. Lorsque le ciel est bas et les étoiles invisibles, les migrateurs nocturnes, en fait une grande majorité des espèces, volent à une altitude plus basse ; ils sont désorientés par les lumières artificielles qui les attirent. Le risque de collision avec les bâtiments éclairés est alors important comme le montrent les études d'ONG américaines[1].

- Ruptures de corridors écologiques pour les espèces qui fuient la lumière et qui sont entravées dans leurs déplacements.

- Impact sur des espèces menacées comme certaines chauves-souris (grand murin, petit et grand rhinolophes…), les amphibiens ou certains papillons (Isabelle de France…)

- Modification des rythmes biologiques de la faune (certains oiseaux diurnes chantent la nuit...)

Points de vigilance pour l'éclairage du bâti

Éclairage intérieur :

- éviter les dispersions de lumière vers l'extérieur : être vigilant sur l'orientation des luminaires, mettre des rideaux ;

- dans les bureaux, préférer les lampes individuelles aux plafonniers ;

- pour les entreprises, ne pas laisser les bureaux éclairés toute la nuit, mettre des stores.

Éclairage privé extérieur : parking, accès aux bâtiments, jardin, décoration, mise en valeur architecturale. Pour ces éclairages, être vigilant sur les points suivants :

- l'intensité de la lumière : celle-ci est trop souvent largement supérieure aux besoins ; un éclairement moyen de 10 lux peut être parfois largement suffisant ;

- l'orientation des luminaires et la hauteur des mâts : il faut absolument éviter les luminaires qui diffusent de la lumière vers le haut, c'est-à-dire au-delà du plan horizontal ;

[1] Opération light out : www.nycaudubon.org/projects/safeflight/lightsout_pressrelease.shtml

> • la durée d'éclairage : il est inutile et coûteux d'éclairer lorsqu'il n'y a personne. Les détecteurs de présence ou les horloges sont utiles ; laisser une période de nuit noire à la faune : ce qui sera également bénéfique au confort et à la santé des habitants ;

• le spectre lumineux : éviter les ampoules qui émettent des UV ; les éclairages orange sont globalement les moins impactants pour la faune.

Éclairage des voies de déplacement



Éclairage bon :
le flux lumineux est dirigé vers le bas
et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal.
La pollution lumineuse est limitée.



Éclairage moyen :
le flux est majoritairement dirigé vers le bas
mais une partie importante de celui-ci
dépasse le plan horizontal.
La pollution lumineuse est importante.



Éclairage tres mauvais :
«une grande partie du flux lumineux
est perdue dans le ciel
avec pour conséquences un gaspillage d'énergie
et une pollution lumineuse très importante.

Éclairage de mise en valeur



Éclairage bon :
le flux est dirigé du haut vers le bas,
la végétation n'est pas éclairée
et la pollution lumineuse est limitée.



Éclairage mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
avec de fortes déperditions et
une forte pollution lumineuse.



Éclairage très mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
et éclaire la végétation.
Il y a une une forte nuisance sur la végétation
et la faune hébergée ainsi qu'une forte pollution lumineuse

Éclairage des bâtiments et biodiversité



Éclairage de mise en valeur abusif entraînant une forte pollution lumineuse

[2] Les dispositifs qui inondent le marché sont, pour la plupart, fabriqués à bas coût en Chine et de qualité médiocre ; leur confection et leur transport nécessitent beaucoup d'énergie et leur recyclage est difficile. De plus, les LEDs produisent une lumière blanche très perturbante pour la faune.

> **En préalable à tout projet d'éclairage, se demander s'il est bien indispensable :**

- à Noël, limiter les guirlandes lumineuses au profit d'autres types de décorations ;
- dans les jardins, éviter les petites lampes à recharge solaire dont le bilan écologique global est désastreux[2], : un jardin respectueux de la nature préserve la nuit noire,
- éviter les éclairages de mise en valeur architecturale. ■

Fiche rédigée d'après Foglar, H. (2010). « Trop d'éclairage nuit ». FRAPNA. 20p.
Pour aller plus loin (inclus dans le CD-Rom) :
Klaus, G., B. Kägi, et al. (2005). Recommandations en vue d'éviter les émissions lumineuses. L'environnement pratique, Office Fédéral de l'Environnement, des forêts et du paysage. Berne. 37p
Siblet, J-P., 2008. Impact de la pollution lumineuse sur la biodiversité. Synthèse bibliographique. Service du patrimoine naturel, Museum national d'histoire naturelle, Paris, 30p.

Aspects législatifs

Le **décret n° 2011-831** du 12 juillet 2011 relatif à la prévention et à la limitation des nuisances lumineuses liste les types d'éclairages concernés : parmi eux, l'éclairage des bâtiments privés, notamment les éclairages extérieurs destinés à favoriser la sécurité des déplacements ; les éclairages de mise en valeur du patrimoine, du cadre bâti, ainsi que des parcs et jardins ; l'éclairage des bâtiments, recouvrant à la fois l'illumination des façades des bâtiments et l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces mêmes bâtiments ; l'éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts.

Ce décret prévoit que des prescriptions techniques précises visant à réglementer l'éclairage feront l'objet d'un ou de plusieurs arrêtés ministériels. Ces prescriptions techniques seront différentes selon le lieu d'implantation de l'installation (agglomération, hors agglomération ou espace naturel).

La table ronde nationale pour l'efficacité énergétique a rendu son programme d'action fin 2011. Il prévoit notamment :

- de fixer une obligation d'extinction des enseignes lumineuses commerciales entre 1h et 6h du matin

« Le décret d'application fixant l'obligation d'éteindre les enseignes lumineuses entre 1h et 6h entrera en vigueur au 1er juillet 2012. Cette obligation constituera pour les entreprises une source d'économies financières et énergétiques conséquentes. En tout état de cause, la durée de fonctionnement des dispositifs lumineux doit être cohérente avec la vie sociale et la présence effective des citoyens dans l'espace public. »

(décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes)

- d'étudier une obligation d'extinction des éclairages extérieurs et intérieurs des bâtiments non résidentiels

« Le Gouvernement mettra à l'étude au premier trimestre 2012 une obligation pour abaisser les niveaux d'éclairement ou obliger à l'extinction de l'éclairage (extérieur et intérieur émis vers l'extérieur) des bâtiments non résidentiels (bâtiments tertiaires et bâtiments publics) en cas d'inoccupation des locaux le jour et la nuit. Cette obligation pourra inciter au déploiement des systèmes de détection de présence qui permettent l'extinction des éclairages naturellement dans les locaux non fréquentés. »

Crédits : Thomas Wolf / NASA / Benson Kua / Wolgang Fisher / Jorg Hempel / Crochet David



Autres dangers :

les cavités, les fosses, les conduits, les tuyaux... des trous qui condamnent les animaux !

“ De quoi parle-t-on ? ”

Très souvent lorsqu'on parle de cavités pièges, on pense aux poteaux métalliques creux utilisés par France Télécom depuis plus de trente ans et qui restent, s'ils ne sont pas obstrués, des pièges mortels pour les espèces cavicoles. Des dizaines de milliers de mésanges, de chouettes, d'écureuils ou de loirs ont fini leurs jours piégés dans ces tubes creux, incapables d'en ressortir…

Nos jardins et nos bâtiments, même s'ils offrent beaucoup d'opportunités pour la faune, recèlent aussi de nombreux pièges qui peuvent être tout aussi fatals pour certains animaux. Les espèces cavicoles qui cherchent des cavités pour nicher ou tout simplement se reposer, pénètrent dans la cavité creuse par le haut, descendent ou



tombent sans pouvoir en ressortir. Elles sont ainsi condamnées à mourir de faim ou d'épuisement…

Les dangers potentiels

L'accès de certaines parties du bâti (cheminées, gouttières...) devra être obturé grâce à des grilles. En effet, certains oiseaux peuvent tomber dans ces trous sans parvenir à en sortir seuls.
En effet, la LPO est régulièrement alertée pour des chouettes, des écureuils ou encore des chauves-souris qui sont tombés dans les cheminées où ils pénètrent depuis le toît lorsque celles-ci ne sont plus utilisées. Pour éviter ce piège, il suffit de poser un grillage au sommet de la cheminée ou de la gouttière (maille large de 5 cm).

