5.1.

Règlement

Dispositions communes

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Table des matières

Champ d'application territorial du PLUi et articulation du dispositif règlementaire 8
Organisation et contenu du présent règlement 10
Utilisation du présent règlement 12
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 13
a. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 13
Application du règlement aux lotissements 13
Adaptations mineures 13
Reconstruction après destruction ou démolition 13
Sécurité – salubrité - nuisances 13
b. Informations et règlementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire 14
Aléa retrait-gonflement des argiles 14
Plan de Prévention des Risques d'Inondation 15
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB) 15
Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres .. 15
Entretien et gestion des cours d'eau et de leurs abords 16
Règle de sécurité à proximité du réseau électrique 16
II. DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN TOUTES ZONES 17
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 17
a. Destinations et sous-destinations 17
UC : CŒUR DE VILLE 18
UM : MIXTE 23
UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF 26
UH : HABITAT INDIVIDUEL 29
UI : ACTIVITÉS 34
UE : EQUIPEMENT 45
AU : À URBANISER 52
2AU : FERMEE A L'URBANISATION 61
N : NATURELLE 64
A : AGRICOLE 71
b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 75
Occupations et utilisations des sols interdites 75
Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions 75
Secteur soumis à des risques naturels 76
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 77
a. Volumétrie et implantation des constructions 77
Implantation à l'alignement 77

Implantation par rapport aux limites séparatives 77
Implantation entre parties de façade d'une même construction 77
Cours communes 78
Règle relative à l'implantation des constructions annexes/abris légers 78
Règle relative à l'implantation des piscines 78
Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations 78
Surélévation des constructions existantes dans les secteurs inondables concernés par un PPRi 80
Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif 80
Terrains d'angles 80
Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires 81
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 82
Performance énergétique et environnementales 82
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 83
Traitement des espaces non bâtis 83
Aspects extérieurs des constructions 86
Alfortville 86
Boissy-Saint-Léger 98
Bonneuil-sur-Marne 113
Chennevières-sur-Marne 126
Créteil 130
La Queue-en-Brie 140
Le Plessis-Trévise 154
Limeil-Brévannes 159
Mandres-les-Roses 167
Marolles-en-Brie 173
Noiseau 182
Ormesson-sur-Marne 190
Périgny-sur-Yerres 199
Santeny 206
Sucy-en-Brie 216
Villecresnes 234
3. STATIONNEMENT 252
c. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés 254
d. Dispositions générales pour les vélos 257
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX 258
a. Desserte par les voies publiques ou privées 258
b. Desserte par les réseaux 260
e. Gestion des déchets 260

III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN TOUTES ZONES 261
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 261
a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 261
Aire d'accueil des gens du voyage 261
Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) 261
Emplacements réservés 261
Secteur soumis à des risques naturels au titre du R151-34 du code l'urbanisme 261
b. Mixité fonctionnelle et sociale 263
« Linéaire commercial et artisanal » 263
« Linéaire de mixité d'activités » 263
« Linéaire actif » 263
Secteur de mixité fonctionnelle 264
Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme 265
Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme 267
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 268
a. Volumétrie et implantation des constructions 268
Alignement spécifique identifié sur le document graphique 268
Retrait spécifique identifié sur le document graphique 269
Implantation spécifique identifié sur le document graphique 274
Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique 275
Hauteur spécifique identifié sur le document graphique 275
Secteurs à plan masse 277
Plan de nivellement 283
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 284
Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 284
Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 285
Linéaires de façades protégées au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 285
Les cours au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 286
Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 286
Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme 286
Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 287
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 287
Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme 287
Continuité écologique à préserver identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme 288
Haie à créer ou à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 288
Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 288
Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 290
Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 291

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 292
Zones humides probables 292
Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares 293
Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme 294
IV. LEXIQUE 295
Abri léger 295
Accès 295
Acrotère 296
Affouillement 296
Alignement 296
Amélioration des constructions existantes 297
Annexe 297
Arbre 297
Arc de décharge 298
Attique 299
Baie / baie constituant des vues / baie ne constituant pas des vues 299
Bâtiment 299
Balcon 300
Bande constructible 300
Caravane 300
Chainage 300
Chemin d'accès 300
Clôtures 300
Coefficient d'emprise au sol en reconstruction 300
Comble 301
Construction 301
Construction annexe 301
Construction existante 302
Corniche 302
Cour commune 302
Croupe 302
Démolition 302
Destination des constructions 302
Égout du toit 305
Emprise publique 305
Emprise au sol 305
Emplacement réservé 306
Epis de faitage 306

Espaces libres 306
Espace perméable et éco-aménagé 307
Espace vert de pleine terre 307
Exhaussement de sol 308
Extension 308
Façade ou partie de façade 308
Faîtage 309
Festonnage 309
Front bâti 309
Gabarit 309
Gabarit-enveloppe 309
Jour de souffrance 309
Hauteur 310
Héberge 311
Implantation 311
Immeuble collectif 311
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 311
Largeur de l'unité foncière 312
Limites séparatives 312
Linéaire de façade 313
Linteaux 313
Logement social 313
Lotissement 313
Lucarnes 313
Mansart 313
Meulière 313
Modénature 313
Mur aveugle 313
Niveau NGF (ou côte NGF) 314
Oriel 314
Ouvertures / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue 314
Pan coupé 315
Patio 315
Parcelle 315
Pare-vue (brise-vue) 315
Pérenne 315
Pignon 315
Piscine 315

Place de stationnement commandée 316
Recul 316
Réhabilitation 316
Réseau divers 316
Résidence mobile de loisirs (mobil-homes) 316
Restauration (travaux de restauration) 316
Retrait 317
Rez-de-chaussée 317
Ruine 318
Saillie 318
Sente 318
Serre 318
Servitude de passage 318
Servitude d'utilité publique (SUP) 318
Site urbain constitué 318
Sous-sol 319
Stationnement mutualisé / foisonnement 319
Surélévation 319
Surface de nivellement d'ilot 319
Terrain 319
Terrain d'angle 319
Terrain avant travaux 319
Terrasse 320
Toiture végétalisée 320
Toiture terrasse 320
Toiture à pente(s) 320
Toiture à la Mansart 321
Unité foncière 321
Voies 321

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Introduction

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI ET ARTICULATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant les villes de : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zone fermée à l'urbanisation (2AU) ;
- 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.

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 », 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 avec les plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse (Pièce 6.4) dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages. Des dispositions communes (5.1) s'appliquent également aux secteurs à plan masse, sauf mention contraire.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Articulation du règlement avec les zones UP

Les zones UP (projet) du territoire, localisées à Alfortville et Sucy-en-Brie, portent sur des secteurs faisant l'objet d'une ZAC (Cf. ZAC du Centre commercial du Grand ensemble à Alfortville et ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie) engagées avant l'approbation du présent PLUi. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permettent de mettre en œuvre les projets en cours.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes.

Il est à noter que les dispositions communes graphiques figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes, s'appliquent aux zones UP.

Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse règlementaire à même de conserver les particularismes locaux.

Les pièces règlementaires écrites (5.) se composent de :

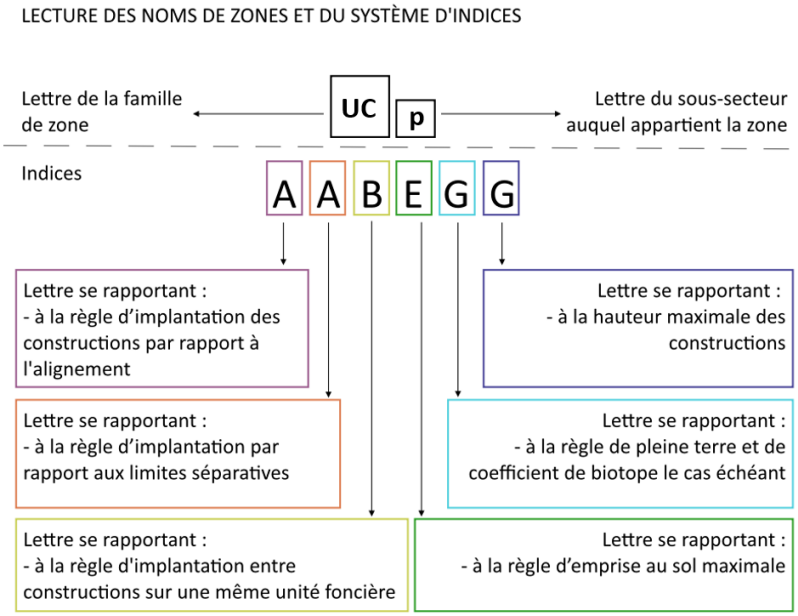
- **5.1 Dispositions communes qui regroupent :**

- **Les dispositions générales** présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.
- **Les dispositions communes écrites et graphiques** sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi (hors zones spécifiques de projet concernant les dispositions communes écrites). Elles sont à la fois écrites, et graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage). Elles abordent les règlementations transversales liées à la prise en compte des risques, aux destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou autorisées sous conditions, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.
- **Le lexique** 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.

- **5.2 Le règlement indices par zones**

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) agricoles et naturelles. Elles se décline pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement ;
- Implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière ;
- Emprise au sol maximale des constructions ;
- Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé ;
- Hauteur maximale des constructions.



CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

- **5.3 Le règlement des zones UP**
  Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permettent de mettre en œuvre les projets en cours. Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes. Il est à noter que les dispositions communes graphiques figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes, s'appliquent aux zones UP.

- **5.4 Les annexes règlementaires**
  Il s'agit des pièces complémentaires prévues par les dispositions communes, dont l'application est requise conformément aux règles en vigueur.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le 5.1 Règlement et 6.1 pièces graphiques.

Identification de l'unité foncière sur les plans graphiques :

1. Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant les plans de zonage faisant figurer les indices ;
2. Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une prescription graphique.

Consultation du règlement s'appliquant sur l'unité foncière :

1. A partir de du nom de zone, se référer ensuite **au « 5.1 Dispositions communes »** au chapitre « **Destinations et sous-destinations** » pour connaitre les destinations interdites ou autorisées ou autorisées sous conditions. **Si la zone est une zone UP, se référer au « 5.3 Règlement des zones UP »** (pour rappel, les chapitres « dispositions communes écrites » et « lexique » du « 5.1 Dispositions communes » ne s'appliquent pas aux zones UP)**.**

2. A partir des indices, se référer au « **5.2 Règlement indices par zones »** pour connaitre les règles de volumétrie, d'implantation et d'espace vert de terre qui s'appliquent.

3. A partir des prescriptions graphiques identifiés sur les plans graphiques, se référer « **au 5.1 Dispositions communes »** au chapitre « **Dispositions communes graphiques** » pour connaitre les dispositions qui s'appliquent. Plus spécifiquement :
    - A partir des prescriptions graphiques identifiés sur les plans graphiques concernant un périmètre OAP, se référer au 4.2 OAP sectorielles.
    - A partir des prescriptions graphiques identifiés sur les plans graphiques concernant un périmètre de secteur de plan masse, se référer au 5.1 Dispositions communes au chapitre « Dispositions communes graphiques » et aux 6.4 Plans masses.

Par ailleurs, quel que soit l'unité foncière, le « 5.1 Dispositions communes » doit être consulté.

Il est également important de noter que :

- Dans les rares cas où il subsiste des superpositions de règles notamment entre les dispositions communes et les indices par zones, 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 8 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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. »

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 « implantation par rapport à l'alignement », « implantation par rapport aux limites séparatives », « implantation entre constructions sur une même unité foncière », « emprise au sol maximale des constructions », « espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum » et « hauteur maximale des constructions » sont appréciées au regard de chacun des lots.

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).

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, s'il s'agit d'une destruction liée à un risque naturel ou s'il s'agit d'une destruction liée à une mise en péril du bâtiment, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation 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.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que 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.

b. Informations et règlementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

Aléa retrait-gonflement des argiles

Deux réglementations s'appliquent de façon cumulative sur le territoire en ce qui concerne l'aléa retrait et gonflement des argiles :

- le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols, approuvé le 21/11/18 (AP n°2018-3846) (cf. plan des servitudes annexé) ;
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (cf. ci-après).

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent règlement du PLUi). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLUi, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007, et modifié le 7 décembre 2023. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLUi.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé par arrêté interpréfectoral du 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLUi.

En cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un des PPRI, le règlement des PPRi s'impose.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB)

Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly a été approuvé le 21 décembre 2012 et conditionne toute implantation de nouvelle construction, sauf dans les zones de renouvellement urbain (ZRU) signées par la préfecture où une convention s'applique.

Le règlement et le plan du PEB figure en annexe de servitudes d'utilité publique du PLUi.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les arrêtés préfectoraux du 12 septembre 2024 précisent pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires existantes et futures) :

- le classement dans une des cinq catégories,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au document graphique et respecter les dispositions présentées dans le dossier « Annexes ».

Aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 12 septembre 2024 :

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Entretien et gestion des cours d'eau et de leurs abords

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « […] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. […] «

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Règle de sécurité à proximité du réseau électrique

Les terrains d'emprise affectés aux ouvrages du réseau électrique doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

II. DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. 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 nonobstant les autorisations du PLUi.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UC : CŒUR DE VILLE



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 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 ».

Zone UC : zone centrale 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, 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 autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				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			Pour toutes les communes (hors Créteil) : uniquement les extensions des constructions à destination de lieux de culte existantes. Uniquement à Créteil : Sont autorisés les constructions nouvelles à destination de lieux de culte à condition, de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et de répondre aux dispositions réglementaires de la zone en termes de stationnement des véhicules.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UCp : zone centrale patrimoniale

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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			Uniquement les extensions des constructions à destination de lieux de culte existantes.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UM : MIXTE



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 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 ».

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 sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
				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			Pour toutes les communes (hors Créteil) : uniquement les extensions des constructions à destination de lieux de culte existantes Uniquement à Créteil : Sont autorisés les constructions nouvelles à destination de lieux de culte à condition, de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et de répondre aux dispositions réglementaires de la zone en termes de stationnement des véhicules.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF



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 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 ».

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			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisés 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.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Bureau			Sont autorisés 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			Pour toutes les communes (hors Créteil) : uniquement les extensions des constructions à destination de lieux de culte existantes Uniquement à Créteil : Sont autorisés les constructions nouvelles à destination de lieux de culte à condition, de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et de répondre aux dispositions réglementaires de la zone en termes de stationnement des véhicules.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UH : HABITAT INDIVIDUEL



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 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 ».

Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			**A Limeil-Brévannes,** sont autorisées les constructions à destination de logement à l'exception des immeubles collectifs.
	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			Uniquement les extensions des constructions à destination d'hôtels existantes
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

ZONE UH « Habitat individuel »

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
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			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte

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 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			

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			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UI : ACTIVITÉS



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 PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisés 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			

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			

Zone 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 autorisés 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			

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			

Sous-secteur UIc : 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 autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisés 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			

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			

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			
	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 autorisés 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			
	Etablissements d'enseignement, de			

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			

Sous-secteur UIh : zone portuaire

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 autorisés 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			
	Etablissements d'enseignement, de			

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			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

UE : EQUIPEMENT



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.