Certains aménagements et matériaux peuvent aussi être dangereux pour les animaux. Nombreuses sont les cavités à parois verticales et lisses dont l'animal ne peut sortir : regard de compteur d'eau, vide sanitaire, parpaings et briques stockés, étais, fosses diverses, bassin de rétention ou de décantation en géomembrane, piscine ou abreuvoir vide, poubelles ou zones de stockage à ciel ouvert, tuyaux plastique et gaines de protection diverses enterrés dans le sol...

Récemment encore, la LPO a été alertée au sujet de la mise en place de boites aux lettres collectives fixées sur des poteaux métalliques non obturés.

Les solutions

Certaines situations peuvent être traitées à la source, dès la construction (la non-accessibilité au conduit d'une cheminée, à une gouttière à une gaine d'aération...) mais d'autres seront des dangers pour la faune en fonction de la saison du chantier (parpaings et briques stockés ou déjà montés et prêts à enduire en pleine période de nidification), de la situation géographique (centre-ville, campagne...), du dérangement sur le chantier (présence permanente, période d'arrêt...) ou de la durée de stockage des matériaux.

Les solutions sont alors multiples ! Mais pour y parvenir, encore faut-il que les entreprises et personnes qui interviennent sur un chantier connaissent et comprennent ces dangers pour être vigilantes et les prévenir.

>

Autres dangers : les cavités, les fosses, les conduits, les tuyaux... des trous qui condamnent les animaux !

> Observez pour détecter les dangers et empêcher le passage par un comblement ou une condamnation et installer une échappatoire. Pensez que le moindre trou au ras du sol est un piège et sur un chantier les trous, donc les dangers, ne manquent pas ! Soyez astucieux !

Quelques exemples :

- pour les regards de compteur d'eau, vides sanitaires, fosses diverses, bassins de rétention ou de décantation, piscines ou abreuvoirs vides, poubelles à ciel ouvert... prévoyez des échappatoires (filets, planches ou madriers rugueux inclinés, moquette usagée, ...) ou condamnez, limitez, protégez les accès ouverts en permanence ;
- pour les poteaux creux, tuyaux plastique, gaines de protection, étais... trouvez une idée pour combler le trou : bouchons ou pour la durée des travaux, sacs et bâches plastique (déchets du chantier) ;
- pour les parpaings et briques ou autres matériels stockés : pensez à bâcher, surtout au printemps, en pleine période de nidification, au risque de voir une nichée de mésanges s'installer quelques jours plus tard. ■

Informations tirées de la brochure « Comment neutraliser les pièges pour la faune sauvage » et du bulletin trimestriel des propriétaires de refuges LPO.



Intervention des pompiers de Rochefort aux Fonderies Royales (17)

Crédits : Thomas Wolf / Valter Jacinto



Biodiversité en ville : gérer les désagréments

“ De quoi parle-t-on ? ”

Bien que généralement perçue de manière positive par les citadins, la biodiversité interroge souvent sur les conséquences ou les risques potentiels d'ordre sanitaire qui découlent de l'attractivité des villes pour une frange de la faune ou la flore sauvage. Il nous faut alors être capables d'apporter des réponses objectives à ces interrogations et de proposer des solutions réalistes. Certaines espèces font déjà l'objet de surveillance. Nous essayons ici d'apporter des réponses afin de montrer que biodiversité n'est pas synonyme de nuisances mais au contraire de bien-être social.

Principales peurs et sources de conflits :

- **Les risques sanitaires** par transmission de maladies à l'homme sont extrêmement rares et généralement limités aux élevages ou à une promiscuité élevée. Cependant, de nombreux micro-organismes (champignons, bactéries, virus…) peuvent être hébergés par la faune comme par toute espèce animale aussi bien sauvage que domestique.

Chez les végétaux, on surveillera particulièrement les **espèces envahissantes ou allergènes** issues de plantations ou d'un ensemencement naturel comme l'ambroisie par exemple.



L'ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) : plante envahissante et fortement allergène

- **Les désagréments et les dégradations liés aux déjections :** ces salissures représentent une source de nuisances au même titre que les déjections canines. Les aménagements de nichoirs, gîtes et abris pour la faune doivent toujours être installés conjointement à des systèmes limitant ces nuisances potentielles, notamment des planchettes. Notons que les caractéristiques physico-chimiques des fientes ne sont pas la cause principale de la coloration noirâtre des bâtiments ou de la dégradation des pierres, qui sont imputables essentiellement à la pollution atmosphérique.



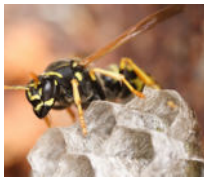
Le nourrissage des pigeons en ville est une des principales causes de leur multiplication

- **Le bruit lié à la présence de colonies** proches, particulièrement en période de reproduction et en hivernage, est à relativiser compte tenu de la fréquence dans l'année et de l'amélioration des techniques d'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Précisons tout de même que la pollution sonore d'origine humaine, et la circulation routière particulièrement est très largement supérieure à celle de la faune sauvage en ville.

- La peur de la **pullulation “anarchique” d'espèces sauvages** peut devenir un problème uniquement dans les milieux déséquilibrés, ce qui est l'objectif opposé d'une prise en compte de la biodiversité dans le bâti. L'ensemble des actions de préservation et de favorisation de la biodiversité dans le bâti et dans les espaces verts urbains contribue ainsi à complexifier les écosystèmes et donc, à minimiser ces risques.

>

Biodiversité en ville : gérer les désagréments

Espèces	Problématiques spécifiques	Solutions
Mammifères		
Les rongeurs	Problèmes de salubrité et d'hygiène.	Les aménagements prévus dans ce guide ne concernent pas ces espèces.
Les chauves-souris 	Aucun problème réel, hormis ponctuellement des cas de déjections (guano) et de nuisances sonores. De nombreuses croyances populaires infondées ont véhiculé une très mauvaise image de ces animaux.	Attention : espèces protégées Actions au cas par cas, contacter un écologue. Effort de communication sur ces espèces et leur rôle important dans les écosystèmes.
Oiseaux		
Les pigeons 	Le nombre, les fientes et potentiellement les maladies sont les principales craintes de la population vis-à-vis de ces oiseaux.	L'ensemble des études montrent que les effectifs des pigeons en ville dépendent des disponibilités alimentaires. Diminuer le nourrissage entraîne des baisses d'effectif, alors que l'élimination directe des pigeons n'a qu'un effet ponctuel. Pour ce qui est de la limitation des populations, les "pigeonniers contraceptifs" semblent contribuer à une diminution du nombre d'individus dans le respect de l'animal.
Les goélands 	Bruit, salissures, dégradation de toitures (revêtement d'étanchéité de toiture), agressivité (intimidations liées à la défense du nid).	La stérilisation des oeufs peut être ponctuellement autorisée par dérogation préfectorale.
Les étourneaux 	Ce sont généralement les grands rassemblements hivernaux qui posent problème et dans ce cas jamais sur le bâti, mais dans des arbres.	• En période de reproduction, aucune action requise du fait des faibles nuisances (nombre d'individus généralement faible) • Pour les rassemblements hivernaux, des solutions d'effarouchement acoustique existent.
Autres oiseaux 	Il s'agit essentiellement des problèmes posés par les fientes et par le bruit.	Dans le cas de pose de nichoirs sur le bâti, la pose de planchettes de récupération des fientes est recommandée pour certaines espèces.
Insectes 	Les insectes piqueurs et d'autres considérés comme nuisibles font l'objet de peurs infondées. Ils ont pourtant des fonctions importantes : pollinisateurs, prédateurs ou ressources alimentaires pour les autres animaux.	Les préconisations de ce guide sur la végétalisation du bâti ou la proposition de gîtes favorisent la complexification des écosystèmes urbains et limitent ainsi des développements incontrôlés d'espèces et donc leurs nuisances.
Plantes	Risque de développement incontrôlé et de pollution génétique. Espèces parfois moins adaptées aux conditions locales.	Favoriser des espèces locales. Éviter l'apport de terre souillée.

Maladies et hygiène

La faune sauvage est porteuse de maladies et virus, parfois mortels pour elle et parfois transmissibles à l'homme.



Le "pigeonnier contraceptif",

Chaque fois qu'il est nécessaire de nettoyer un lieu (grenier, points de nourrissage...), respectez les règles d'hygiène de base. Utilisez des outils de récurage spécifiques (brosse, racloir, goupillon) et portez des gants, frottez, rincez bien à l'eau claire et laissez sécher. Enfin, lavez-vous toujours les mains avec du savon !

Pour nettoyer, n'utilisez pas de produits qui pourraient être répulsifs voire toxiques pour vous, les animaux et l'environnement (acide, soude...). Evitez également d'utiliser de l'eau de Javel. Le chlore s'infiltre facilement et n'est pas éliminé par les stations d'épuration… Le savon de Marseille ou le savon noir suffisent. Certains désinfectants prêts à l'emploi existent également.

Si vous trouvez des oiseaux morts : que faire ?

Afin de déterminer un seuil de mortalité dit « anormal », nous reprendrons les indications des autorités sanitaires émises



lors des différents épisodes de grippe aviaire, qui étaient de 5 cadavres.

- Si plus de 5 oiseaux morts sont trouvés dans un même lieu et au même moment : laissez les cadavres sur place et contactez l'ONCFS (Office national de la chasse et de la faune sauvage) de votre département qui vous donnera les coordonnées d'un correspondant du réseau SAGIR (Réseau national de surveillance sanitaire de la faune sauvage) et surtout, qui vous informera de la démarche à suivre.

- Si moins de 5 oiseaux morts sont trouvés dans un même lieu : éventuellement, enterrez les cadavres, afin qu'aucun prédateur ne puisse faire son repas d'oiseaux malades et être ainsi contaminé. Manipulez toujours les animaux avec des gants et lavez-vous les mains avec du savon.

Nous vous rappelons que de nombreuses espèces sont protégées par la loi et que la destruction des individus ou de leurs habitats est donc interdite, ainsi que leur manipulation, vivants ou morts. Il convient alors de se rapprocher de spécialistes écologues afin d'évaluer le problème et de trouver des solutions acceptables. ■

Biblio :
P. Clergeau (coord.), 1997. « Oiseaux à risques en ville et en campagne », INRA Editions, 374p.

Crédits : laura Hadden / Thomas Wolf / Salix / Lukasz Lukomski / Raphaël Bussière / Etienne Dupoux

Biodiversité en ville : gérer les désagréments



Aspects juridiques

“ De quoi parle-t-on ? ”

Si la préservation de la biodiversité est devenue un principe de constitutionnalité à travers la Charte de l'environnement signée par l'Etat français en 2004, sa mise en application au travers de l'ensemble du droit français reste encore à transposer et à appliquer. Vous trouverez ici quelques éléments juridiques au travers desquels il existe des articulations entre biodiversité et bâti.

Lois relatives à l'environnement

1. Le statut des espèces protégées et la problématique de l'aménagement du territoire



Le faucon pèlerin est un rapace rare et protégé nichant parfois en ville

Différents textes législatifs et réglementaires viennent définir le statut juridique des espèces protégées. De plus en plus, le droit prend en considération leurs habitats dans le processus de protection afin d'éviter toute atteinte à leur intégrité. Le droit prodigue un équilibre harmonieux entre les intérêts urbanistiques et les intérêts liés à la préservation des espèces protégées. Il interdit toute intrusion ou modification de leurs habitats. La préservation des espèces protégées est un principe d'intérêt général.
Ainsi définies, les règles d'urbanisme doivent, en principe, se conformer à ce principe d'intérêt général. Les projets doivent être conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.
En cas d'atteinte, des variantes au projet initial, des mesures d'évitement ou de mesures compensatoires devront être trouvées. De même, des dérogations peuvent être accordées lorsque le projet se justifie d'un intérêt précis et qu'aucune solution alternative n'est possible. Toutefois, les autorités administratives encadrent strictement ces dérogations de la conception à la réalisation du projet.

Textes de référence :
Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et particulièrement les articles L411-1 et L411-2 du Code de l'environnement. Les sanctions sont décrites dans l'article L415-3 du Code de l'environnement.
Directive Habitats - Faune - Flore 92/43/CEE du 21 mai 1992.
Directive Oiseaux 2009/147/CE du 30 novembre 2009

2. L'intégration par le Grenelle de l'environnement dans les politiques publiques

Le Grenelle de l'environnement est composé de deux textes, l'un fixe les principes généraux et l'autre, leurs modalités d'application. Un des objectifs majeurs de ces textes est de stopper la perte de la biodiversité et d'adopter une politique générale de protection de l'environnement à travers de nombreux domaines tels que l'énergie, le bâtiment, les transports, etc. Les décrets d'application viennent et viendront préciser la place que l'on doit laisser à l'environnement dans tous les chantiers concernés par le Grenelle de l'environnement.
La protection de la biodiversité doit être valorisée, renforcée, restaurée ou préservée, mais aucune disposition ne vient préciser le contenu de ce principe. Seuls des plans nationaux d'actions viennent réglementer les projets d'aménagement et d'infrastructures qui ont pour objectif de restaurer les populations des espèces protégées définies.
Par conséquent, des précisions doivent être adoptées pour comprendre quel sera l'impact de la protection de la biodiversité dans les politiques publiques.

Textes de référence :
Grenelle 1 - Loi n°2009-967 du 3 août 2009 (art. 23 et s.)
Grenelle 2 - Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 : trame verte et bleue (art. 121 et 122), protection des espèces et des espaces (art. 123 à 150)

>

Aspects juridiques

Lois relatives à l'urbanisme, à la construction et à l'habitation

1. La protection des sites classés et de leurs abords

Certains monuments ou sites font l'objet d'un classement ou d'une inscription. Ils bénéficient ainsi d'un système de protection spécifique. Ce sont les monuments historiques (articles L. 611-1 à L. 621-34 du code du patrimoine) et les



Le château de Bon Repos (38) classé au titre des monuments historiques a concilié préservation du patrimoine historique et protection des oiseaux

sites classés ou inscrits (articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement). Il s'agit pour ces derniers de monuments naturels ou de sites d'échelle plus vaste dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Une fois ce monument ou ce site classé ou inscrit selon ses spécificités, son encadrement et sa gestion relèvent d'un régime particulier. Par conséquent, toute modification du bâtiment ou du site devra être encadrée par l'autorité administrative qui autorisera ou non les travaux envisagés. Aucun texte juridique relatif à la gestion de ces monuments et sites ne précise que la réalisation des travaux doit être conciliée avec le principe de protection de la biodiversité, même si la protection des sites a des incidences sur le plan de la protection de la nature en la considérant d'un point de vue culturel. Dans ce sens, la participation de l'autorité administrative dans le processus laisse supposer que la protection de la biodiversité entre dans le processus d'autorisation et des conditions de réalisation des travaux.

Il existe autour des monuments historiques, un périmètre dit "des 500 mètres". Il s'agit d'un dispositif juridique créé afin de protéger les abords de ces monuments. D'autres outils de protection peuvent également être mis en place à l'échelle des centres-villes d'intérêt patrimonial : les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP ou AMVAP). Ces espaces doivent parfois privilégier les continuités avec des monuments ou espaces classés et, dans une autre mesure, garder un lien entre l'édifice et son environnement. Ces espaces sont soumis aux documents d'urbanisme et comportent ainsi la notion de préservation de l'environnement.

À noter qu'un guide a été réalisé par l'association « la Demeure Historique » reconnue d'utilité publique depuis 1965 : « Les monuments historiques, acteurs du développement durable ». Il a pour objectif de démontrer le rôle des monuments historiques dans la protection de l'environnement et propose des pistes de réflexion et des témoignages sur des problématiques telles que le diagnostic environnemental, l'écorénovation du bâti ancien, la gestion de l'eau, la protection de la biodiversité, le jardinage biologique, le tourisme durable ou encore la pédagogie autour du développement durable, etc. Ainsi, selon les propos de ce guide, la biodiversité et le patrimoine ne font qu'un.