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.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisés les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à un équipement implanté dans la zone.
	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			
	Entrepôt			Sont autorisés 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			

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			
	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 autorisés 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			

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			

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			
	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 autorisés 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			

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			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

AU : À URBANISER



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 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 ».
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et définie par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

Zone AUcsm1 : zone à urbaniser ZAC entrée de Ville Nord

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 SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300m².
	Entrepôt			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	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 AUmlr1 : zone à urbaniser 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			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS 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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Zone AUno1 : zone à urbaniser 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			
	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 autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
	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			

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			

Zone AUvi1 : zone à urbaniser 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			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS 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			
	Etablissements 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			

2AU : FERMEE A L'URBANISATION



CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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 :

Ces zones sont fermées à l'urbanisation en l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLUi.

Zone 2AU : zone fermée à l'urbanisation

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			
	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

N : NATURELLE



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 transversales :

- Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas 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.

Zone N : naturelle

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement		Dans le STECAL **Nmeb1** uniquement dans les limites des règles fixées par les indices	Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes à destination de logement de plus de 60m² de surface de plancher et dans les limites des règles fixées par les indices
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		**Dans le STECAL Nal1** uniquement dans les limites des règles fixées par les indices	
	Restauration		**Dans le STECAL Nal1** uniquement dans les limites des règles fixées par les indices	
	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			
	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			

Sous-secteur Ne : équipements/parcs

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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

	Salles d'art et de spectacles			Sont uniquement autorisées les extensions des constructions existantes.
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Sous-secteur Nl : Loisirs/sportifs

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'elles 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			
	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

A : AGRICOLE



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 transversales :

Les destinations ou sous-destinations 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 qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 150 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. Sont autorisés les extensions et annexes des constructions existantes de plus de 60m² de surface de plancher et 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			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
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			Sont autorisées les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, notamment les serres de productions agricoles, horticole ou maraîchères, soumises ou non, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées (périmètre de réciprocité agricole).
	Exploitation forestière			

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			
	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			

b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Occupations et utilisations des sols interdites

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 ;
- 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.

Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

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 autorisées

Dans les autres zones urbaines :

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 strictement nécessaires à la vie courante des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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
- ou qu'ils n'entrainent pas une différence d'altimétrie de plus de 2 mètres avec les terrains environnants dans le cas de terrains à forte pente (>15%) et de plus de 1 mètre avec les terrains environnants dans le cas de terrain à faible pente (<15%)

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.

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

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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 :

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 renouvelable.

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

Secteur soumis à des risques naturels

Dans les secteurs soumis à des risques inondations repérés par le PPRI, les ascenseurs à voitures accessibles depuis les parkings souterrains sont interdits sauf si les installations de machineries d'ascenseurs sont situées au-dessus des PHEC.

Par ailleurs, il convient de se référer au règlement du SAGE Marne Confluence annexée au PLUi (cf. article 6).

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation à l'alignement

Des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie et 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.

Les saillies des constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes à usage domestique posés sur la façade du bâtiment doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être intégrés au bâti ou à l'annexe et faire l'objet d'une protection phonique.

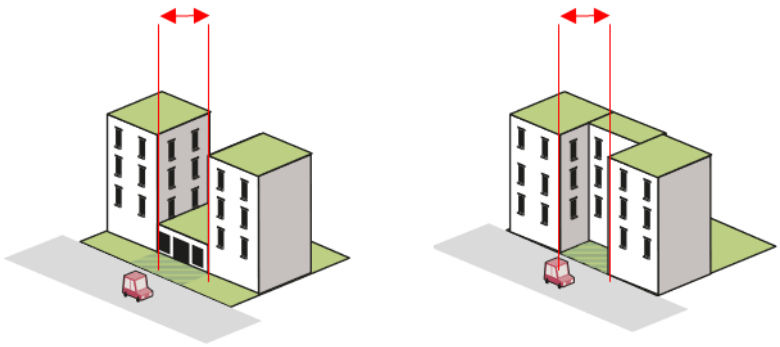
Les aménagements ou constructions destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait.

Implantation entre parties de façade d'une même construction

Sauf dans les secteurs de plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus :

Dans le cas d'une construction contigüe disposant de parties de façades en vis-à-vis ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau «, la distance minimale doit respecter celle fixée dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière « de la zone concernée.

Toutefois, si chacune des parties de façades en vis-à-vis ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau « comporte chacune des ouvertures constituant des vues, alors la distance minimale à respecter doit être de 8 mètres.



Exemple illustratif

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Cours communes

Sauf dans les secteurs de plan masse, 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.

Cette disposition ne s'applique pas pour la Ville de Créteil.

Règle relative à l'implantation des constructions annexes/abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :
Les constructions annexes et les abris légers doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

Implantation par rapport aux limites séparatives :
Les constructions annexes et les 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.

Emprise au sol :

Les abris légers sont limités à 2 maximum par unité foncière.

Règle relative à l'implantation des 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 une même unité foncière.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations

Pour les extensions ou surélévation, 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.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions situées au-delà de la première bande constructible depuis l'alignement dont la profondeur est définie dans les indices des zones concernées. Les indices peuvent toutefois prévoir des dispositions particulières pour les constructions existantes au-delà de la première bande.

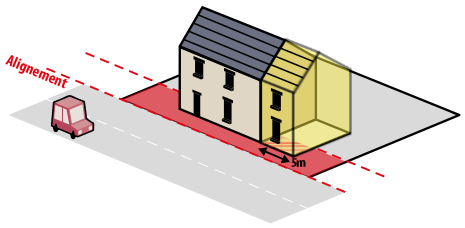
Implantation par rapport à l'alignement

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 recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

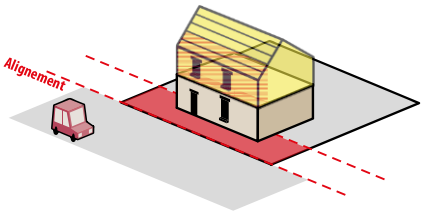
Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue en vis-à-vis des limites séparatives ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

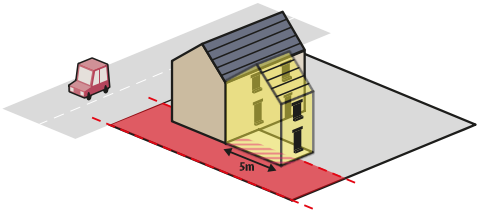
Implantation par rapport aux limites séparatives

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 recul 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.

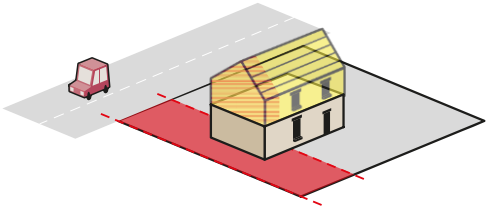
L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Surélévation des constructions existantes dans les secteurs inondables concernés par un PPRi

Pour les constructions existantes à destination d'habitation qui ne disposent pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, les hauteurs peuvent être supérieures à la règle fixée dans l'indice, dès lors qu'il s'agit de créer, au plus, un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues, et uniquement pour une extension verticale sans création de nouveau logement.

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

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) 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 ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Tout projet doit respecter les dispositions suivantes : au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 15 % de l'unité foncière doit être constituée d'espace perméable et éco-aménagé.

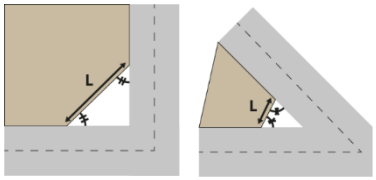
Toutefois, dans toutes les zones, les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques) aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions et d'espace vert de pleine terre, ni aux dispositions du chapitre aspects extérieurs des constructions..

Terrains d'angles

Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation de véhicules motorisés (dont l'angle est inférieur ou égale 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 :

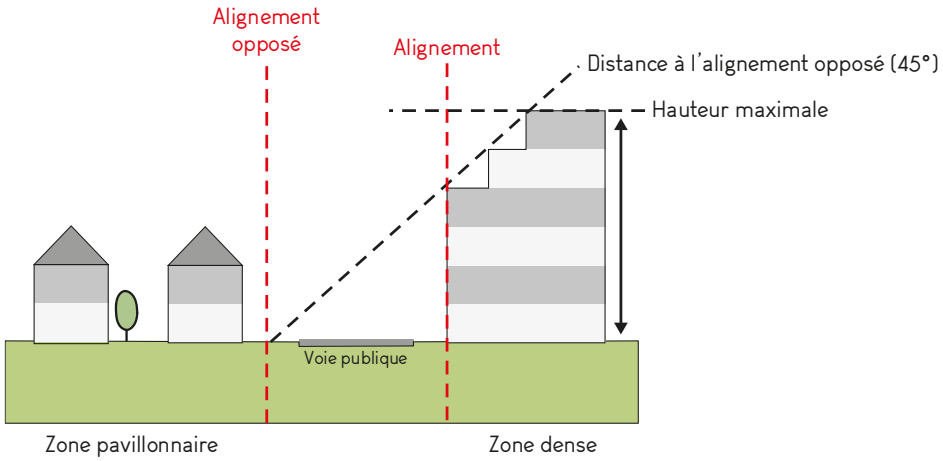
- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.

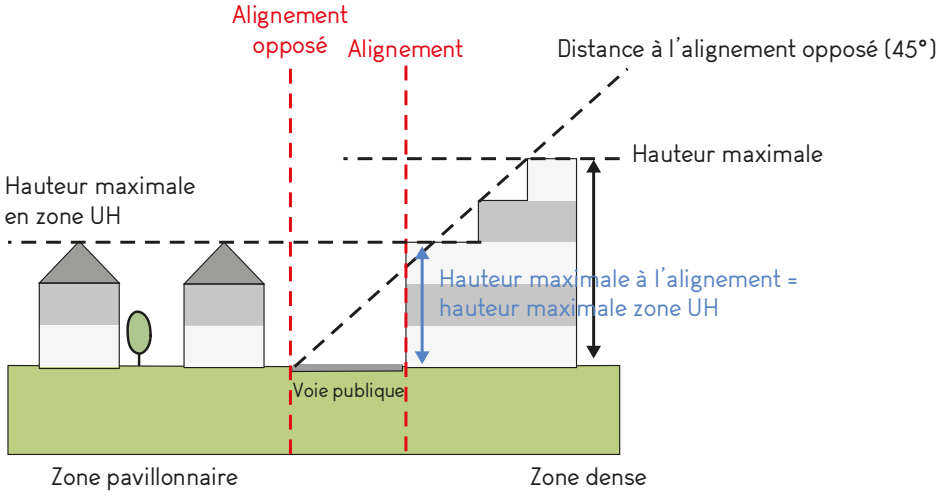


Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires

Sauf si les indices relatifs à la hauteur maximale en disposent autrement et sauf dans les secteurs de plan masse, lorsqu'une voie correspond à la limite avec la zone UH, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé.



Toutefois, si la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé est inférieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone UH en vis-à-vis, cette dernière peut s'appliquer à l'alignement. La distance comptée horizontalement à l'alignement opposé s'applique cependant à partir du niveau supérieur suivant.



b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performance énergétique et environnementales

Les catégories ci-après reprennent plusieurs éléments de l'OAP thématique « qualité de l'habitat et constructions durables « pour les rendre prescriptifs dans les dispositions communes écrites.

Qualité bioclimatique

Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Les dimensions des surfaces vitrées et des baies doivent être adaptées en fonction de l'exposition des façades au rayonnement solaire dans le respect des rythmes architecturaux de ces dernières

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses), tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition.

L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieur à 16 mètres mesurés de façade à façade. Les balcons n'entrent pas dans le calcul de l'épaisseur.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions soumises à la Réglementation Environnementale en vigueur (RE 2020 à la date d'approbation du présent règlement). Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie…).

Pour tout programme de construction de plus de 1.000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible. Dans le cas contraire, le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur doit être prévu, en réservant une partie suffisante de l'assiette du projet pour la création des installations techniques associées (sous station…).

Matériaux / Confort d'été

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.

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.

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, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée

pour les constructions existantes 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 accord des parties (conformément à l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

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 RE 2020.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces non bâtis

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 ;
- 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 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 (hors espace dédié au stationnement des véhicules motorisés) doit être végétalisé. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, si la faisabilité technique est impossible dans un contexte urbain.

Plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grande ampleur existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abattage ne peut être motivé que :

- par des impératifs de sécurité ou phytosanitaires justifiés par une étude spécifique ;
- s'ils sont implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative ;
- s'ils sont implantés dans l'emprise au sol du futur projet.

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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 2 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 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)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres 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. 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 à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ». Par ailleurs, cette règle ne s'applique pas aux plantations d'arbres réalisées sur les voies et emprises publiques, si la faisabilité technique est impossible dans un contexte urbain.

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.

Les plantations maintenues à un maximum de 2 m de hauteur à maturité peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites séparatives.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de moyen développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ». Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement extérieur doivent privilégier un traitement paysager de leur surface par un matériaux perméable.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

Plantation sur dalle

L'ensemble des espaces verts sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Cela implique une épaisseur de substrat suffisamment épais pour les plantes (cf. espace perméable et éco-aménagé par surface), une bonne isolation, étanchéité, un drainage des dalles porteuses, un choix adapté des plantes selon l'usage.

Plantation aux abords des bâtiments agricoles

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales variées doivent être réalisées aux abords du bâtiment sans pour autant gêner la circulation agricole.

Aspects extérieurs des constructions

Alfortville

Dispositions générales applicables en toutes zones :

1. Ouverture visuelle

Dès lors que figure au plan de zonage une « ouverture visuelle » et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles vers la Seine, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres doit le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

En outre, les clôtures bordant les espaces concernés doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées.

2. Qualité architecturale

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

L'architecture des constructions édifiées à l'angle de deux voies doit être traitée de façon à valoriser leur insertion dans leur environnement urbain et respecter le pan coupé.

Une architecture qui intègre les risques d'inondation

Dans le contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat doit intégrer un traitement des rez-de-chaussée qualitatif, notamment lorsque des stationnements sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui s'intègrent au paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public.

Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve sans faire obstacle à une écriture architecturale innovante.

Dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Balcons et gardes corps

L'insertion de balcons et de terrasses dans la conception des façades sur rue doit contribuer au rythme et à la qualité architecturale de cette façade et ne pas créer de rupture visuelle dans le front bâti dans lequel s'insère la construction.

Les travaux visant à fermer les loggias des constructions d'habitat collectif existantes doivent faire l'objet d'un projet de composition harmonieuse à l'échelle de la façade, tout en conservant les gardes corps.

La fermeture des niveaux en attique par des dispositifs de type verrière est interdite.

Les gardes corps des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse non accessibles doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.

Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable

Pour tout projet de construction, il convient d'étudier l'optimisation de la gestion des eaux.

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Conception des constructions à destination d'habitation

La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono-orientés.

La « Charte Qualité de l'Habitat Durable », annexée au PLUi qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLUi Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les objectifs définis dans l'engagement n°6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter, qui vise à développer des logements faciles à vivres, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique

3. Clôtures

En bordure de voies publiques ou privées, les clôtures en en mur plein sont interdites.

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

Zone UM

1. Principes généraux

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

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.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing…) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés 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.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc… traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment…) sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UR

1. Principes généraux

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

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.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une

isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing…) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés 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.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à organiser un rapport fonctionnel et lisible entre l'espace public et l'espace privé, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'inscrit le projet pour garantir des transitions harmonieuses.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc… traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment…) sont interdits

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UH

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages des quartiers pavillonnaires caractérisés par :

- la diversité architecturale ;
- les vues vers les cœurs d'îlots arborés ;
- les plantations d'arbres dans les jardins situés entre le bâti et l'emprise de la voie afin qu'ils participent à l'agrément de la rue comme des habitations.

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

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.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

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.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des constructions sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou existant avant travaux environnant.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés 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.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'insère le projet.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver les caractéristiques du paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Toute toiture autre que toiture terrasse doit s'inscrire dans un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au faîtage

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, …) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UE

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte d'une part de la nature et des caractéristiques techniques liées au fonctionnement de l'équipement et d'autre part de la morphologie du milieu urbain environnant.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment…) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3. Clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs. Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux.

Zone UI

1. Principes généraux

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte des spécificités et caractéristiques des constructions avoisinantes.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment…) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3. Clôtures

Sauf dispositions légales ou règlementaires particulières à certaines activités, la hauteur totale des clôtures sur rue (mesurée à partir du niveau de la voie) et sur limites séparatives (mesurée à partir du sol naturel) ne doit pas excéder 3 mètres sauf pour répondre à des impératifs de sécurité.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone N

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée à condition que l'impact visuel de ces installations demeure limité ou qu'elles s'intègrent à une construction.

A ce titre, il convient de prendre en considération la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec site dans lequel elles s'insèrent.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du secteur et depuis les voies le cernant doit être prévue.

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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Zone UC

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Le traitement des façades devra respecter l'architecture existante (rythmes horizontaux des soubassements, bandeaux et corniches, rythmes verticaux des chaînes d'angles et des percements).

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Sur la rue de Paris, les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, murs de clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- les baies ne devront pas être bouchées (même partiellement),
- les menuiseries devront garder la même géométrie et les mêmes proportions ; sauf en cas de projet permettant de rétablir les éléments d'origine.

Les systèmes d'occultations devront respecter avant tout la cohérence de la façade et les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

En cas d'intervention sur constructions existantes :

- le remplacement des occultants devra se faire dans le style d'origine du bâtiment ;
- les volets en bois seront soit pleins suivant le modèle briard, soit persiennes à lames arasées à la française. Les volets à barres et écharpes sont interdits sur le bâti ancien, ainsi que les volets d'aspect pvc y compris les volets roulants ;
- les menuiseries et volets en bois seront peints, le bois ne doit pas être laissé naturel.

Les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les matériaux de couvertures devront être la tuile plate petit moule (50 à 80 au m2), l'ardoise naturelle, ou le zinc pré-patiné ; cependant des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de reprise de rénovation de toitures existantes et pour les annexes.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Pour les constructions existantes :

- les lucarnes existantes doivent être conservées et préservées dans leurs matériaux d'origine, elles ne pourront en aucun cas être remplacées par des fenêtres de toit ;
- des lucarnes identiques à celles existantes sur l'édifice pourront être créées si elles ne perturbent pas le volume et si leurs proportions tiennent compte des autres percements.

Toutes les modénatures spécifiques du bâti ancien devront être conservées, entretenues ou reconstituées (bandeau, corniches, encadrements et appuis de baies, frises, chaînes d'angles, serrureries...)

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40

mètre x 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2 mètres pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur…) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra 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 un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

5. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UM

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

2. Clôtures

2.1 Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximum de 2 mètres pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées, les canisses sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

2.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur…) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra 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 un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

4. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UR

1. Dispositions générales

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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2 mètres pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur…) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra 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 un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

5. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UH

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes (rythme des façades et forme des toitures).

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Chaque façade présentant une unité de volume et d'aspect ne doit pas excéder un linéaire de 15 mètres.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Les enduits type plâtre et chaux sont seuls autorisés pour les murs en pierre.

Une charte de ravalement explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions relatives aux questions de ravalements. Elle est accompagnée d'une palette de couleurs.

Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.

En cas d'implantation en limite séparative, les débords de toiture sont interdits.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, dans la mesure du possible, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40

mètre x 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2 mètres pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits. Les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Concernant les portails, il est recommandé pour des questions d'esthétisme, qu'ils soient ajourés.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur…) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux de bois, appareillages en pierres, etc.), celle-ci devra 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 un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

5. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UE

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

2. Composition des constructions

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre X 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

Sont interdits :

- les plaques de béton pleines ou ajourées ;
- les enduits lisses ;
- les plaques Fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture ;
- les éléments opaques ou translucides qui obstruent les parties ajourées constituées de bois de PVC ou de grilles métalliques ;

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics).

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UI

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les différents murs d'un bâtiment, 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 donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit. Le bardage est autorisé.

En cas de clôtures, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres. Elles devront être constituées, hormis les piliers, par un grillage à mailles rigides ou par une grille le tout devant être peint (une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pourra être admise et les coffrets "électricité ou gaz" ainsi que les boites aux lettres pourront être encastrées dans des éléments en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre.). Cette hauteur maximum est portée à 2,40 mètres pour les clôtures bordant les emprises ferroviaires.

Pour les clôtures ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé, hormis une haie végétale.

Pour l'ensemble des clôtures, les diverses hauteurs définies précédemment pourront être modifiées dans le cas où la clôture sert à la fois de mur de soutènement.

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, 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 urbaines.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

2. Composition des constructions

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés.

Les boxes à usage de stationnement non intégrés ou non accolés à la construction sont interdits.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel. Les descentes d'eau pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggia et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

3. Clôtures

3.1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage urbain et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, exception faite pour les piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures composées d'un mur bahut surmontées d'une grille métallique pourront être doublées dans leur partie ajourée par un festonnage métallique, de couleur identique à la grille, équivalent à la moitié de la hauteur de la grille.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres (à l'exclusion des piliers des portails qui pourront atteindre 2,50 mètres maximum). Cependant une clôture, plus haute, constituée par un mur plein en pierre apparente peut être autorisée dans la mesure où elle s'apparente à des clôtures avoisinantes du même type.

En cas de réfection d'un mur en pierre la hauteur maximum de 2 mètres pourra être dépassée pour rester en harmonie avec les clôtures voisines.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits ; les enduits lisses étant interdits.

Pour les parties ajourées, aucun élément d'occultation n'est autorisé hormis le festonnage susvisé et la haie végétale.

Le grillage lorsqu'il sera utilisé devra être de couleur sombre et à mailles rigides et monté sur des poteaux métalliques, (ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale, exception faite des clôtures grillagées bordant les équipements publics). Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

3.2. Clôtures entre voisins

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et devront comporter des passages pour la petite faune (hérissons, etc.).

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues (forme, couleur…) en tenant compte des caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la devanture doit suivre les lignes de composition de l'immeuble (lignes horizontales et verticales) ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les enseignes, en bandeau ou en drapeau, doivent être choisies et dimensionnées en fonction du gabarit et de la typologie du bâti.

Tous les éléments techniques (boîtier de volet roulant, stores, bannes, boîtiers de climatisation, câbles, éclairage) sont à intégrer.

5. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone N

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature devront 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 constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2. Composition des constructions

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 parent' d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.

Les garde-corps des toitures terrasses devront impérativement être traités de manière à s'intégrer au mieux à la construction.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Concernant l'isolation par extérieur de bâtiments existants, il est essentiel de préserver les différences de matériaux ou de teintes et les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public. Néanmoins parmi les constructions existantes, peuvent se distinguer plusieurs catégories :

- le bâti remarquable, les édifices à caractère historique o' d'intérêt local,
- les constructions ordinaires, récentes, l'architecture neutre,
- les constructions annexes...

Suivant ces catégories et leurs qualités, il est essentiel d'adapter les projet' d'isolation thermique par l'extérieur pour qu'ils respectent au mieux l'identité architecturale des bâtiments.

Concernant l'implantation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques et afin d'éviter de possibles problème' d'intégration, une distinction, entre le bâti existant et les constructions neuves, il est conseillé de prendre des préconisations adaptées. Comme pour l'isolation par l'extérieur, les constructions existantes sont hiérarchisables par catégories.

Pour les constructions ordinaires, récentes, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades et de préférence ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément' l'intégration de ces panneaux.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture de respecter obligatoirement la pente existante du toit; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage et respecter la typologie du bâtiment, du quartier et des voies avoisinantes.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2 mètres.

Pour les équipements publics, sous couvert de justification, la hauteur maximum de la clôture pourra être rehaussée.

4. Ordures ménagères

Pour les locaux commerciaux, les locaux d'ordures ménagères doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UC

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édicules techniques.

les toitures terrasses sont également admises à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm. L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de15 cm x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UM

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

1 - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édicules techniques.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de15 cm x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UR

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;
- pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou concernent des édicules techniques.

Pour les autres constructions, les toitures terrasses sont également admises à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm.

L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Quel que soit le type de clôture entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle, elles doivent prévoir des ouvertures de15 cm x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UH

1. Dispositions générales

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles doivent valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles doivent chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Façades commerciales : dans le cas d'un projet de construction neuve, les percements destinés à recevoir des vitrines de façades commerciales doivent s'accorder à l'architecture de l'immeuble concerné selon sa composition et son rythme.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Façades et saillies

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doit se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, 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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

4. Toitures et couvertures

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans, dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°, sauf pour les constructions édifiées en limite séparative en fond de parcelle dont la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Toutefois, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises :

- pour les annexes et les garages ;
- pour les vérandas ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles prolongent les toitures existantes ;
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces toitures présentent un traitement architectural de qualité ;

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont également admises pour les constructions d'habitat collectif, lorsque ces toitures constituent des terrasses ponctuelles directement accessibles par des logements situés au même niveau ou à condition qu'au moins 50% de leur superficie soient végétalisées sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 20 cm.

L'accès des toitures terrasses n'est pas autorisé, sauf pour l'entretien courant du revêtement.

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné ou de plaques de fibrociment sont interdites.

5. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale d'essences locales.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres. Ces clôtures peuvent être pleines mais doivent prévoir des ouvertures de15 cm x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Zone UE

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout en bordure de zones d'habitation.

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Toitures et couvertures

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, ou des plaques de fibrociment sont interdites.

4. Annexes

Les annexes doivent, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

5. Espaces extérieurs

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus, sauf en bordure de la RN 406, où ces parties pleines peuvent avoir une hauteur supérieure pour des motifs techniques ou de sécurité, dans une limite de 2,50 mètres.

Quel que soit le type de clôture en limites séparatives ou de fond de parcelle, elles doivent prévoir des ouvertures de15 cm x15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Les clôtures entre propriétés ne peuvent excéder une hauteur de 2,50 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons techniques.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles ainsi que les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Zone UI

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

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, 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 (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être admis sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2. Composition des constructions

Les constructions ou installations doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement surtout en bordure de zones d'habitation ou naturelles.

Les différents murs de façade d'un bâtiment principal ou d'une annexe, 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. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone.

Dans le cas d'extension de la construction existante, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions principales que pour ceux des annexes et des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Toitures et couvertures

Les couvertures visibles dont l'aspect s'apparente à de la tôle ondulée, du papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites. Cependant, les bacs aciers sont admis.

En plus de la protection contre les intempéries, les toitures des constructions à usage d'activité d'une surface d'emprise au sol supérieure à 200 m² doivent remplir au minimum une autre fonction (toiture végétalisée, éclairage zénithal, production d'énergie solaire, rétention des eaux pluviales). Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type hangar, ayant au moins une façade complètement ouverte.

4. Annexes

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante, du point de vue de la volumétrie, des enduits et couvertures.

5. Espaces extérieurs

Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures doivent être traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leurs matériaux.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur…) doivent être intégrées aux constructions.

Sauf impossibilité technique, les aires techniques ou les aires de stockage des déchets, indépendantes, doivent être traitées de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

6. Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres. Elles ne peuvent comporter de parties pleines de plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus.

Les parties ajourées des clôtures doivent être constituées de treillis soudé de couleur verte, à maille rigide rectangulaire posée verticalement entre poteaux métalliques de couleur verte.

Dans le cas de terrains en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 10 mètres maximum chacune. La hauteur se mesure au point médian de chaque section.

Les protections défensives telles que barbelés ou tessons de bouteilles sont interdites.

Les haies défensives, c'est-à-dire comportant des espèces végétales piquantes ou coupantes, ne sont autorisées que si elles se situent à l'arrière d'une clôture grillagée ou en maçonnerie.

Dans les secteurs concernés par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de- Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

7. Murs de stockage de matériaux

En bordure des voies routières et fluviales, les murs de stockage de matériaux sont soumis aux mêmes règles d'implantations que pour les constructions.

En bordure des voies routières et fluviales, dans une bande de 8 mètres comptée à partir de l'alignement ou des marges de retrait imposées, la hauteur de ces murs ne peut excéder 4 mètres ; cette hauteur maximale étant toutefois ramenée à 2,50 mètres dans la bande de 8 mètres comptée à partir de la marge de retrait imposée en bordure de la Marne.

Au-delà de ces bandes de 8 mètres, et sur les limites séparatives, les murs de stockage de matériaux ne peuvent dépasser une hauteur de 12 mètres.

Des hauteurs plus élevées que celles définies dans l'alinéa ci-dessus peuvent être admises dans le cas de prolongation des murs de stockage de matériaux existants, à condition que la hauteur des murs à édifier ne dépasse pas celle des murs à prolonger.

Zone N

1. Dispositions générales

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel dans lesquels elles s'insèrent.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

2. Composition des extensions

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les descentes d'eau pluviales sont préférentiellement à disposer à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles peuvent prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les matériaux naturels et ayant un aspect ou des couleurs végétales seront à privilégier comme le bois ou les pierres apparentes naturelles.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ou de fond de parcelle doivent prévoir des ouvertures de15 cm x 15 cm au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées afin de laisser passer la petite faune.

Dans les secteurs concernés par le PPRi de la Marne et de la Seine dans le Département du Val- de-Marne approuvé le 12 novembre 2007, les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Zone UC, UM, UR, UH, UE et UI

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluvial à ciel ouvert.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés 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.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi prévoit des interdictions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (monuments historiques, immeuble protégé au PLUi, bâtiment ancien antérieur à 1900). Pour les constructions concernées des solutions alternatives, type enduits isolants pourront être proposées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

Les toitures terrasses doivent être privilégiées

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Dans le cas où le choix se porterait sur l'un des trois derniers points sus mentionnés (agriculture, végétalisation, récupération des eaux pluviales), la toiture terrasse devra comporter au minimum une épaisseur de 10 cm de terre végétale.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Zone AU, N et A

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale, ou de la zone ou du secteur.

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie ou emprise publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une

suffisante parenté d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ou emprises publiques ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur, piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2m (sauf en cas de mur de soutènement).