Textes de référence :
Monuments historiques : articles L611-1 à L621-34 du Code du patrimoine
Loi 43-92 du 25 février 1943 instituant une servitude d'abords au profit des monuments historiques complétée par la loi SRU 2000-1208 du 13 décembre 2000.
Sites classés : articles L341-1 à L341-22 du Code de l'environnement
AMVAP : articles L.642-1 à L.642-5 du Code du patrimoine

2. L'existant et les projets de construction des bâtiments :

A l'heure actuelle, avec l'application du Grenelle de l'environnement, aucune disposition particulière n'impose aux projets de construction et aux bâtiments existants, qui doivent répondre à l'objectif d'amélioration des performances énergétiques, de prendre en compte la biodiversité.

Toutefois, n'oublions pas que le principe général de lutte contre la perte de biodiversité posé par le Grenelle de l'Environnement s'applique à tous les secteurs d'activité, y compris le bâtiment. Ainsi, malgré l'absence de mentions directes dans les dispositions concernant ce secteur, tous les projets doivent tenir compte de ce principe général.

Textes de référence :
Grenelle 1 - Loi n°2009-967 du 3 août 2009
Grenelle 2 - Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010

3. L'utilisation de matériaux renouvelables dans le secteur du bâtiment

Avec l'adoption du Grenelle de l'environnement, l'autorité administrative ne peut plus motiver son refus d'autoriser les travaux de construction lorsqu'ils incluent l'installation de matériaux renouvelables tels que les toitures végétalisées. Auparavant, elle justifiait ce refus par l'objectif d'harmonie architecturale.

Mais à l'heure actuelle, hormis certaines exceptions très ciblées, l'autorité administrative ne peut plus refuser l'installation de toitures végétalisées.

Si les dispositions législatives et réglementaires ne font pas mention de la notion de la protection de la biodiversité, celle-ci reste toutefois un principe général applicable à tous les secteurs.



Le développement d'une filière "bois" locale à permis la construction d'un projet d'immeuble à ossature bois.

Textes de référence :
Article L111-6-2 du Code de l'urbanisme

Lois relatives à l'hygiène et à la santé publique

1. Lutte contre les risques infectieux entre l'homme et l'animal

La cohabitation des principes d'hygiène, de santé publique et de salubrité publique d'un côté et de protection de la biodiversité de l'autre, reste aujourd'hui mal appliquée. En effet, on

> interprète, selon les lois en vigueur, que le principe d'hygiène et de santé publique prévaut sur la protection de la biodiversité au nom du respect du principe de salubrité publique.
Si un risque compromet cet ordre, alors les autorités publiques ont le pouvoir de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'éradiquer les causes de cette atteinte. Dans un cadre très réglementé, ces mesures pourront même toucher les espèces protégées.

Textes de référence :
Article L1311-1 et L1311-2
du Code de la santé publique

2. Les règlements sanitaires départementaux

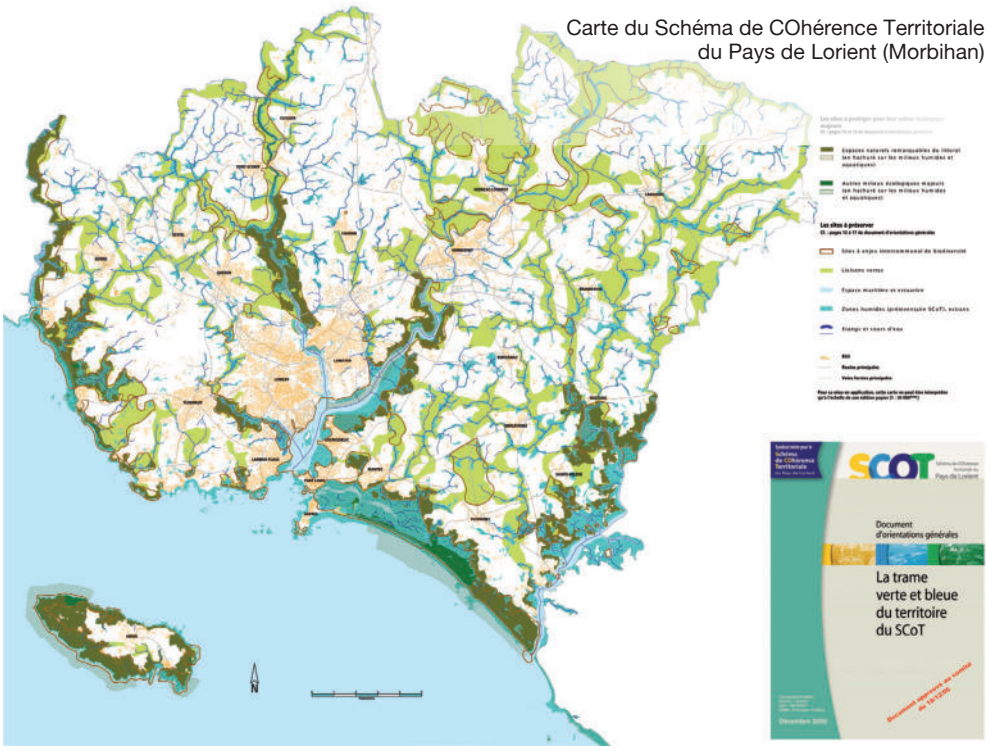
Afin d'éviter des mesures prises en application du pouvoir de police, les dispositions législatives et réglementaires prévoient des mesures de prévention dans un document que chaque département doit adopter. Il s'agit des règlements sanitaires départementaux.
De plus, pour aider les collectivités territoriales dans le choix des dispositions à adopter, les autorités étatiques ont décidé d'élaborer un règlement sanitaire départemental type qui sert de base à tous les départements. Il s'agit des mesures minimales que les départements doivent appliquer sur leur territoire. Ce document rassemble un ensemble très vaste de prescriptions obligatoires de lutte contre les nuisances et les pollutions dans le but de préserver la santé de l'homme et de l'animal. Il recommande par exemple l'interdiction de nourrir les animaux sauvages.

La biodiversité à travers les documents d'urbanisme

1. PLU, SCOT, Agenda 21...

Depuis plusieurs décennies, la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans les projets d'urbanisme est un enjeu majeur. De nombreuses lois (lois relatives à la décentralisation, loi « Montagne » et loi « Littoral », loi « Paysage », loi relative à la protection de la nature) ont pour objectif de préserver l'environnement de toute atteinte humaine.
Toutefois, c'est la loi SRU (loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain), complétée par la loi « Urbanisme et habitat » qui vient réglementer les principaux documents de planification spatiale.
Ainsi les SCOT, les PLU et les cartes communales sont les principaux outils de planification. Le processus d'élaboration qui conduira à l'adoption de ce document d'urbanisme, prévoit la présentation de nombreux documents. Pour la plupart, ceux-ci prendront, en compte l'environnement. Ainsi, un diagnostic de l'environnement, un diagnostic et l'analyse d'une évaluation environnementale, une analyse de l'état initial de l'environnement et une analyse des incidences de ces documents sur l'environnement seront intégrés à l'outil de planification spatiale. Ils définiront les mesures d'évitement, de réduction et compensatoires afin de préserver au mieux l'environnement.
Un dernier document peut être mentionné : l'Agenda 21 (ou Action 21). Ce document résulte d'un engagement volontaire du département d'appliquer les dispositions issues de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement datée du 14 juin 1992. Cette déclaration fixe 27 principes qui sont à mettre en œuvre dans l'Agenda 21. L'Agenda 21 a pour but d'améliorer les actions de la collectivité au regard des principes du développement durable.