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,5m et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés 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 dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Performance environnementale

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Créteil

Zone UC

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions adjacentes.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6 mètres x 8 mètres minimum, hors équipement public d'intérêt collectif

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame, …) sur un minimum de 20 % de leur surface.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Dans les secteurs de plan masse Cr12, Cr13, Cr16, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 60% minimum de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 15° minimum à 45° maximum.

Dans le secteur de plan masse Cr13 et Cr15 les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1,50 mètre le niveau du terrain aménagé. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans les secteurs de plan masse Cr12, Cr13, Cr15 et Cr16 les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame…) sur un minimum de 20 % de leur surface.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre)

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion-télévision visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UM

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

Dans le secteur de plan masse Cr11, les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ou à vocation publique ne pourront dépasser de 1,5 mètre le niveau du terrain aménagé, sauf contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans le secteur de plan masse Cr11, les façades des bâtiments donnant sur le domaine public ou à vocation publique devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame, …) sur un minimum de 40 % de leur surface.

Par ailleurs, en l'absence d'éléments de toitures en pente, un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures terrasses et aux éléments de façade présentant un retrait en attique.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UR

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

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, locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôture et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur la pente du toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UH

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie ou l'emprise publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres (sauf garages ou annexes) et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6m x 8m minimum, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et la plus grande dimension de la construction ne pourra excéder 14 mètres linéaires, sauf en cas d'amélioration des constructions existantes.

Dans le cas de constructions de plus d'un immeuble sur un même îlot de propriété, chaque construction devra présenter au moins 6 mètres x 8 mètres (sauf annexe).

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction, dans les limites fixées par les autres articles du présent règlement de la zone.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C., ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les constructions situées dans le périmètre de servitude du site inscrit devront prévoir majoritairement des toitures à pentes.

Dans le secteur à plan de masse Cr6, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 70% de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 20 à 45° maximum. Ce pourcentage pourra être réduit à 45% dans le secteur A indiqué au plan.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité

Antennes

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Ces antennes de radiodiffusion-télévision lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UE

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone UI

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C., ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les services publics, des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Sous-secteur UIc

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Sous-secteur UIp

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à- vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

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 locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Les clôtures sont interdites. Un système durable de marquage au sol devra permettre de différencier l'emprise publique de l'emprise privée. Toutefois, si elles sont jugées indispensables à l'activité projetée, elles pourront être autorisées sous réserve d'intégration dans le paysage naturel et urbain et de conformité avec les prescriptions ci-dessous :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

Zone N

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 locale ou de la zone.

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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C, ...).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Les descentes d'eaux pluviales doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments en façade, dévoyées au niveau du terrain et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Clôtures

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, de préférence aux murs ou tout autre dispositif, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Antennes

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (diamètre supérieur à 1 mètre).

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion – télévision, visibles de l'espace public sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public et dans le respect des recommandations suivantes :

- Habitation individuelle : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Dispositions générales applicables en zones urbaines :

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Clôtures

Les clôtures, autres que celles sur voies, des parcelles contiguës à une zone N, A ou d'espace boisé classé (EBC) seront traitées selon les mêmes règles qu'en zone N et A afin de permettre le passage de la petite faune.

Zone UC

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 1,80 mètre pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont mises en place, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Sous-secteur UCp

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1 Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont interdits. Les toitures devront avoir au moins deux pentes, les pentes devant être supérieures à 35°. Cette inclinaison sera ramenée à au moins 25° pour les annexes où une seule pente pourra être admise. Le faîtage dominant des toitures devra être parallèle à la rue ou la voie de desserte.

Les châssis de toit doivent être non visibles de la voie publique et à dominante verticale de dimensions maximales 80x100 cm. Ils seront encastrés sans saillie par rapport au plan de la couverture.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural ou représentant une identité communale briarde devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,90m, surmonté d'un barreaudage ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas, les portails seront discrets, en harmonie avec l'environnement, et avec le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Cependant, en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80 mètre pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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.

2.2. Performance environnementale

Sans objet.

Zone UM

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80 mètre pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone UH

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à l'élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité tant au niveau des matériaux que de l'architecture avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80 mètre pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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.

Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Zone UE

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2,20m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2,20m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,20m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,20 mètres. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2,20 mètres pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Zone UI

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

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.

Les différentes façades d'un bâtiment, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc…, est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites. Les toits terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques seront constituées d'une partie pleine d'une hauteur de 0,90m, surmontée d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage rigide,
- Soit sous forme d'un grillage rigide.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques…),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone N

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 2 mètres pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour la construction d'équipements publics, la possibilité de couverture d'une partie des besoins en énergie par une ressource renouvelable sera étudiée.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone A

1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

1.1. Façades

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur.

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Leur hauteur des clôtures, ainsi que celle des portails ne pourront excéder 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Zone UC, UM, UR, UH et UI

Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création architecturale en accord avec les principes d'ordonnancement propre à la ville. L'innovation architecturale n'est pas laissée à l'appréciation des seuls maîtres d'œuvre. Ces derniers, dès les premières esquisses, doivent se rapprocher des services de la ville pour expliquer et convaincre de la pertinence des solutions proposées.

La ville, dans un esprit constructif, pourra être amenée à suggérer des modifications si le projet est en deçà des attentes couramment admises en matière d'intégration urbaine de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Sans préjuger des projets, la commune sera particulièrement attentive sur les points suivants :

1. Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

Unité des matériaux

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 devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois, matériaux bio- sourcés est recommandé.

A défaut des enduits-ciments teintés sont admis dans des colorations « tons pierre et pastel ».

Traitement des Rez-de-chaussée

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

Dans les secteurs où il existe un alignement de fait, le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies…) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. 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.

D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.

Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :

En cas de devantures se développant à Rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés.

Les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures ».

Couvertures

Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :

- Hors zones UH, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 50 % et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm.
- Pour les toitures des Rez-de-chaussée commerciaux dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de leur surface.
- Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones UH.
- Les vérandas peuvent être couvertes par des toitures vitrées ou non, plates (toit terrasse) ou à faible pente.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné, bardeaux ou produit bitumineux sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture telle que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.

En zone UH, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 40 %.

Extensions et bâtiments annexes

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des extensions au regard du bâtiment existant et de l'environnement proche. Ces dernières doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- La recherche architecturale devra conduire à réaliser des extensions cohérentes dans leurs détails, leurs volumétries et dans l'organisation des volumes entre eux.
- Les bâtiments annexes pourront faire l'objet d'une attention au même titre que les extensions toutefois deux options sont proposées :
- Soit les annexes reprennent les caractères architecturaux de la construction principale
- Soit elles s'inspirent de la tradition des petits édifices des parcs et jardins.

Clôtures et aménagement des abords

Les clôtures et l'aménagement des abords bordant les voies devront d'une façon générale reprendre les principes types de clôtures existantes en cherchant ainsi à retrouver les éléments dominants des autres clôtures environnantes, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Même hauteur pour les murets
- Même hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- La présence des végétaux

Les clôtures pleines toute hauteur sont interdites

Pour les clôtures constituées d'une partie basse pleine :

- Les parties pleines seront limitées à 0,80 mètre de hauteur piliers exclus, à l'exception des contraintes techniques éventuelles
- Les piliers ne devront pas excéder une section de 0,40 mètre x 0,40 mètre et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type : linteaux, maçonnerie ou équivalent
- La hauteur totale est fixée à 2 mètres (le portail devra être traité dans les mêmes proportions que la clôture à savoir que la partie au-delà de 0,80 mètre sera ajourée)

Pour les clôtures végétales (notamment dans les lotissements) :

- Les haies seront implantées en limite de l'espace privé/public et devront avoir une largeur d'au moins 1 mètre.

- Si une clôture doit être implantée, elle sera faite en arrière de cette haie et constituée soit de ganivelle soit de grillage simple torsion ou droit (hauteur maximale 1,20 mètres)

Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

- Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Le festonnage est interdit.

Les règles de hauteur de clôture ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D'une façon générale, les clôtures devront présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens…). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas).

Essences végétales

D'une façon générale, les essences utilisées pour les plantations seront de type local afin de renforcer les « niches écologiques ».

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes seront admises.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

2. Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle du Plessis, datant pour la plupart de la première moitié du 20ème siècle, par leur qualité architecturale, est devenue un des éléments du patrimoine architectural de la commune et mérite des mesures préservatrices. Toutefois, leurs logements ne répondent plus du point de vue de l'organisation interne, du confort, des surfaces des pièces, aux attentes des habitants.

- C'est pourquoi des transformations pourront être entreprises portant sur :
  - l'entretien et l'amélioration du bâti,
  - l'adaptation de la distribution interne,
  - la mise en conformité pour accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
  - l'amélioration du confort et de l'équipement,
  - l'accroissement relatif des surfaces.
- Pour que cette architecture perdure et pérennise ses caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques, ces transformations devront faire l'objet d'un projet respectueux du caractère originel du bâti.

Modifications de façades existantes

A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à côte normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

Extensions

Les projets d'extension devront reprendre les volumes, matériaux et percements conformes à l'esprit du bâtiment d'origine.

Des évolutions pourront être proposées, notamment au regard des matériaux utilisés dans la mesure où ceux-ci s'intègrent aux existant set ne renient pas les caractéristiques architecturales.

Les clôtures

Le traitement des limites est très souvent marqué par la présence des clôtures. Cette visibilité des plantations est souvent liée à la nature des clôtures qui maintiennent une transparence visuelle sur les jardins.

Dans les « lotissements » où il existe un modèle de clôture :

- des modifications ne pourront être apportées que pour restituer l'esprit de la clôture d'origine (exemple : soit grillage + haie + portillons bois),
- la construction de murs de clôture pleins ou partiellement pleins est interdite.

Pour les habitations dont les clôtures sont entièrement végétalisées, il est toutefois autorisé l'implantation d'un grillage non rigide sur la face intérieure de la clôture.

Zone UE

D'une façon générale, les clôtures au contact d'espaces verts publics, d'espaces naturels et agricoles, devront être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens…). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas)

Il n'est pas fixé d'autres règles, toutefois les constructions doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.

Zone N

1. Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité.

Les clôtures doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens…). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Zone A

1. Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité.

Les piliers ne pourront excéder une section de 0,40 mètre x 0,40 mètre.

Les clôtures doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens…). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Zone UC, UR et UH

Dispositions générales

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 constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues ou le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6 mètres), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits).
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20 cm. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Balcons

Les balcons filants sur la façade sur rue d'une construction sont interdits.

Les gardes corps des balcons participent à la qualité des paysages urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est de veiller à leur harmonie avec la façade et à leur intégration dans l'architecture du bâtiment.

L'installation de brises vues de tout type (canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique…) modifiant ou portant atteinte à l'aspect architectural initial du garde-corps et de la façade du bâtiment est interdite.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. 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 façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations…).

Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les 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 canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré (partie ajourée représentant au moins 1/3 de sa surface sur l'ensemble du linéaire), celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public. Les parties supérieures à 1 mètre des portails et portillons doivent également être ajourées (partie ajourée représentant au moins 1/3 de sa surface).

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, …) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 mètres, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 mètres.

Les volets roulants

Les coffres des volets roulants doivent être situés à l'intérieur des bâtiments.

Zone UE

Dispositions générales

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 constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- Pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues ou le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.

- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm. Elles ne peuvent pas être accessibles sauf pour raisons de maintenance ou sécurité. L'aspect zinc est autorisé dès lors que son traitement sera pré-patiné.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. 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 façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations…).

Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les 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 canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, …) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 mètres, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 mètres.

Sous-secteur UEh

Dispositions générales

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 constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues ou le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.
- Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur. Elles seront à 2 pans au moins, de pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. 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 façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations…).

Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les 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 canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, …) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 mètres, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 mètres.

Zone UI

Dispositions générales

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 constructions

Composition

Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie publique, ne doivent pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des constructions environnantes :

- pour les façades à l'alignement ou en quasi-alignement il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtre, soubassement…
- On favorisera pour les fonctions d'activités et d'accès à l'immeuble, l'ouverture du rez-de-chaussée sur l'espace public. Pour les habitations en rez-de-chaussée, et lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, on recherchera à protéger le logement (par une surélévation éventuelle du niveau du plancher, par exemple) notamment dans les rues ou le caractère urbain est affirmé. Dans les autres situations (immeubles implantés en recul et constructions donnant sur un espace privé ou public de type ruelle, impasse, voie étroite inférieure à 6m), on privilégiera la relation directe entre le logement et le niveau 0. Dans tous les cas, les traitements des rez-de-chaussée en murs aveugles donnant directement sur l'espace public, sont interdits.
- On rappelle que des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons architecturales (notamment afin d'assurer une continuité avec un ou des bâtiments limitrophes possédant un ou des retraits) dans le respect des dispositions prévues à l'indice implantation par rapport à l'alignement.
- L'installation de capteurs solaires, ainsi que la réalisation de serres et vérandas sont possibles, sous réserve de soigner leur intégration dans l'enveloppe du bâtiment.

Les toitures font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent pas être le strict résultat de prospect et hauteur.

Les toitures doivent être en double pente ou mono-pente (inclinaison de 14° minimum). Les fausses toitures en façade sont interdites.

La végétalisation des toitures est fortement recommandée. Les toitures-terrasses sont autorisées et leur végétalisation est recommandée. En cas de toiture terrasse végétalisée, le substrat aura une épaisseur minimale de 20cm.

Dans le cas d'annexes, de bâtiments d'architecture contemporaine ou bioclimatique, des couvertures monopentes de type coque à pente libre ou toiture à pente nulle sont autorisées.

Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. 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 façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, amiante ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou multicouche bitumineux sont interdites.

Les toitures-terrasses même inaccessibles, visibles depuis l'espace public, seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité et devront mettre en œuvre des revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations…).

Les éléments techniques

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation doivent être traités de façon à limiter, leur impact visuel.

Les 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 canalisées de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture ou installés en surimposition (avec un maximum de 10 cm d'épaisseur).

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent à la qualité des espaces urbains, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à l'harmonie avec les clôtures existantes avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci ne pouvant être occulté sauf par une haie végétale, qui devra être entretenue de façon à ne pas dépasser 2 mètres de hauteur ni déborder sur le domaine public.

Pour les parties en claire-voie, les éléments d'occultation (de type brise vue, canisse, filet, tôle, toile, haie artificielle, brande, paillon, lanières, claustra, plastique, …) modifiant ou portant atteinte à l'aspect de la clôture et à l'harmonie avec les clôtures avoisinantes sont interdits.

Des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci de préservation des vues vers les cœurs d'îlot ou d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes ainsi que pour des raisons de sécurité.

La hauteur maximale de toute clôture bordant les voies est fixée à 2 mètres, avec une majoration possible de 20 cm pour les piliers.

En limite séparative, la hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2,50 mètres.

Zone N et A

On veillera :

- A ce que les projets de transformation, d'extension ou de surélévation des bâtiments existants, les adjonctions de nouveaux éléments (de volumes, distributions, toitures et excroissances, façades, ouvertures, menuiseries, occultations, détails et modénatures diverses, clôtures…) empruntent des caractéristiques architecturales en harmonie avec le site environnant et la destination des constructions.
- A ce que, lors de la création de nouveaux bâtiments ou installations, les éléments constitutifs du projet, tant du point de vue de la typologie des constructions que des gabarits, des façades et des toitures, déclinent un vocabulaire architectural contemporain, proscrivant le pastiche d'architecture traditionnelle et exprimant les fonctions et qualité de l'ouvrage.
- 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'environnement de la zone.
- Les clôtures sont interdites, sauf pour des motifs liés à l'exploitation des équipements et à condition que celles-ci soient limitées et traitées de manière simple et discrète en accompagnement des espaces et équipements publics autorisés (grilles, grillage…).

Mandres-les-Roses

Zone UC

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

L'entretien des constructions doit être effectué en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.

Les toitures des bâtiments doivent conserver leurs formes, pentes, matériaux de couverture, détails, cheminées, ornements de toit, d'origine. Leur restauration doit être assurée avec le même matériau d'origine (ou de valeur équivalente) et la même mise en œuvre. Les finitions doivent être soignées.

Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, éléments décoratifs).

L'éclairement des combles doit prendre la forme de lucarnes ou fenêtres de toit. Les lucarnes doivent être identiques à celles déjà existantes sur l'édifice ou comparables aux modèles de l'époque pour ce style de construction. Ces lucarnes doivent avoir la même pente et le même matériau de couverture que la toiture sur laquelle elles sont implantées ; elles ne doivent pas dépasser en hauteur d'ouverture les 2/3 de celle des baies de l'étage droit inférieur. L'éclairement des combles peut être réalisé à l'aide de tabatières ou châssis de toit, à condition que leurs proportions soient plus hautes que larges, que leurs dimensions n'excèdent pas en largeur celles des baies de l'étage inférieur, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture. Les lucarnes et fenêtres de toit doivent être axées sur les travées de baies de façades.

Les façades des bâtiments doivent être conservées avec leurs matériaux d'origine. Il ne doit pas être appliqué d'enduit sur des matériaux qui, originellement d'étaient pas destinés à l'être. A l'inverse, l'aspect des enduits originels doit être conservé. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures, persiennes, etc…) est impérative.

Les murs de clôture et portails anciens doivent suivre les mêmes règles que les murs de façade. Ils doivent être restaurés suivant les mêmes techniques traditionnelles, avec le même soin.

Les ouvertures doivent être maintenues dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, plus hautes que larges) et les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou restituées par des châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage, à trois grands carreaux dans la hauteur.

Les volets, doivent être conservés ; ceux enlevés lors de ravalements antérieurs doivent être restitués. Ils doivent être ne bois peints, pleins ou demi-pleins et demi persiennés à rez-de-chaussée, persiennés aux étages.

Les menuiseries. Les fenêtres doivent être peintes dans des tons clairs, les volets dans des tons clairs ou foncés, les portes et les portails dans les mêmes tons que les volets, en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

Les modifications de façade (de la composition, de l'aspect, du décor) qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des édifices sont interdites, sauf si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice, de façon à répondre au style typologique.

Les clôtures

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites. Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,20 mètres.

Dans tous les autres cas, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, et ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Dans le cas de grilles, seuls seront autorisés les barreaudages horizontaux ou verticaux, les fioritures étant interdites.

Les clôtures de type « claustra » sont interdites.

Cas particuliers

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures

Les superstructures doivent être en pentes comprise entre 35° et 50°, et respecter les lignes générales de pentes et faîtages ainsi que la coloration des toitures et des édifices voisins pour en assurer autant que possible la continuité.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches à forte section.

Cas particuliers

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UH

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Les sous-sols sont interdits dans le secteur délimité sur le document graphique.

Toitures

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35 et 45°.

Toutefois :

- il n'est pas fixé de degré de pente pour les extensions et les constructions annexes : abris de jardin, …
- d'autres dispositifs de toiture, y compris les toitures terrasses végétalisées sont autorisés s'ils sont justifiés par le choix d'une architecture bioclimatique. Ces toitures terrasses sont autorisées sur une surface maximale limitée à 40 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

La largeur des chiens assis ou des lucarnes ne devra pas excéder le ¼ du linéaire de la toiture sur laquelle ils sont situés.

Les couvertures des constructions principales pourront être réalisées en tuiles, en zinc ou en ardoises. Les couvertures en tôles ondulées, en papier goudronné, en « shingle », et en fibrociment sont interdites.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public, si possible.

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local ces panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural de ce bâti et en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation sur un bâtiment voisin, ou au sol sera privilégiée.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Murs

Enduits, revêtements

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

Isolation par l'extérieur

Une distinction est faite entre les bâtiments existants anciens ou récents et de qualité et les constructions plus ordinaires : Il est essentiel de préserver les éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de portes et de fenêtres, chainages d'angle...) qui participent à l'ordonnancement des façades et qualifient le bâti et l'espace public.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 1 mètre de hauteur, piliers exclus, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres

Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Pour les terrains ayant une façade sur rue de plus de 15 mètres, il pourra être autorisé, pour les portails, des auvents ou des pergolas et ce dans la limite d'une hauteur de 2.60 mètres.

Les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures de type « claustra » en bordure de voie sont interdites.

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils seront entourés d'une haie arbustive.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Zone UE

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place. La structure compartimentée des vérandas se prête aisément à l'intégration de ces panneaux.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Zone UI

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

L'emploi sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings etc.) est interdit.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper les toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades.

Pour les annexes, extensions ou appentis existants, ce bâti peut être le lieu de regroupement des panneaux. Ceux-ci doivent se substituer aux matériaux en place.

De manière générale, il est essentiel de respecter la pente existante du toit, de composer la pose en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (ouvertures créant des vues, axes des couvertures...) et de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat ou anti-reflet pour en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres et devront être constituées par un grillage à mailles rigides installées sur des poteaux métalliques et de couleur verte ; une semelle d'une hauteur maximum de 0,30 mètre pourra être admise et les coffrets "électricité et gaz" ainsi que les boîtes aux lettres pourront être encastrées dans des éléments de maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,10 mètre.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Zone AU

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Zone A

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

Clôture

Les clôtures, bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, pilier exclus. Toutefois, dans le cadre d'impératifs techniques liés à l'intégration des branchements, compteurs, et/ou des éléments techniques, les parties pleines pourront être ponctuellement supérieures à la norme édictée ci-avant sans jamais dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront permettre la libre circulation des animaux et présenter les caractéristiques suivantes :

- posées 30 cm au-dessus du sol
- une hauteur limitée à 1,20 mètre maximum

En dehors de la disposition qui vise à permettre la libre circulation des animaux, les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Zone UC

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 locale de la zone ou du secteur concerné ;

Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément.

L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;

Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...) ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.

De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction) ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en matériaux d'aspect bois ou en métal de couleur bois ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doivent être comprises entre 26° et 45°, les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés.

Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux d'aspect bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises" ;

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue.

Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 mètre sur 1, 34 mètre.

Clôtures

Les clôtures 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.

Les murs anciens en pierre devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement ou à un percement pour accès, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente.

Les clôtures bordant les voies :

Elles ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal…) et les canisses et similaires sont interdits.

Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides vert foncé de 1,80 mètre de hauteur. L'ensemble constitué pourra être doublée d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Elles pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi réalisé devra être surmonté d'un barreaudage vertical, non occultant. Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont admis dans limite d'une hauteur de 2 mètres, à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes et dans le respect du caractère des murs du centre ancien.

Les portails et portillons d'accès :

Ils seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives. La hauteur des portails sera limitée à 1,80 mètre.

Ils seront disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures mitoyennes :

Ils délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue ;

Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.

Zone UH

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 locale de la zone ou du secteur concerné ;

Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément.

L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;

Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.

De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction) ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou métal de couleur bois ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doit être comprise entre 26° et 45°. Les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (gris bleuté type ardoise d'Angers), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées.

Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en aspect bois ou les plaques d'apparence « tuiles ou ardoises ».

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 mètre sur 1, 34 mètre.

Clôtures

Les murs anciens :

Ils devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à leur hauteur initiale.

Les clôtures bordant les voies :

Elles ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal…) et les canisses et similaires sont interdits.

Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides vert foncé de 1,80 mètre de hauteur. L'ensemble constitué pourra être doublée d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Toutefois, sauf sur l'avenue de la Belle Image, l'avenue des Bruyères, l'avenue des Uzelles, l'avenue des 40 Arpents et la partie sud de l'avenue de Grosbois (à partir de l'intersection entre l'avenue de Grosbois et l'avenue de la Belle Image), les clôtures pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi constitué devra être surmonté d'un barreaudage vertical non occultant.

Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La clôture ainsi constituée ne pourra pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre.

Sur la partie nord de l'avenue de Grosbois, les murs pleins seront autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes, et ce dans le respect du caractère et de la couleur des murs du centre ancien.

Les portails et portillons :

Ils seront discrets et réalisés en harmonie avec la clôture. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 mètre x 0,30 mètre maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures mitoyennes :

Elles délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles devront être réalisées en harmonie avec la clôture bordant la voie.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.

Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.

Zone UE

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, 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;

Les toitures devront s'intégrer dans l'environnement des constructions avoisinantes ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou en métal de couleur bois ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies :

Elles ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal…) et les canisses et similaires sont interdits.

Les clôtures mitoyennes :

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.

Zone UI

Dispositions générales applicables

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 locale de la zone ou du secteur concerné ;

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

Les couvertures apparentes, en aspect papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites ;

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres ;

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

L'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) est interdite ;

Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;

Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction ;

Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

Toitures

Les couvertures apparentes en aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;

Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue.

Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 mètre sur 1, 34 mètre.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies :

Elles ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal…) et les canisses et similaires sont interdits.

Elles seront constituées par un grillage vert foncé de 1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale.

Les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement, ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 mètre x 0,30 mètre maximum).

Les clôtures entre voisins :

Elles ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Elles pourront être constituées par un grillage vert foncé doublé d'une haie végétale.

Les clôtures bordant la RN19 seront constituées par un grillage vert foncé de 2,50 mètres de hauteur maximum.

Les portails permettront d'assurer la sécurité des entreprises.

Les clôtures mitoyennes :

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Antennes

Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.

Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue et leur teinte devra s'intégrer à l'environnement immédiat.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur. Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.

Zone N et A

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 extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site ;

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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites ;

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone.

Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ;

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies :

Elles ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal…) et les canisses et similaires sont interdits.

Les clôtures mitoyennes :

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou en panneaux de bois, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

L'ensemble constitué pourra être doublée ou non d'une haie végétale sans installation de brises vues.

Installations techniques

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Les moteurs et pompes relatives aux piscines devront être installés dans un local technique ou enterrés pour limiter les nuisances sonores ou d'une protection phonique pour les piscines hors-sol.

Noiseau

Zone UC / UR

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

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.

Les réhabilitations et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

2. Traitement des toitures

Sont autorisées :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter 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, éolien…),
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le 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 corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit. 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 dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont pas autorisés.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2 mètres, excepté pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Les murs anciens de qualité à l'alignement et repérés au document graphique de zonage devront être conservés comme éléments de patrimoine et restaurés. En cas d'impossibilité technique, ils seront reconstitués. Le nombre des percements pour permettre l'accès au terrain doit être limité uniquement aux besoins de la desserte des véhicules et des piétons. Ils doivent comprendre un portail avec des piliers maçonnés de la hauteur du mur existant.

Les clôtures sur rue :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 mètre minimum et d'1 mètre maximum de hauteur surmonté, d'un dispositif, de préférence à claire-voie.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques existantes relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. Leur largeur sera de 3 mètres minimum.

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

5. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone UH

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, Briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 mètres de longueur devra présenter des retraits d'au moins 1 mètre tous les 8 mètres linéaires et des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. …). En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12 mètres par construction.

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.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

2. Traitement des toitures

Sont autorisées :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
    - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien…),
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le 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 corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut excéder 2 mètres. Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 mètre minimum et d'1 mètre maximum de hauteur surmonté d'un dispositif, de préférence à claire-voie.

Un dépassement de la hauteur du soubassement est autorisé pour les installations techniques existantes relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.). En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les matériaux utilisés pour les portails devront être en harmonie avec ceux constituant la clôture. Leur largeur sera de 3 mètres minimum.

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique et par le voisinage ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Zone UI

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

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.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

2. Traitement des toitures

Sont autorisées :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction,

- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
    - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien…),
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le 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 corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

4. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 mètre minimum et d'1m maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud…). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Sans objet.

Zone AU

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des clôtures

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres et pourront être accompagnées de préférence d'une haie vive.

2. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Zone N

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment. L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées est recommandé.

2. Traitement des toitures

Sont autorisées :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
    - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien…),
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le 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 corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 mètre minimum et d'1 mètre maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud…). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

4. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

5. Intégration des panneaux solaires

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Zone A

Rappel

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

1. Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

2. Traitement des 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 degrés
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
    - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien…),
    - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le 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 corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

3. Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue :

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- Par une haie végétale, adossée à un grillage situé à l'intérieur de l'unité foncière ;
- Par un muret d'une hauteur de 0,60 mètre minimum et d'1 mètre maximum, doublé d'une haie végétale et surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limite séparatives :

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Les clôtures devront disposer d'une maille adaptée au passage de la petite faune (hérisson, crapaud…). Ces passages seront réalisés sur l'ensemble des clôtures sur rue ou mitoyennes.

5. Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que tout autre ouvrage technique seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'elles soient accompagnées de traitements paysagers.

Zone UC / UR / UE

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit. 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 toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les extensions sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Les chauffe-eaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis a permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Les constructions de logements pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises- vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 mètres minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, gouttières, etc. devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boitiers de climatisation, cheminées, extracteurs, les antennes, etc., doivent être le moins visible possible depuis l'espace public et par le voisinage. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Zone UH

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit. 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 toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les extensions sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Les chauffe-eaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis a permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.),
- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 mètres minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, gouttières, etc.. devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boitiers de climatisation, cheminées, extracteurs, les antennes, etc., doivent être le moins visible possible depuis l'espace public et par le voisinage. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Zone UI

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le total des largeurs hors tout des lucarnes à deux ou trois versants, des verrières et des châssis de toit ne dépassera pas 30% de la longueur de la toiture dans lequel il s'inscrit. 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 toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 30° et 45°.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Les chauffe-eaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Les annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent comporter une toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison est inférieure à 35°. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures à aspect bois sont autorisées, en revanche les toitures ayant l'aspect de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout ravalement de façade sera soumis à autorisation suite au dépôt d'une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

La clôture participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En bordure des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre doublé ou non d'une haie végétale.

Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.

Sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les matériaux opaques,
- les grillages ou treillis,
- les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. : festons, canisses, etc.)

- les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises- vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 mètres minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées.