Textes de référence :
Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003
"Urbanisme et habitat"
Article L122-1 à L123-1
du Code de l'urbanisme



Carte du Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Lorient (Morbihan)

2. Trame verte, trame bleue... trame bâtie ?

Mesure phare du Grenelle de l'environnement 1 et 2, la trame verte et bleue (TVB) participe à l'application de l'objectif fondamental du Grenelle, d'enrayer la perte de biodiversité. Pour ce faire, elle doit notamment tenter de préserver et de restaurer les continuités écologiques et ainsi participer à la diminution de la fragmentation du paysage et des populations animales ainsi que de la vulnérabilité des habitats. Ainsi, la TVB a pour dessein de relier des réservoirs de biodiversité entre eux par des corridors écologiques. La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire. Elle s'évertue à reconstituer et à préserver les espaces naturels protégés et les espèces en danger, autant dans les milieux ruraux que dans les milieux urbains. Le législateur a prévu plusieurs outils d'aménagement afin de mettre en œuvre favorablement ces objectifs. Ainsi, il est prévu :
- des orientations nationales pour la préservation et la restauration des corridors écologiques,
- des schémas régionaux de cohérence écologique (ils sont élaborés entre l'État et la Région),
- des documents de planification et des projets de collectivités territoriales et de leurs groupements dans le cadre de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme (DTA, SCOT, PLU).

Ces entités, avec la collaboration des départements et des communes, ont pris des initiatives innovantes afin de

Aspects juridiques

> préserver les continuités écologiques autant dans les espaces ruraux qu'urbains. Ainsi la collaboration entre ces différents acteurs à différents échelons tente de relier des espaces menacés et de remédier à une politique d'urbanisation intensive. En milieu urbain, cette collaboration cherche à protéger non seulement le patrimoine existant tel que les parcs, les jardins ou les squares, mais aussi à soumettre les projets de construction aux objectifs posés par la trame verte et bleue.

Enfin, il faut noter que ces entités développent aussi des campagnes d'information afin de sensibiliser le citoyen. Ce dernier doit prendre conscience de l'enjeu de cette protection et peut y participer lui-même en mettant en œuvre des actions en faveur de la restauration des corridors écologiques en milieu urbain. ■

Textes de référence :
Articles L371-1 et suivants du Code de l'environnement

Crédits : christian Aussaguel / steve Le Briquir / CAUE

Les couleurs de Rungis

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE

Aux couleurs de la ville.

En concertation avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (C.A.U.E 94) et l'Architecte des Bâtiments de France, nous avons conçu un nuancier de couleurs pour les façades de Rungis.

Rappelons que le code de l'Urbanisme soumet à autorisation préalable tous changements d'aspect extérieur des bâtiments et fait obligation de déposer une autorisation en mairie pour ce type de travaux.
Ce document peut apporter une aide, dans le choix des couleurs, en vue d'obtenir l'autorisation d'entreprendre un ravalement, une clôture, le changement de menuiseries ...

Ce guide vous propose pour chaque partie de la façade (murs, menuiseries, volets, bandeaux ...) des palettes de couleurs, regroupées par type de construction : rurale ou pavillonnaire.
La référence à cette gamme de couleur doit permettre à chacun d'exprimer sa propre créativité tout en respectant une harmonie générale qui valorise le cadre de vie.

Maurice Charve
Maire de Rungis



Les couleurs de Rungis

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE

La palette des couleurs ...

... de Rungis reflète le paysage local de la commune.

Cette palette a été réalisée dans le but de préserver l'identité des quartiers de Rungis, du centre ancien et du quartier des Antes, reflets d'une longue histoire.

Les couleurs du patrimoine bâti évoquent ainsi les matériaux selon l'époque de construction :

- dans une gamme de teintes naturelles «terre, pierre, sable» pour les constructions rurales,
- dans des teintes plus soutenues pour les pavillons du début du siècle dues à l'utilisation de la brique, de la tuile mécanique et du ciment coloré,
- dans un choix plus large de couleurs pour les pavillons récents du quartier des Antes dissimulés dans un environnement végétal dense.

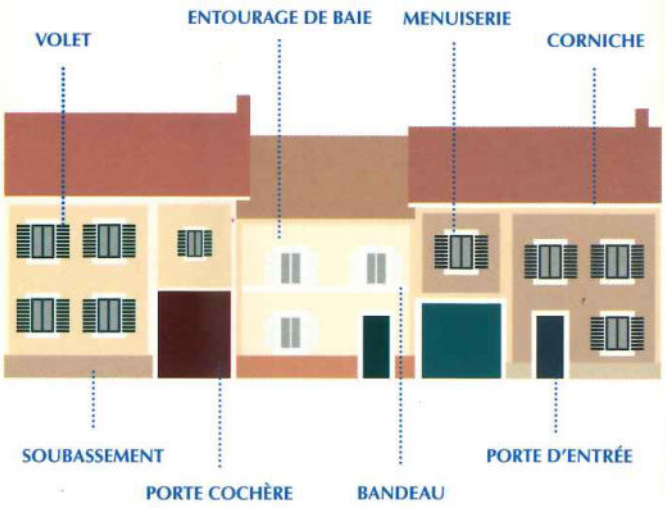
La palette générale est la gamme chromatique constituée par les enduits de façades, entourages de baies, corniches, bandeaux et soubassements. Les couleurs recommandées s'attachent à des enduits à base de plâtre et chaux, peintures minérales pour les construction rurales et pavillonnaires, ou enduits monocouches pour les constructions du quartier des Antes.

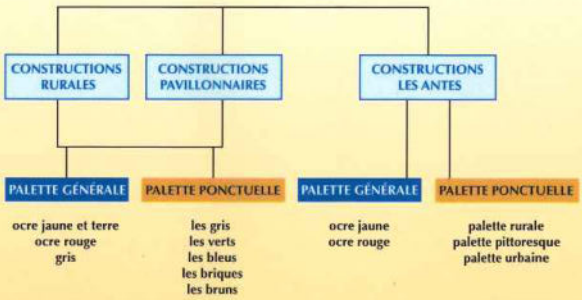
La palette ponctuelle est la gamme chromatique constituée par les éléments tels que : menuiseries, volets, portes d'entrée, portes cochères, ferronneries et grille de clôtures.

Les couleurs de Rungis

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE





Centre ancien

Constructions rurales

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE

	Ocre jaune et terre		Ocre rouge	Gris
FAÇADES	F1	F4	F10	F16
	F2	F5	F11	F17
	F3	F6	F12*	F18
SOUBASSEMENTS	F3	F6	F12*	F18

* Exceptionnellement, sur prescription.

PALETTE PONCTUELLE

ENTOURAGES de BAIES	blanc	blanc	blanc	blanc
PORTES d'ENTRÉE et PORTES COCHÈRES	bruns	bruns	bruns	gris
	briques	briques	briques	bleus
	verts	verts	verts	verts
MENUISERIES et VOLETS	M1 M2	M1 M2	M1 M2	M1 M2
	M4 M3	M4 M3	M4 M3	M4 M3
	M6 M5	M6 M5	M6 M5	M6 M5

Centre ancien

Constructions rurales

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs de façades et menuiseries contrastées.

Les couleurs de toitures respectent la tonalité des façades dans les teintes claires : bruns, rouges, roses et ocres délavés, mais aussi beiges tirant sur le vert.

Les soubassements sont d'un ton plus soutenu que la façade, excepté pour les enduits de façade foncés dans les terres et gris.



Couleurs de façades et menuiseries ton sur ton.

Centre ancien

Constructions pavillonnaires

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs façades et menuiseries contrastées.

Ferronneries et grilles de clôtures s'accordent aux menuiseries dans les mêmes tons plus foncés : noir vert, noir bleu, gris vert, vert sombre.

Les murs de soubassement des clôtures s'accordent aux façades dans les mêmes tons, mais clairs.



Couleurs façades et menuiseries ton sur ton.

Centre ancien

Constructions pavillonnaires

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE

	Ocre jaune et terre		Ocre rouge		Gris	
FAÇADES	F1	F4	F7	F10	F13	F16
	F2	F5	F8	F11	F14	F17
	F3	F6	F9	F12*	F15	F18
SOUBASSEMENTS	F3	F6	F9	F12*	F15	F18

* Exceptionnellement, sur prescription.

PALETTE PONCTUELLE

ENTOURAGES de BAIES	blanc sauf brique	blanc sauf brique	blanc sauf brique
MENUISERIES, VOLETS et PORTES d'ENTRÉE	bruns	bruns	bruns
	briques	briques	bleus
	verts	verts	verts
	M1 M3	M1 M3	M1 M3
	M2 M5	M2 M5	M2 M5
	M4 M6	M4 M6	M4 M6

Quartier des Antes

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE



Couleurs façades et menuiseries contrastées.