En limite séparative

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, gouttières, etc.. devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boitiers de climatisation, cheminées, extracteurs, les antennes, etc., doivent être le moins visible possible depuis l'espace public et par le voisinage. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Zone N

Le projet peut être refusé où 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 (R111-27 du code de l'urbanisme).

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°.

En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture- terrasse est dans ce cas nécessaire.

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore, …) devront s'intégrer dans le paysage environnant au niveau des formes, des couleurs et de l'aspect des matériaux.

Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.

Clôtures

En bordure des voies, sont prohibés :

- les murs pleins toute hauteur,
- les clôtures dont les parties occultantes représentent plus de 50% de la surface,
- l'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus.

Afin de préserver et conforter les continuités écologiques, les clôtures nouvelles devront être ajourées.

Dans ce cadre, il est préconisé de constituer les clôtures de haies végétales composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages ou de grillage à maille de 15 cm de côté minimum.

Sont également autorisées les grilles dites à la parisienne ou les barreaudages, installés ou non sur un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, doublé ou non d'une haie végétale entretenue.

En cas de réalisation de muret, il présentera une ou des ouvertures de 15 cm de côté minimum pour permettre le passage de la petite faune.

Toutefois, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire en bordure de voies.

En limite séparative, les clôtures pourront être de même nature que celles en bordure de rue ou simplement être constituées d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes ; ainsi, la couleur des clôtures sera uniforme.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum. La conservation et la restauration des murs en pierre existants supérieurs à 2 mètres sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur.

Dispositions diverses

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques doivent être le moins visible possible depuis l'espace public et par le voisinage. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Zone UC

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues 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 constructions nouvelles devront à l'intérieur des bâtiments intégrer des locaux de stockage des containers destinés à la collecte des ordures ménagères.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les immeubles avoisinants

Volume

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur gabarit, aux immeubles voisins. Ainsi, les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines ; les réalisations importantes présentant un long linéaire de façade doivent, autant que possible, rappeler par des décrochements de toiture et des dispositions de façades, le rythme du parcellaire et des constructions traditionnelles (de l'ordre d'une dizaine de mètres).

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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Toute nouvelle construction, confortation ou surélévation devra conserver le style et le rythme architectural du secteur.

Les ouvertures devront présenter une hauteur supérieure à la largeur et les pleins largement dominer les vides.

La notion de verticalité de l'ensemble des éléments de structure doit l'emporter sur celle d'horizontalité, notamment en ce qui concerne les percements qui devront être de forme à dominante rectangulaire disposés verticalement.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de constructions existantes.

Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage, tels que parpaings, briques creuses et agglomérés, est interdit. Sont interdits tous matériaux d'imitation, tels que fausses briques, faux pans de bois, …

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs en pierre seront traités en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables.

Les enduits seront de teinte naturelle dans les tons ocrés, à l'exclusion des teintes vives ou criardes et du blanc pur. Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable, avec incorporation éventuelle de tuileau et colorés dans la gamme des ocres. Le parement sera gratté à la truelle.

Les joints de la pierre de taille seront exécutés " à plat ", en mortier de chaux, colorés suivant la teinte de la pierre.

Aucun badigeon, ni peinture ne pourra être appliqué sur la pierre de taille.

Dans le cas des murs en pans de bois, les pièces de charpente seront rendues apparentes et traitées avec des produits conservant leur aspect naturel (huile de lin, produits fongicides et insecticides). Les remplissages en hourdis ou blocages seront enduits. Leur nu correspondra rigoureusement à celui des pièces de charpente.

Pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m², la construction sera de type traditionnel (les planches, panneaux de bois, tôles de bardage seront interdits).

Les fermetures

Les volets seront peints et en bois à deux battants.

Les menuiseries en matériau de synthèse, type PVC, sont autorisées sous réserves d'utiliser des profils minces identiques aux menuiseries bois et teintées dans la masse, cependant elles sont interdites sur les façades de l'espace protégé place Général de Gaulle.

Coloration – décor

Les peintures ne seront appliquées que sur les ouvrages de menuiserie, de serrurerie et de ferronnerie. Seront proscrites les couleurs : rouge vif et rose, orange, jaune vif, vert acide et vif, bleu intense, violet et mauve.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs : ils devront être obligatoirement teintés de couleur claire.

Toitures

Les toitures doivent être en règle générale à forte pente (entre 40° et 60°). Cette disposition ne s'applique pas aux appendices, tels que vérandas, appentis, garages accolés, extensions mineures, ainsi que pour les annexes séparées.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plates en terre cuite (65 au m² minimum) ou en ardoise, à l'exclusion de tout matériau vieilli artificiellement.

Des dispositions différentes pourront être tolérées en cas de travaux légers sur des toitures existantes sous réserve d'harmonisation avec les toitures environnantes.

Les ouvertures dans les combles seront constituées par des lucarnes (les lucarnes de grande dimension ou à la hollandaise sont interdites).

Les châssis de toit de moins de 0,80 mètre de largeur pourront être tolérés (à l'exclusion des versants de toitures donnant sur l'espace public protégé de la Place du général de Gaulle) à la condition qu'ils s'intègrent dans la composition architecturale de l'ensemble : situés dans le même plan que la toiture, alignés sur un seul rang et de mêmes dimensions, et axés par rapport aux baies de façade.

Pour les annexes séparées (ou à usage professionnel tels qu'ateliers, hangars) :

- utiliser tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
- est interdit le feutre bitumé, et les bardeaux d'asphalte.

Les antennes et paraboles sont interdites en façades sur rue, elles devront être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les espaces publics.

Commerces

Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :

- l'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus où l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire par une devanture d'un seul tenant, la modénature de la devanture devra correspondre au rythme du soubassement maçonné.
- l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs
- les percements anciens seront, dans la mesure du possible, restitués ;
- les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles.

L'aménagement d'une devanture comportera la restauration des piédroits et des linteaux. Aucune vitrine, fixe ou mobile, aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des devantures.

- les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser le niveau du plancher au 1er étage et ne comporteront ni coffrage saillant, ni auvent ;
- les différents systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques seront totalement dissimulés en position d'ouverture.

Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

La composition et la teinte des inscriptions et enseignes seront en harmonie avec la structure de la devanture et avec le paysage environnant.

Les caissons lumineux, lettres et symboles en tubes fluorescents ou clignotants sont interdits.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs pleins sur une hauteur minimum de 1,80 mètre. surmontés d'un chaperon en tuiles plates ou en maçonnerie de béton enduit, ou par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,80 mètre, surmontée par des éléments à claire voie en bois peint ou par une grille métallique à barreaudage vertical simple peinte dans une teinte foncée. En aucun cas ces éléments ne devront être occultés par des dispositifs opaques ou translucides. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

Les portails seront non coulissants et devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

Les portes de garages basculantes sont proscrites ainsi que les vantaux en PVC.

Les différents coffrets de raccordements aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

Les plaques préfabriquées en béton, les plaques de Fibrociment, les briques creuses ou parpaings non enduits, la tôle ondulée et les matériaux de synthèse PVC sont interdits.

Les annexes devront être intégrées au style de l'habitation : les murs, les couvertures devront être en matériaux identiques.

Le guide de prescriptions architecturales en annexe, donne des exemples d'erreurs à éviter et des conseils pour respecter l'ensemble des règles. Il précise les conditions de restauration et de restitution architecturale prévues par le présent article, suivant le type de construction et de style de chaque immeuble et les éléments constitutifs de qualité à maintenir impérativement.

Zone UM

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.

Les différents murs d'un bâtiment, 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 donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Zone UH

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues 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.

L’autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

Si la surface ou la configuration d’une parcelle est de nature à compromettre l’aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d’antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les constructions annexes devront être réalisées en matériaux harmonisés avec le style de l'habitation.

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures bordant les voies seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50 mètre x 0,50 mètre exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Une clôture protégée détruite pour la mise en place d'un dispositif d'intérêt général doit être reconstruite à l'identique en partie ou en totalité avec les mêmes moellons et selon les règles de l'art.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. et les murs pleins sont interdits.

Pour l'ensemble des clôtures, les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales.

En bordure de la Zone Naturelle (N) les clôtures seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Zone UE

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 y compris les 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 devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50 mètre X 0,50 mètre exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres. en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. et seront constituées par un grillage rigide doublé d'une haie végétale.

Zone UI

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.

Les différents murs d'un bâtiment, 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 donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc... est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies, ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre. de hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

Zone N

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues 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.

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut-être refusé.

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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés est interdit.

Pour respecter les couleurs traditionnelles de la Brie, il ne sera en aucun cas employé de matériaux ou d'enduits blancs.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les plaques et tôles ondulées, les parois de béton, de briques creuses ou de parpaings non enduites sont interdites, en aucun cas la partie supérieure du mur bahut ne devra être occultée par des dispositifs opaques ou translucides

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétale.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. et seront constituées par un grillage à mailles rigides qui pourra être doublé par une haie végétale.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements devront intégrer les locaux de stockage des containers à l'intérieur des propriétés.

Zone A

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc..., est interdit.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrées dans la silhouette de toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Les clôtures bordant les voies publiques ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises

Les clôtures seront obligatoirement végétales et éventuellement doublées d'un grillage torsadé ou d'un double lissage ne pouvant excéder 2 mètres. Cependant pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 mètres.

Zone UCp

En application de l'article R.111-21, 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.

Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° recouvertes de tuiles de terre cuite de petites dimensions de couleur rouge ou brun.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être autorisés en cas de surélévation ou d'extension sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture de la construction existante.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Pour les toitures situées en site inscrit, il est préconisé l'emploi de tuiles plates petits moules.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme conformément à la palette de couleur de Santeny jointe en annexe du règlement.

Les volets seront des volets battants persiennés.

Dans les façades ne pouvant pas comporter d'ouvertures, les apports de lumières se feront obligatoirement par des menuiseries non ouvrantes et en verre opaque.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc…) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient posés verticalement et que le bois soit résistant à l'épreuve du temps (Mélèze, Red Cidar, Douglas).

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels (cf. plan de zonage), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les murs pleins seront autorisés uniquement quand ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente. Les murs pleins en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduits comme les murs de façade seront couronnés d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.

Les clôtures en bordure de voies

Les clôtures existantes composées de murs en pierres apparentes (moellons calcaires, meulières…) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

La création de portail ou de portillon dans ces murs pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

La clôture nouvelle n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut en maçonnerie, dont la hauteur maximale n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical pouvant être occulté de moitié par un festonnage métallique, doublé d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédemment peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lasure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale. Leur toiture devra être à 2 pans.

Les abris de jardins de moins de 12m² devront être réalisés en bois revêtus d'une peinture de finition lazure.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, les antennes extérieures, parabolique ou non, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique sauf impossibilité

technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Zone UM et UI

En application de l'article R.111-21, 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.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans l'espace urbain.

Toiture

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments y compris les 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc…) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et aux bâtiments voisins, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédemment peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Zone UH

En application de l'article R.111-21, 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.

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le

style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

Pour les autres constructions :

1. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les châssis de toit doivent être plats, et intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peut excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

Lorsque la construction comporte une toiture à versants, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles couleur « terre cuite ». En cas de réfection, le matériau d'origine est conservé.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

2. Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc…) est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal…), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Dans le secteur d'inondation repéré au document graphique, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures en bordure de voies :

La clôture nouvelle n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine enduit, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut en maçonnerie, dont la hauteur maximale, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, pouvant être occulté de moitié par un festonnage métallique, doublé d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLUi, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour la création d'un accès à la parcelle.

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures sont composées soit :

- d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, uniquement en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :
    - Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
    - Sur une longueur de 3 mètres dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

4. Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5. Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale. Leur toiture devra être à 2 pans.

Les abris de jardins de moins de 12 m2 devront être réalisés en bois revêtus d'une peinture de finition lazure.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, les antennes extérieures, paraboliques ou non, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Zone UE

En application de l'article R.111-21, 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.

Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc…) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.

La limite de l'alignement est marquée soit par une absence de clôture, soit par une clôture constituée d'une haie, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), composée d'essences locales diversifiées, éventuellement doublée d'un grillage, soit par un grillage plastifié vert.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres, éléments de portails non compris.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments.

Zone N

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Les haies végétales sont d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments.

Zone A

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière implantée à l'alignement des voies doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantés à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillage discret métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).

Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments.

Zone UC

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, leur dimension, 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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

A. Les bâtiments

Les dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volume du bâtiment, ligne des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité du programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergies renouvelables intégrées de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leur proportion d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Les toitures en pente doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maison de ville traditionnelle, la tuile plate sera privilégiée.

Les clôtures en limite séparative,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonné de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Sont déconseillés, les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 mètres :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments), Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

B - Les ouvrages techniques apparents

Les câbles et distributions diverses

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par un écran de verdure.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.
  Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
  Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Les éoliennes de toiture

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Dans tous les cas elle devra être invisible depuis l'espace public.

Zone UM

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 ouvrage 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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

Dispositions particulières applicables à la construction neuve

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lequel s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…).

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tel tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.
  Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
  Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.
  Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
  Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Dispositions applicables aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Une attention particulière doit être portée sur le traitement des façades donnant sur les emprises SNCF et voies RER. Il pourra néanmoins être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone UR

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 ouvrage 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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

Règlement

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.
  Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
  Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.

Dispositions applicables aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Zone UH

Rappel de l'article R-111-21 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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Les saillies :

Au-dessus de 2.50 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps compris) ne peut excéder 50% du linéaire de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

A- Les bâtiments

Dispositions applicables aux constructions neuves et extensions de bâtiments existants

Les constructions nouvelles doivent avoir un aspect relationnel avec l'environnement (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et les dimensions, les proportions et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places. Les fenêtres devront être plus hautes que larges.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de formes ou de dimensions, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Les couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons assimilées à l'aspect de type maisons de ville traditionnelles, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique (dite tuile de Marseille) pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

La création de toitures mansardées est déconseillée en limite séparative et dans un volume de type R + 1.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visibles depuis l'espace public.

L'application du Grenelle 2 de l'Environnement : les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.

Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Doublage extérieur des façades et toitures.

Bâti existant

Le doublage des façades et toitures doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le doublage des façades et toitures ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10cm en rez-de-chaussée, et de 30cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Bâti neuf

La façade s'inscrit dans un projet architectural ; elle est implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Bâti existant

En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt général dont l'architecture présente un caractère atypique.

Les éoliennes de toitures ou sur mat

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes en destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

B - Les devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

C - Les clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte.

La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonné de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille. Dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée. Toutefois la fermeture par tôles d'acier peintes festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Homogénéité des matériaux et des couleurs et présence de végétaux diversifiés.

En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Le barreaudage sera vertical et ajouré en respectant un rapport minimal de 1 pour 1 (l'espace entre chaque barreau sera, au minimum, équivalent à la largeur d'un barreau). La notion de verticalité du barreaudage s'applique également aux portails et portillons.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture et, dans la mesure du possible, être refermés par un volet en bois peint.

Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres.

Dans les programmes d'habitat groupé et lotissements existants, les nouvelles clôtures devront s'apparenter aux clôtures d'origine afin de maintenir une harmonie, tant en termes d'aspect que de hauteur.