Volets et menuiseries apportent nuances et notes colorées aux façades avec des teintes soutenues pour les portes d'entrée.

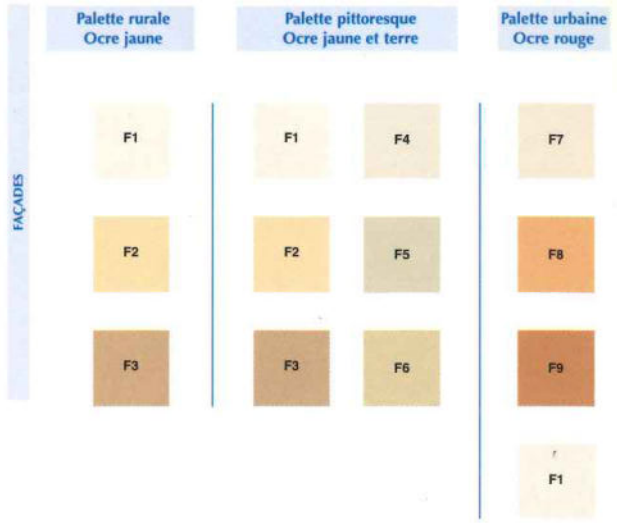


Couleurs façades et menuiseries ton sur ton.

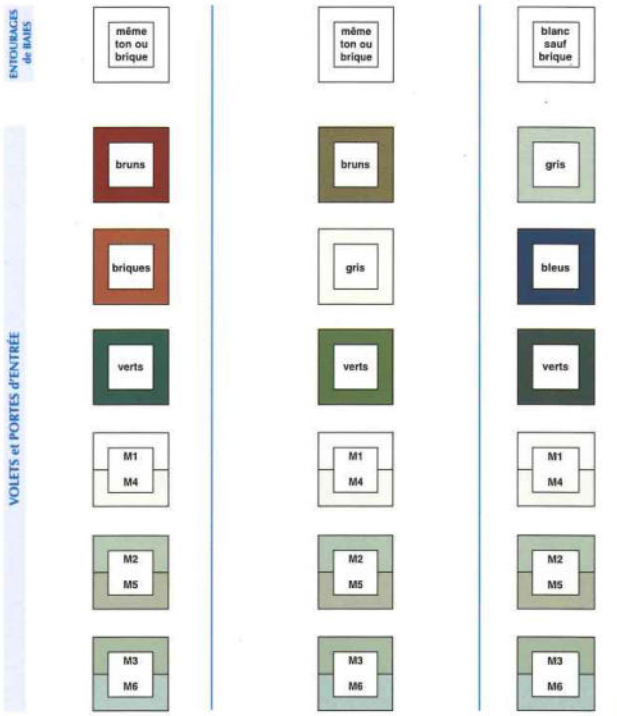
Quartier des Antes

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE



PALETTE PONCTUELLE



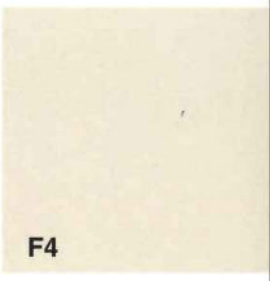
« ocre jaune
et terre »

RUNGIS

PALETTE GÉNÉRALE

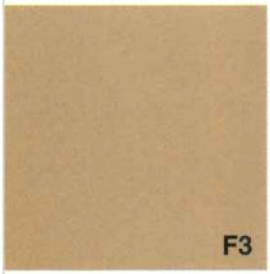
Façades

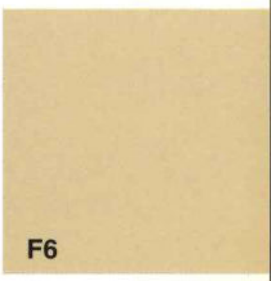












RUNGIS PALETTE GÉNÉRALE

Façades

F7

F10

F8

F11

F9

F12 Exceptionnellement, sur prescription.

RUNGIS PALETTE GÉNÉRALE

Façades

F13

F16

F14

F17

F15

F18

Les gris

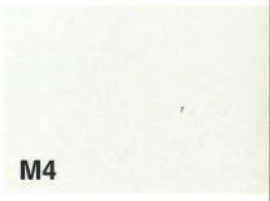
1
2
3
4
5

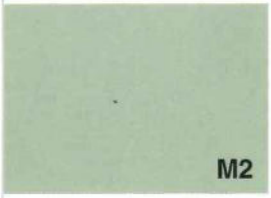
RUNGIS

PALETTE PONCTUELLE

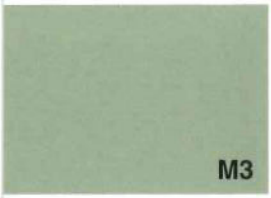
Menuiseries, volets, portes cochères et ferronneries

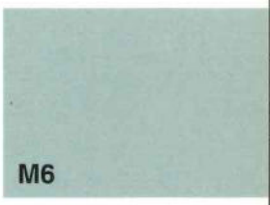












Les bleus

1
2
3
4
5

RUNGIS

PALETTE PONCTUELLE

Menuiseries, volets, portes cochères et ferronneries

M7

M10

M8

M11

M9

M12

FE1

FE2

Les verts

1
2
3
4
5

RUNGIS

PALETTE PONCTUELLE

Menuiseries, volets, portes cochères et ferronneries

M13

M16

M14

M17

M15

M18

FE3

Les bruns

1
2
3
4
5

RUNGIS

PALETTE PONCTUELLE

Menuiseries, volets, portes cochères et ferronneries

M19

M22

M20

M23

M21

M24

FE4

Les briques

1
2
3
4
5

RUNGIS

PALETTE PONCTUELLE

Menuiseries, volets, portes cochères et ferronneries

M25

M28

M26

M29

M27

M30

FE5



LE NUANCIER DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Ce nuancier a été réalisé sur la base d'un travail d'inventaire du patrimoine et de l'architecture sur tout le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi. Il a été conçu par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne et validé avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin de déterminer les différents coloris présents dans cette palette, la méthode retenue a été de produire une analyse complète du tissu urbain existant afin d'établir les caractéristiques des bâtiments anciens, tout en tenant compte des demandes actuelles des habitants en termes de coloris de ravalement.

Ce nuancier permettra de valider des décisions sur des choix de matériaux et de coloris en rapprochant des points de vue parfois divergents entre les différents acteurs de l'aménagement et les demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Cet outil est un cadre et un guide pour que les riverains envisagent différentes alternatives et combinaisons de teintes harmonieuses pour une façade, les menuiseries et les ferronneries d'une construction.



NEUTRE PIERRE

NEUTRE PIERRE

Les tons pierre résultent souvent d'une indécision lorsqu'il parait difficile de choisir la couleur d'une façade.

Le ton pierre, au même titre que le blanc, vient tout de suite à l'esprit. Le ton pierre peut apparaître comme rassurant pour un demandeur de travaux car il est neutre.

Cela ne veut pas dire que le choix d'une façade ton pierre ne peut pas faire l'objet d'une initiative réfléchie. Il existe plusieurs nuances de ton pierre, que l'on retrouve historiquement dans la ville, certaines se rapprochant d'un ocre jaune pâle et d'autres d'une teinte terre.

Ces tonalités ont donc une place dans le nuancier de la ville, la nuance d'un ton pierre peut être l'objet d'un parti-pris architectural.







OCRE JAUNE

OCRE ROSE

Ocre Jaune
Ocre Rose

Les ocres jaunes et roses ne sont pas spécialement des coloris modernes. En effet, ils existent depuis longtemps dans le tissu urbain de Villeneuve-le-Roi.

Les ocres jaunes ont la particularité d'avoir un meilleur rendu sur des matériaux à relief comme les enduits que sur des peintures lisses et mates. Les ocres jaunes et roses doivent faire l'objet d'une étude de la surface du bâtiment. En effet, si une surface trop grande est recouverte d'un enduit ocre plutôt saturé, le rendu final sera moins qualitatif qu'un partage avec des couleurs plus froides et moins saturées.