Sont déconseillés les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation d'aspect P.V.C., ou d'aspect aluminium ou acier galvanisé apparent.

Les clôtures en limites séparatives,

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres. La clôture est constituée :

- soit de murs d'aspect moellonné de pierre, enduits à fleur de moellon,
- soit de maçonneries enduites,
- soit, par un grillage doublé d'une haie végétale.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents.

Sont déconseillés les murs constitués de palissades en bois ou en panneaux d'aspect bois tressé, d'aspect P.V.C. ou aluminium.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 mètres :

- Pour des motifs de sécurité.
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement.
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes.
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments).
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

D - Les ouvrages techniques apparents

Les câbles et distributions diverses

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les édifices techniques

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants. Une installation isolée peut être refusée si cette dernière peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les antennes paraboliques,

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Zone UE

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, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement des façades le long des axes structurants confortant la vocation économique du lieu et l'entrée de ville.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions applicables aux constructions

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les auvents sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent en rien la circulation des véhicules.

Les édicules en toiture ou terrasses, les souches, les cheminées et tous éléments saillants devront être étudiés avec un soin particulier afin de satisfaire à l'aspect général du bâtiment et à ne pas nuire à l'harmonie et l'aspect général de la zone.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés et non visibles depuis l'espace public. 3° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Des clôtures transparentes (type « grilles ») sont à privilégier le long des axes structurants de la ville et des murs peuvent être autorisés le long des voies de desserte ou de service.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et zones de stockage

Lorsque la configuration du terrain le permet, il est recommandé d'implanter les aires de stationnement sur le côté des bâtiments et les aires de stockage à l'arrière.

Il est recommandé de masquer au maximum les aires de stationnement et de stockage par des rideaux de végétation.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone UI

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, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement des façades le long des axes structurants confortant la vocation économique du lieu et l'entrée de ville.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions applicables aux constructions

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les auvents sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent en rien la circulation des véhicules.

Les édicules en toiture ou terrasses, les souches, les cheminées et tous éléments saillants devront être étudiés avec un soin particulier afin de satisfaire à l'aspect général du bâtiment et à ne pas nuire à l'harmonie et l'aspect général de la zone.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés et non visibles depuis l'espace public. 3° - Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Des clôtures transparentes (type « grilles ») sont à privilégier le long des axes structurants de la ville et des murs peuvent être autorisés le long des voies de desserte ou de service.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Dispositions applicables aux aires de stationnement et zones de stockage

Lorsque la configuration du terrain le permet, il est recommandé d'implanter les aires de stationnement sur le côté des bâtiments et les aires de stockage à l'arrière.

Il est recommandé de masquer au maximum les aires de stationnement et de stockage par des rideaux de végétation.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Il pourra être dérogé à ces règles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone N

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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain, les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

Le cahier de recommandations architecturales et le cahier de recommandations des clôtures sont annexés au PLUi.

Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et/ou l'installation de production d'énergie renouvelable intégrée de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres, ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Les présentes règles visent à encadrer l'installation des dispositifs solaires (photovoltaïques ou thermiques) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans le bâti existant ou projeté, dans le respect du paysage urbain et architectural.

1) Implantation privilégiée

- L'installation des dispositifs solaires doit être prioritairement réalisée sur les constructions annexes (garages, abris, extensions) ou au sol, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public sur la construction principale.
- L'implantation sur les toitures des bâtiments principaux ne doit intervenir qu'en l'absence d'alternatives techniques ou spatiales satisfaisantes.

2) Positionnement et organisation

- En cas d'installation en toiture de la construction principale, les panneaux doivent être alignés de manière ordonnée, dans une disposition horizontale régulière, formant un ou plusieurs blocs continus sans interruption (sauf contraintes techniques avérées).
- L'implantation doit suivre l'inclinaison et l'orientation de la toiture concernée, de préférence au point le moins visible.
- L'ensemble des panneaux doit être intégré dans un même plan, sans saillies irrégulières ni variations de hauteur.

3) Proportion maximale

Les dispositifs solaires installés en toiture ne doivent pas couvrir plus de 50 % de la surface totale de la toiture visible depuis l'espace public, à l'échelle de chaque versant.

4) Intégration esthétique

- Les panneaux doivent obligatoirement présenter une finition mate et non réfléchissante.
  Leur teinte doit être la même que celle de la couverture de la toiture ou s'en approcher le plus possible afin d'en limiter l'impact visuel.
  Les panneaux doivent être intégrés à la toiture autant que possible (intégration en surimposition discrète et intégration architecturale soignée).

Les matériaux en façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés

En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives : une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 mètres :

- Pour des motifs de sécurité,
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement,
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes,
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments),
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

Villecresnes

Zone UC

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Le projet devra s'intégrer dans le caractère architectural de la zone du cœur historique Briard de Villecresnes.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une harmonie architecturale suffisante, avoir entre eux une suffisante harmonie d'aspect et de couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façade aveugle) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, « shingle », sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,

- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites,
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits ;
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides,
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc. doublant la clôture sont interdites ;
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UM et UI

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, « shingle », tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment, sont interdites.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UR

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, "shingle", fibrociment, sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes (continuité d'implantation à respecter ainsi que les immeubles indiqués par une étoile) devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée.

En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone UH

En application de l'article R 111-21 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. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou 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 modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant et aux paysages naturels et urbains.

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement.

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur, etc.) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons

Les murs pignons orientés vers les limites séparatives latérales ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, les imitations d'ardoises, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Les toitures-terrasses devront être végétalisées avec une épaisseur de terre végétale de 0,40 mètre minimum et 0,60 mètre minimum si les plantations envisagées demandent un apport de terre supérieur pour le bâtiment principal d'habitation et ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. (sauf modification

ou réfection de bâtiments existants, vérandas, bâtiments annexes et garages etc. où les toitures terrasses non végétalisées et les verrières sont autorisées.)

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 mètres de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 mètres.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent

Zone UE

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants.

Aspects généraux

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,
- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes ;
- maintenir les lucarnes existantes (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, etc., doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 mètres de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 mètres.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone AUvi1

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 au caractère de la zone.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage et s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant aussi bien naturel que bâti.

Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement

Murs

Les différents murs d'un bâtiment y compris les 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 couleurs. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Façades

Toute façade orientée vers la voie de desserte de la propriété concernée devra comporter des baies d'éclairement à châssis mobile.

Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porche, murs de clôture, passage, différences de hauteur...) pourront être autorisées.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Pignons

Les murs pignons orientés vers les limites séparatives latérales ne pourront comporter que des châssis de fenêtre fixes d'une hauteur maximale de 75 centimètres et d'une largeur maximale de 60 centimètres dont le verre sera dépoli.

Les châssis situés sur le même niveau devront être séparés en tout point d'au moins 3 mètres.

Matériaux

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Toitures

En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1 m²) sont interdites et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les toitures par leur silhouette, leur contour, leur teinte devront s'intégrer dans les profils environnants. On posera des tuiles, au moins 22 par mètre carré, plutôt que des ardoises.

Les couvertures en tôle ondulée, papier goudronné, shingle, fibrociment sont interdites sauf pour les abris de jardin.

Les toitures-terrasses pour le bâtiment principal d'habitation (sauf vérandas, bâtiments annexes et garages etc.), ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture.

Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes.

Maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 mètres de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 mètres.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

La pente de toiture ne devra pas être inférieure à un angle de 30°.

Aspects généraux

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, les fenêtres et les balcons.

La transformation ou l'aménagement des constructions anciennes devra :

- conserver et restaurer les éléments les plus caractéristiques du bâti existant,
- adapter la construction neuve aux spécificités urbaines de l'habitat ancien restauré selon les caractéristiques traditionnelles,

- maintenir ou restituer, le matériau de couverture traditionnelle, la pente et l'orientation des toitures existantes,
- maintenir les lucarnes existantes, (la création de nouvelles lucarnes étant possible dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans la toiture).

Les prescriptions ci-dessus sont à prendre en compte pour les annexes à construire, agrandir ou restaurer, notamment dans la cohérence des matériaux.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

Il ne sera autorisé qu'un seul portail en façade sur rue si la largeur du terrain n'excède pas 30 mètres de largeur. Au-delà, il sera autorisé un portail par tranche de 30 mètres.

Pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dispositif d'exploitation des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Dispositif de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation en toiture et en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Zone N

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 extensions limitées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site.

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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures apparentes en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone. Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ou bien dans le cas de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les équipements techniques de type pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.

Zone A

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris les 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 devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés divers, etc., est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin.

Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.

Les couvertures apparentes, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 mètre de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 mètre x 0,40 mètre (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent).

Les clôtures en limite séparative doivent être composées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale respectant les dispositions ci-après.

De plus, des percées visuelles vers l'allée Royale doivent être conservées conformément à l'OAP. Enfin, un traitement qualitatif de la lisière avec la forêt doit être recherché conformément à l'OAP.

Tous secteurs :

La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.

En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2 mètres ne pourra être dépassée. En outre :

- Les plaques de béton pleines ou ajourées sont interdites.
- Pour la partie maçonnée, les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits, sachant que les enduits lisses sont interdits.
- Les parties ajourées seront constituées de bois ou de grilles métalliques et ne pourront être obstruées par des éléments opaques ou translucides.
- Les plaques fibrociment, plastiques, tôles…, doublant la clôture sont interdites.
- Le grillage, lorsqu'il sera utilisé, devra être de couleur sombre et à mailles rigides.

En cas de clôture en grillage, elle devra être montée sur des poteaux métalliques et le grillage constitué de mailles rigides, le tout de couleur sombre. Ce type de clôture sera obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,10 mètres.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes au niveau des différentes hauteurs pourront être autorisées dans le cas où la clôture sert également de mur de soutènement.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les haies végétales doivent être plantées au moins à 0,50 mètre de la limite de parcelle, si elles présentent une hauteur inférieure à 2 mètres. Elles doivent être contenues à 2 mètres au moins de ladite limite dans le cas contraire.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, et notamment les toitures végétalisées, les constructions bioclimatiques, passives, à énergie positive, etc. ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades, conformément aux prescriptions définies par délibération.

3. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles 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 affectations, 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.

En cas de division en volume :
Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

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.

Changement de destination :
Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Dimensionnement des places de stationnement :
Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :

- Longueur :5.00m
- Largeur :2.50m

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.

La largeur des voies d'accès aux places de stationnement doit être de minimum 5,5 mètres.

Rampes d'accès :
Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. 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 2m libre de tout obstacle.

Places commandées :
Les places commandées sont autorisées à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient limitées à une place commandée par logement
- Que le nombre total de place commandée soit limitée à un maximum de 30% du nombre de places de stationnement prévues dans l'opération, avec un minimum de 1 place commandée dans tous les cas.
- Qu'elles s'appliquent uniquement pour les logements de 3 pièces et plus.

À Limeil-Brévannes, pour l'habitat individuel, les places commandées sont autorisées uniquement lorsque l'une des deux places est close et couverte et que l'autre est à l'extérieur.

À Mandres-les-Roses, les places commandées sont interdites.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les 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.

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.

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.

c. 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.

Disposition particulière en zones UH à Créteil :

Aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² à condition qu'il existe déjà sur la propriété au moins une place de stationnement. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnements publics liées au quartier avoisinant.

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</th><th>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées 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 rowspan="3">Logement</td><td colspan="2">Il est exigé au minimum une place couverte par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">À l'ensemble du territoire : 1 place par logement ou pour 2 chambres

À Sucy-en-Brie : 1 place par logement ou 1 place par chambre</td><td>À l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place minimum par logement.

À Villecresnes : Pour les T2, il est exigé 2 places minimum par logement.</td></tr>
<tr><td>Pour les T3 et plus, se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » et respecter les conditions particulières suivantes :

À Noiseau, pour toute opération de plus de 20 logements : 100 % des places doivent être créés en souterrain sauf contrainte spécifique + des places visiteurs à hauteur de 20 % du nombre de logements construits.</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</td><td>0,5 place par logement créé</td><td>1 place par logement créé</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</th><th>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</th></tr>
<tr><td>la construction et de l'habitation</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

À la Queue-en-Brie : en zone UM (chemin de la Montagne) : 1 place pour 3 places d’hébergement</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">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.</td></tr>
<tr><td>Hôtels

Autres hébergements touristiques</td><td colspan="2">• 1 place pour 5 chambres, avec un minimum d’une place
• À Mandres-les-Roses, 1 place pour 1 chambre</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>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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</th><th>Hors des périmètres autour des gares/stations identifiées sur le plan de stationnement</th></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.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureau</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</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>
<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="7">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></tr>
<tr><td>Exploitations agricoles et forestière :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2" rowspan="2">• 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.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
</table>

d. Dispositions générales pour les vélos

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 moins de deux logements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1,5 m² par logement Le local vélo doit faire au minimum 3m²
	Hébergement	1,5 m² par logement Le local vélo doit faire au minimum 3m²
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
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	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 6 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 employés
	Équipements sportifs	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. EQUIPEMENT ET RESEAUX

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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. La largeur des accès pour les nouvelles constructions ne peut être inférieure à 3 mètres (largeur de l'ouverture hors largeur des poteaux de portail).

Toute opération doit prendre le minimum 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. 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.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

En 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 ou le nombre de logements desservis.

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 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.

Voirie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries pour les nouvelles constructions 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 faire 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 dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

En cas de voie 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

Les dispositions du présent sous-chapitre ne s'appliquent pas pour les projets d'infrastructures ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (dont la liaison RN 406 entre le réseau national existant et la zone économique portuaire…)

b. Desserte par les réseaux

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.

L'assainissement des eaux usées

Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Le raccordement au réseau des eaux usées des nouvelles installations est uniquement obligatoire lorsque les parcelles sont classées en zonage EU dans la carte annexée au présent PLUi. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

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 constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements du SYAGE de l'Yerres, du SAGE de Marne Confluence, du règlement du zonage pluvial du département du Val de Marne, et le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA, annexé au présent PLUi.

Pour rappel, le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA est applicable sur le périmètre des communes d'Alfortville, de Boissy-Saint-Léger, de Bonneuil-sur-Marne, de Chennevières-sur-Marne, de Créteil de La Queue-en-Brie, de Le Plessis-Trévise, de Limeil-Brévannes, de Noiseau, d'Ormesson-sur-Marne et de Sucy-en-Brie.

Le règlement d'assainissement du SYAGE de l'Yerres s'applique sur le périmètre des communes de Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, annexé au présent PLUi.

L'assainissement des eaux pluviales

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements du SYAGE de l'Yerres et le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA, règlement du SAGE Marne Confluence, annexés au présent PLUi. Les eaux pluviales non polluées des installations industrielles devront être infiltrées.

En zone exposée à un aléa lié à la présence d'anciennes carrières (cf. annexe 7.1.5), la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit exclure toute forme d'infiltration, à l'exception de l'infiltration diffuse. Toute infiltration concentrée des eaux pluviales dans ces zones n'est autorisée que dans un sol reconstitué, intégré à un ouvrage étanche, dont la maintenance régulière devra être assurée afin de garantir en permanence son étanchéité.

e. Gestion des déchets

Toute construction doit être desservie par un système de collecte des déchets qui sera réalisée sur les voiries du domaine public.

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement de collecte des déchets de GPSEA, annexé au présent PLUi.

III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN TOUTES ZONES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Aire d'accueil des gens du voyage

Sur l'aire d'accueil des gens du voyage identifié au document graphique, les caravanes et dépôts de caravanes sont autorisés.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

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.

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure en annexe du dispositif règlementaire : 5.6.4 emplacements réservés.

Secteur soumis à des risques naturels au titre du R151-34 du code l'urbanisme

Santeny

Sa1

Ces secteurs sont soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon. À l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, toute construction ou aménagement doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il est strictement interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau ;
- Les franchissements routiers (de ru ou de cours d'eau) existants ou à créer ne doivent pas réduire ou faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Le busage des rus et cours d'eau est strictement interdit ;
- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements doivent être perméables (simples bandes de roulement, grave calcaire drainante, aires gravillonnées, pavés à joints enherbés, dalles de type Evergreen ou équivalent).
- La côte du premier plancher aménageable doit être en surélévation d'au moins 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel. Cette côte est portée à 0,50 cm pour toute construction principale située à une altitude inférieure à l'altitude de la rue,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les fondations doivent assurer un libre écoulement des eaux (construction sur pilotis) ;

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau ;
- Il est recommandé que les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs soient réalisés à des hauteurs de plus de 0,50 m du terrain naturel.

b. Mixité fonctionnelle et sociale

LINEAIRES DE MIXITE FONCTIONNELLE :

« 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, 75% minimum de la surface de plancher des locaux à rez-de-chaussée sur rue , 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

Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle :

Sur les constructions concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, la hauteur minimum recommandée sous dalle des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est de 4 mètres.

La hauteur maximum des constructions comprenant un rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée peut être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale de la hauteur fixée par l'indice de la zone sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions riveraines.

« 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, 75 % minimum de la surface de plancher des locaux à rez-de-chaussée sur rue , 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.

Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle :

Sur les constructions concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, la hauteur minimum recommandée sous dalle des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est de 4 mètres.

La hauteur maximum des constructions comprenant un rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée peut être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale de la hauteur fixée par l'indice de la zone sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions riveraines.

« Linéaire actif »

Le long d'un « linéaire commercial, artisanal et de bureaux « identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, 75 % minimum de la surface de plancher des locaux à rez-de-chaussée sur rue , 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.

Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle :

Sur les constructions concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, la hauteur minimum recommandée sous dalle des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est de 4 mètres.

La hauteur maximum des constructions comprenant un rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée peut être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale de la hauteur fixée par l'indice de la zone sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions riveraines.

Secteur de mixité fonctionnelle

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration sont autorisées.

Le Plessis Trévise

Lpt1

Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, devront comporter un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements, en rez-de-chaussée côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de Rez-de-chaussée occupé par des activités ou des commerces. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions existantes.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE :

Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 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.

Csm2

Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Csm3

Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Queue en Brie

Lqeb1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 35 logements 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.

Le Plessis-Trévise

Lpt1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements 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. Pour les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, la part minimale est portée à 30% de logements locatifs sociaux.

Lpt2

Les opérations d'habitation 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.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 6 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.

Marolles en Brie

Meb1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements 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.

Noiseau

No1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 9 logements 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.

Ormesson-sur-Marne

Osm1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher 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.

Osm2

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher 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.

Osm3

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher 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.

Osm4

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 90 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Périgny-sur-Yerres

Psy1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements 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.

Psy2

Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 80 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Santeny

Sa1

Les opérations d'habitation 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.

Sa2

Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 90 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sucy-en-Brie

Seb1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements 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.

Villecresnes

Vi1

Les opérations d'habitation 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.

Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme

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 :

Alfortville

Al1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), un minimum de 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Le Plessis-Trévise

Lpt1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), un minimum de 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Sucy-en-Brie

Seb1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), un minimum de 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique identifié sur le document graphique

Alfortville

Al1

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

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

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

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées selon l'alignement indiqué au document graphique.

Créteil

Cr1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées selon l'alignement des constructions existantes voisines.

La Queue-en-Brie

Lqeb1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées selon les limites d'alignement indiquées au document graphique.

Le Plessis-Trévise

Lpt1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement. Celle-ci peut être totale ou partielle sur au moins 50 % du linéaire de façade.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Limeil-Brévannes

Lb1

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

Lb2

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

Mandres-les-Roses

Mlr1

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

Sucy-en-Brie

Seb1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, lorsque la forte pente du terrain rend impossible l'édification d'annexes en retrait de l'alignement, l'implantation à l'alignement est possible.

Retrait spécifique identifié sur le document graphique

Alfortville

Al1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 1,5 mètres depuis l'alignement.

Al2

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

Al3

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

Al4

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

Al5

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

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

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

Bsl2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement. Les constructions en sous-sol pourront être implantées dans la distance de retrait de 4 mètres, sous réserve de respecter un coefficient de pondération au moins égale à 0,5.

Bsl3

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

Bsl4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 mètres.

Bonneuil-sur-Marne

Bsm1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance de retrait doit obligatoirement être traitées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

Bsm2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum de l'alignement. Cette distance de retrait doit obligatoirement être traitées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

Bsm3

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

Bsm4

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

Créteil

Cr1

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

Cr2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées soit en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin.

Cr4

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

Cr5

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

Le Plessis-Trévise

Lpt1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres de la lisière du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.

Lpt2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà situé dans cette bande, des extensions de 20 m² maximum pourront être créées dans cette bande. Les végétaux et arbres de hautes tiges seront préservés dans cette bande de 10 mètres.

Lpt3

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

Lpt4

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

Lpt5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

La Queue-en-Brie

Lqeb1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'alignement. En bordure dudit Chemin, les équipements publics de stationnement doivent être implantés en retrait de 25 mètres minimum de l'alignement.

Lqeb2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 13 mètres minimum de l'alignement.

Lqeb4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement.

Lgeb5

Sur les retraits spécifiques au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait dans une bande comprise entre 4 et 6 m par rapport à l'alignement.

Limeil-Brévannes

Lb1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement

Lb2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4,5 mètres minimum de l'alignement

Lb3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement

Lb4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement. L'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à la limite de la distance de retrait indiquée sur le document graphique correspondant à l'implantation actuelle des constructions.

Mlr2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres depuis l'alignement.

Mlr3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

Mlr4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

Mlr5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement.

Mlr6

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à la limite de la distance de retrait indiquée sur le document graphique ou avec un retrait plus important.

Ormesson-sur-Marne

Osm1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Périgny-sur-Yerres

Psy1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà de la distance de retrait depuis l'alignement figurant sur le document graphique.

Santeny

Sa1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum de l'alignement.

Sa2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande de retrait comprise entre 5 et 7 mètres de l'alignement.

Sa3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de la distance de retrait de 10 mètres.

Sa4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de la distance de retrait de 12 mètres.

Sa5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de la distance de retrait de 28 mètres minimum.

Sucy-en-Brie

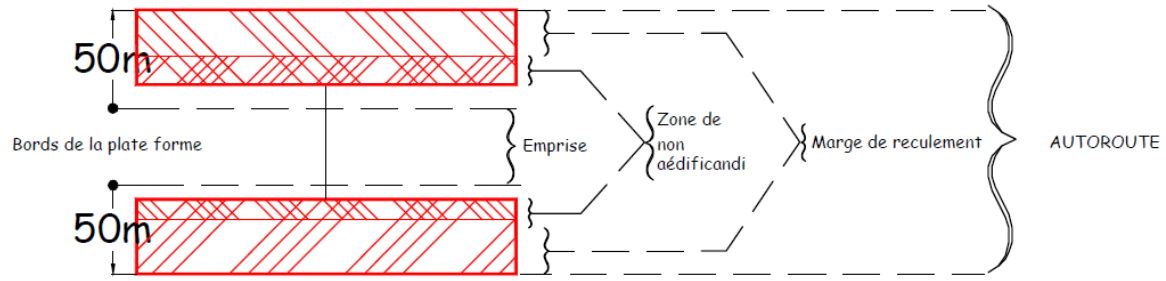
Seb1

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Toute construction ou aménagement, type piscine ou terrassement doit être implanté avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au document graphique. Une bande d'espace vert de pleine terre de 5 mètres minimum depuis le sentier doit être préserver et végétaliser.

Seb2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent respecter les marges de reculement liées au projet d'infrastructures conformément au schéma ci-dessous.



Implantation spécifique identifié sur le document graphique

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les unités foncières n'ayant pour façade sur la rue Aristide Briand qu'un accès ne sont pas soumis à cette disposition.

Créteil

Cr1

Les constructions constituant un front bâti le long des axes routiers RD 19 et RD 86 ne pourront excéder un linéaire de 15 mètres de profondeur ainsi que les retours en retrait ou non de l'alignement.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement.

De plus, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait depuis au moins une des limites séparatives.
- Si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est égale ou supérieures à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de cette bande : les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Mlr2

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement.

Mlr3

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 8 mètres de l'alignement.

Ormesson-sur-Marne

Osm1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les venelles et les sentes piétonnes identifiées au document graphique constituent un alignement pour l'application des dispositions relatives à l'indice « implantation par rapport à l'alignement ».

Villecresnes

Vi1

Sur les linéaires d'implantations spécifiques, les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives.

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Créteil

Cr1

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.

Hauteur spécifique identifié 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).

Alfortville

Al1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, l'application du gabarit d'îlot réglementé dans l'indice de la zone concernée ne s'applique pas à la double condition :

- que la hauteur à l'égout du toit et la hauteur au point le plus haut fixées dans l'indice soit respectées ;

- que la hauteur de la construction projetée soit au plus égale à celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

Al2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+combles.

Al3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4+combles.

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12,5 mètres à l'égout du toit (R+3+combles) et 16 mètres à l'acrotère (R+3+A).

Au-delà de la bande constructible des 20 mètres, la hauteur maximale des bâtiments principaux est fixée à 9 mètres à l'égout du toit (R+2+combles ou R+2).

Bonneuil-sur-Marne

Bsm1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut. Le dernier étage doit être traité en attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la façade et/ou en toiture à deux pentes.

Bsm2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

Bsm3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+combles.

Créteil

Cr1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut.

Cr2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Cr3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur minimale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut et la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

Cr4

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut ou R+2+C.

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Limeil-Brévannes

Lb1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- en cas de toitures à pente(s) : R+C, soit 7 mètres au faîtage. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- en cas de toiture terrasse : 3,50 mètres à l'acrotère.

Sucy-en-Brie

Seb1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 19,5 mètres au point le plus haut avec un dernier étage en retrait.

Secteurs à plan masse

Pour les communes concernées par des secteurs à plans masses identifiés sur le document graphique, les constructions doivent également respecter les règles figurant sur les plans masses.

Au sein des secteurs à plan masse, 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre. Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec l'emprise au sol des constructions.

Chennevières-sur-Marne

Pour le plan masse Csm1

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Créteil

Dispositions transversales aux plans masses :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives en cas de baies.

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 de baies.

Pour le plan masse Cr1, Cr6, Cr12, Cr15, Cr16 et Cr25

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr11

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Dans ce secteur de plan masse, des retraits ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

- Retraits : Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement. Cependant, au-dessus du niveau rez-de-chaussée les retraits sur alignements sont libres.
- Saillies : Les saillies sur façades, de 2 mètres maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Les parties de façades des bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+6 ne peuvent excéder chacune 32 mètres linéaire et pour chaque linéaire de façade, les bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+5 ne peuvent excéder 16 mètres linéaire.

Pour le plan masse Cr13

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

L'emprise au sol maximale en infrastructure est fixée à 100% de la superficie de l'unité foncière.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour les plans masses Cr19

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse. Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Pour le plan masse Cr17

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour les plans masses Cr20, Cr22, Cr23

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions relatives à « l'emprise au sol maximale des constructions ».

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr21

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions relatives à « l'emprise au sol maximale des constructions ». Les espaces verts implantés sur dalle, terrasse et toiture, doivent comprendre une épaisseur de substrat variant au minimum entre 30 à 60 cm en fonction de la nature des végétaux plantés.

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr24

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Dans ce secteur de plan masse, des retraits ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

- Retraits : Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement. Cependant, au-dessus du niveau rez-de-chaussée les retraits sur alignements sont libres.
- Saillies : Les saillies sur façades, de 2 mètres maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique. Les saillies susvisées ne doivent pas dépasser 0,80 mètre maximum sur façades à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Plan de nivellement

Un plan de nivellement pour le calcul des règles de gabarit est annexé au PLUi. Le plan de nivellement définit le nouveau seuil de référence, autrement dit le niveau du terrain avant travaux, pour le calcul de la hauteur.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

En complément des dispositions ci-dessous, s'applique des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés annexées au 5.6.1 du présent règlement sous formes de fiches individuelles.

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 ;
- 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.

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 l'emprise au sol du bâtiment.
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les bâtiments faisant l'objet d'un arrêté de péril 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, ...) sauf si ces modénatures sont recréées à l'identique, et de l'aspect des façades (briques, pierre de taille, meulière…).

Insertion des constructions à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigus 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

Sucy-en-Brie :

Seb1

Pour les unités foncières uniquement desservis par des sentiers, et pour des motifs de préservation du paysage de cœurs d'îlots et de valeur patrimoniale des sentiers, aucune construction neuve n'est autorisée (sauf constructions techniques type réseaux, sécurité…). Seules des extensions destinées à l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sont autorisées. Cette possibilité d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi.

Créteil :

Cr1

Dans un souci d'harmonie, les constructions nouvelles et les extensions ou surélévations devront respecter les conditions suivantes :

- Respecter l'aspect initial des toitures et des façades dans l'emprise des constructions existantes ou préexistantes : pentes et nombre de pans de toitures, saillies de rive à pente réduite, lucarne rampante, matériaux, teinte, ouverture, porches, tuiles mécanique rouge, sous-bassement.
- Dans le cas de percement et ouvertures nouvelles, il conviendra de conserver les dimensions, l'alignement, et le traitement des ouvertures des constructions existantes en façade ou en toiture et leur principe d'occultation (volet) lorsqu'il existe.

Linéaires de façades protégées au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager identifiées au document graphique par un linéaire de façades protégées :

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres ou sur le même niveau horizontal).

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule « de 65 à 80 tuiles au m². L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade. Toutefois les portes cochères et les devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

Les cours au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les cours historiques identifiées au document graphique doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Les caniveaux et revers pavés devront être conservés. Les revêtements type bitumineux sont interdits.

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, 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

Alfortville

Al1

Les perspectives visuelles vers la Seine identifiées sur le document graphique doivent être préservées. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

Santeny

Sa1

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.

Marolles-en-Brie

Meb1

La perspective visuelle vers le château de Gros Bois délimitée au document graphique doit être préservée. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

c. 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. 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 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 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.

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 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 travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