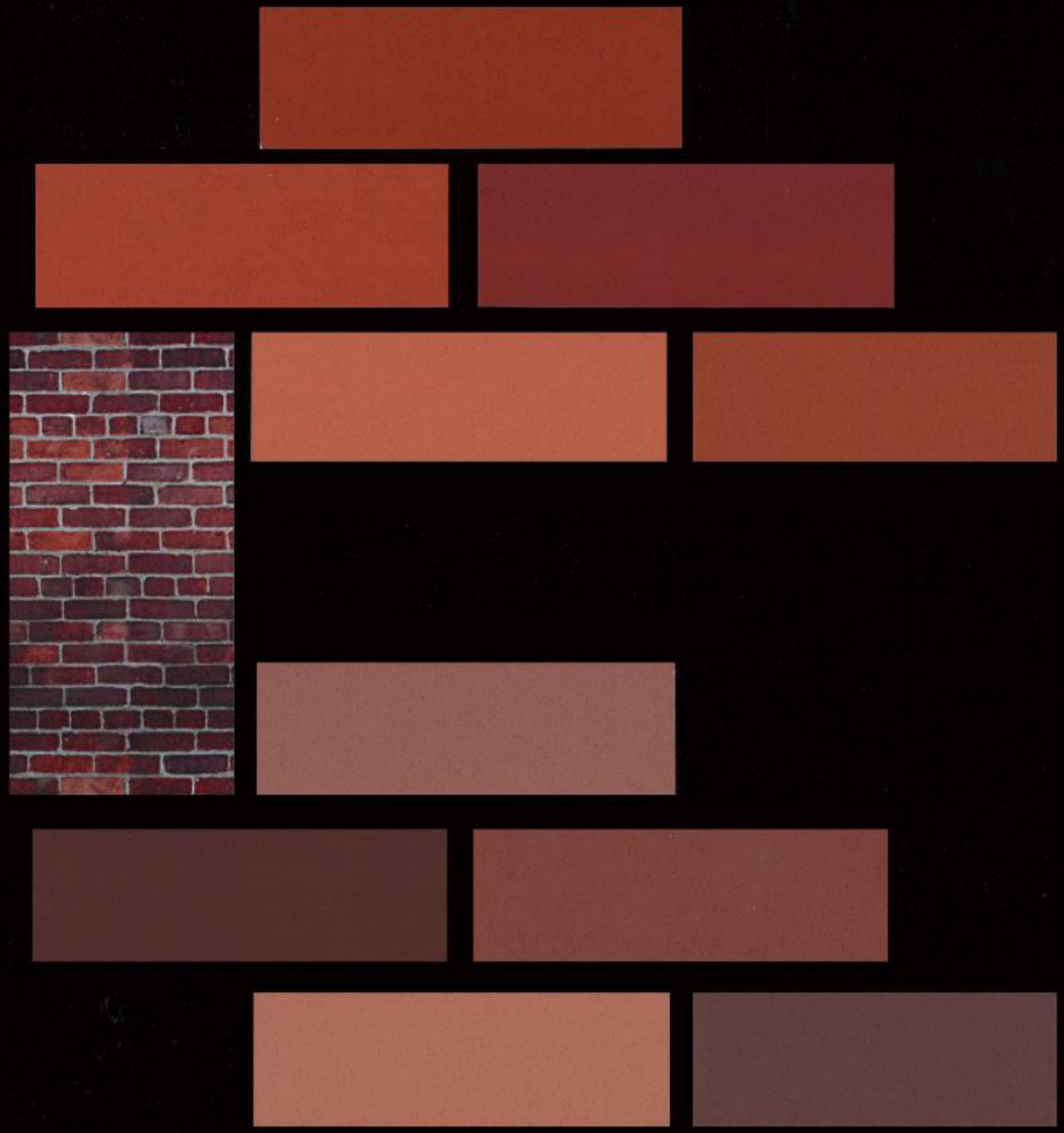
Les menuiseries et ferronneries d'un bâtiment disposant de tonalités d'ocres jaunes ou roses permettent de contraster la façade si l'on choisit des couleurs sombres.

Historiquement, les ocres chauds sont rattachés aux maisons de bourg.









Terre Cuite

Les façades de couleur terre cuite sont, au même titre que les façades teintées d'ocre jaune, très influencées par le grain du revêtement appliqué.

Ces couleurs sont destinées principalement aux bâtiments avec des éléments en briques apparentes.

L'idée étant toutefois de ne pas reprendre la même teinte que la brique elle-même. Il faut forcer la création d'un contraste avec une teinte plus neutre ou plus saturée afin de ne pas nuire à la couleur originelle de la brique.

Afin de mettre en valeur le matériau naturel, il est nécessaire de produire un dialogue entre la brique et l'enduit terre cuite que l'on choisit.







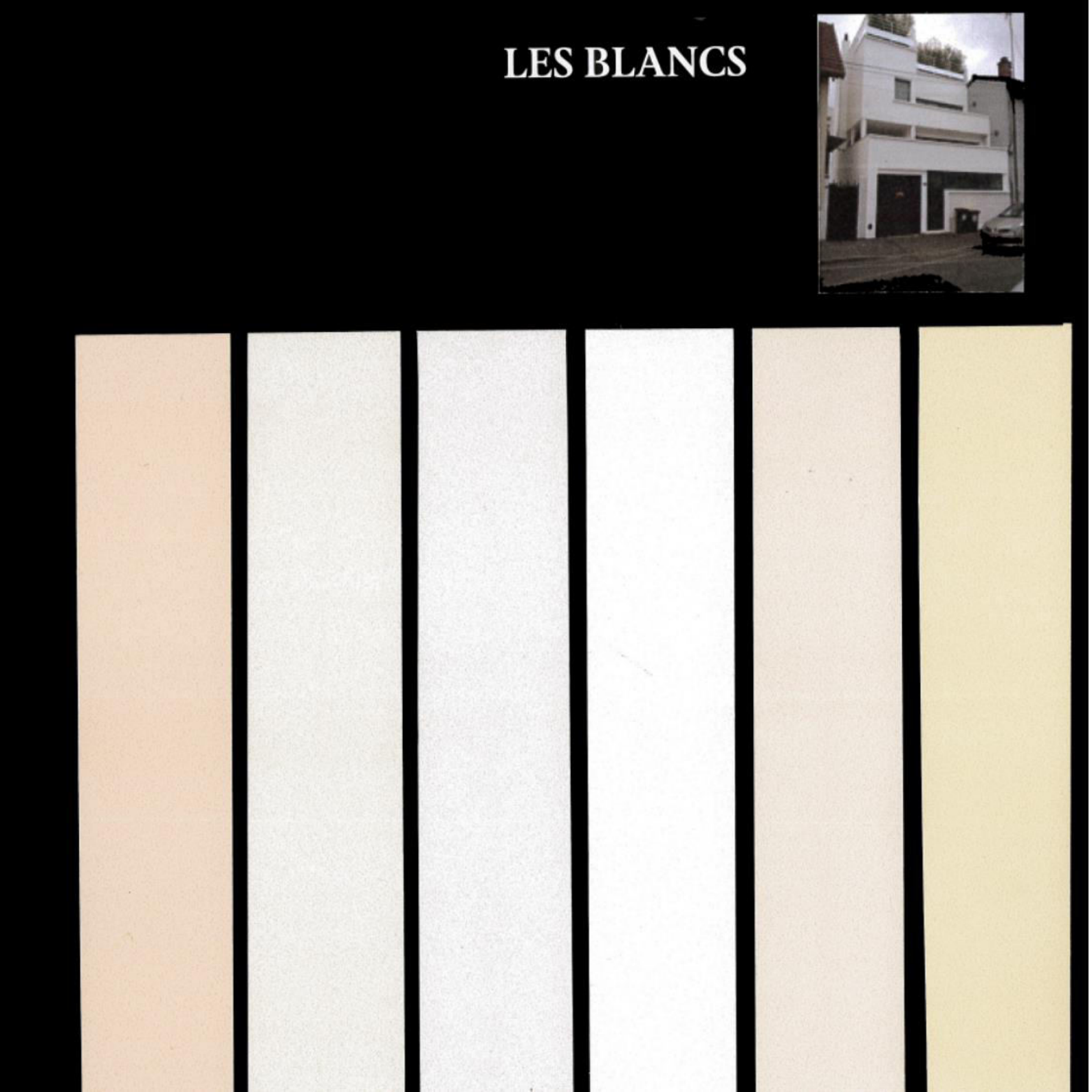




TON ROCAILLE

Les tons rocaille seront quant à eux destinés aux constructions qui accueillent de la pierre meulière. Ce sont des couleurs qui révèlent la pierre de meulière et les différentes teintes qui la composent plutôt que de lui faire concurrence.

La pierre de meulière a une place très importante dans le tissu urbain de Villeneuve-le-Roi, c'est l'un des éléments qui caractérise l'architecture globale de la ville. Il est donc fréquent que des bâtisses composées de ce matériau nécessitent le remplacement de menuiserie ou la création d'une extension. Les teintes rocaille sont celles qui se marient le mieux avec les différents types de façades en meulières présents sur la ville.



Les Blancs

Les blancs purs n'ont pas leur place dans le tissu urbain de Villeneuve-le-Roi. En effet le bâti ancien de la ville est constitué d'un ensemble de couleurs allant de la rocaille à des couleurs suffisamment froides pour s'apparenter à du gris sans toutefois atteindre le blanc. Le blanc, dans ce cadre serait la marque d'une certaine pauvreté architecturale. Les façades blanches présentent aussi des problèmes de maintien dans le temps.

Il ne faut toutefois pas bannir les façades de couleurs claires lorsque celles-ci sont l'objet d'un choix du demandeur d'autorisation d'urbanisme, à condition qu'elles ne soient pas blanches. Le blanc doit contenir des teintes tel que le jaune, le vert, le rose, le bleu et même le marron dans des proportions suffisamment faibles pour que le pigment soit visible, sans assombrir la façade qui ne sera ainsi pas blanche.





TON GRIS

TON GRIS

Le ton gris fait partie du tissu urbain ancien de Villeneuve-le-Roi. Les couleurs grises sont aujourd'hui recherchées pour leur caractère moderne. Elles sont historiquement présentes dans Villeneuve-le-Roi sur des façades constituées de pierres de tailles mouchardées puis recouvertes d'un mélange de plâtre et de chaux.

Les teintes grises gagnent pourtant à ne pas être trop foncées et à s'accommoder de contrastes de saturation.

Afin de ne pas provoquer un rendu terne, les différentes modénatures, ferronneries et menuiseries doivent apporter une touche de couleur relativement saturée.



Ton Bleu
Ton Bleu-Vert
Ton Vert

Les tons verts et bleu-vert sont des couleurs froides. Ils font référence à une époque de construction rappelant les boucles de la Marne ou les guinguettes donnant sur la Seine. Historiquement les bleus froids et les verts, en Île-de-France, sont des couleurs de bord de fleuve. Toutes ces couleurs intègrent toutefois des pigments rattachés à la terre.

Ces couleurs, lorsqu'elles sont sombres, ne sont pas vouées à recouvrir la totalité d'une façade. Leur utilisation nécessite le mariage avec une couleur plus ou moins soutenue contrastant avec les pigments parfois trop saturés.



Menuiseries et Ferronneries

Les menuiseries et les ferronneries sont des éléments qui vont aider à créer un contraste avec la couleur principale de la façade. Ces couleurs vont se retrouver sur les encadrements de fenêtres, les garde-corps, les volets, les portes, les clôtures métalliques, ou tout autre élément visuel qui permettrait d'intégrer au bâtiment un trait architectural supplémentaire.

Le choix d'une couleur de menuiserie ou de ferronnerie doit contraster avec la saturation, la température ou la clarté de la couleur de la façade.

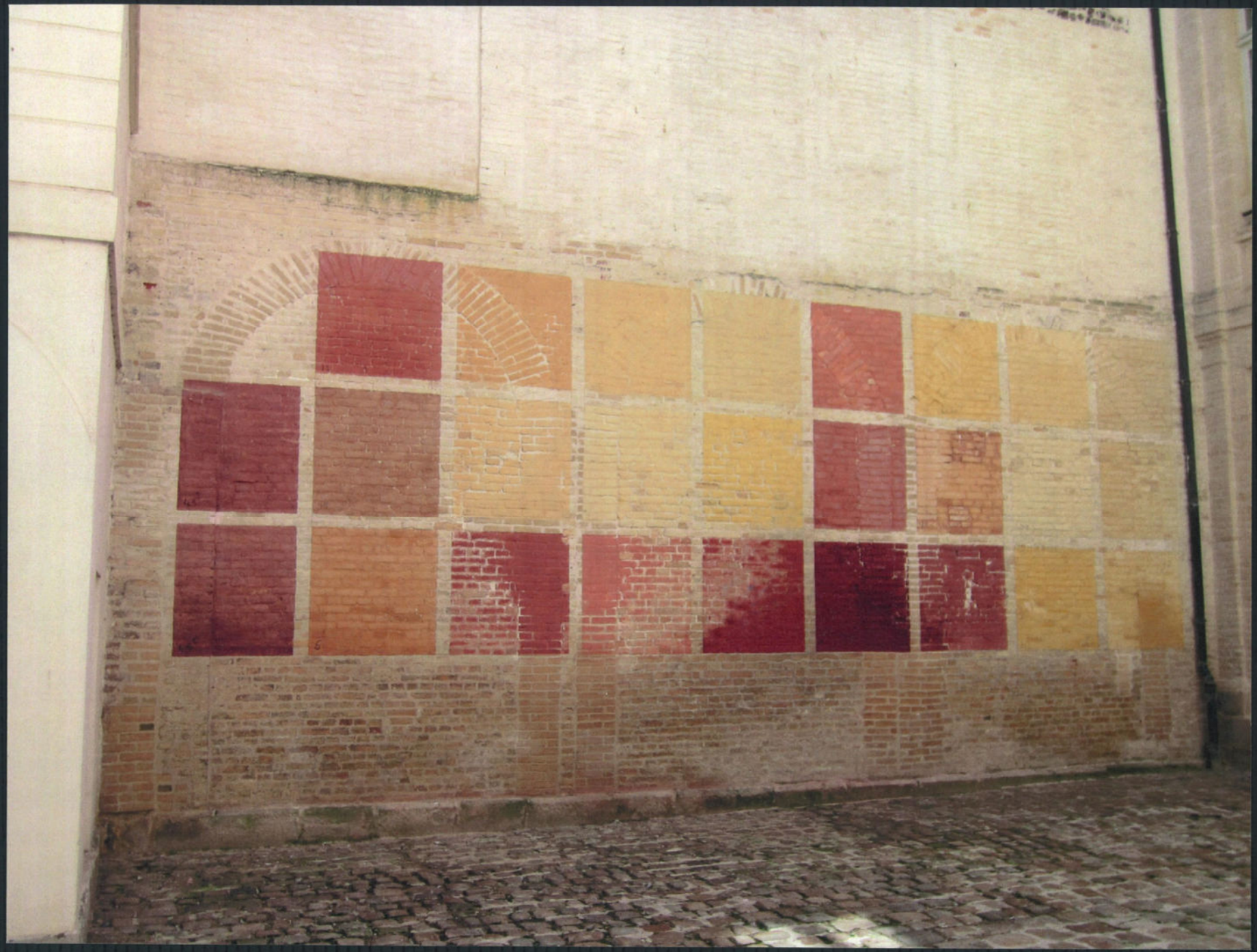
Par exemple, une façade ocre jaune pâle, gagnerait ainsi à accueillir des menuiseries d'une couleur plus froide, plus saturée et plus sombre.

Les tons les plus foncés sont principalement adaptés pour les parties métalliques.

VILLENEUVE SAINT-GEORGES

Le nuancier de la commune de Villeneuve-Saint-Georges







NEUTRE PIERRE



OCRE JAUNE

TERRE CUITE









TON ROCAILLE











TON BLEU-VERT

TON VERT



NEUTRE PIERRE

LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

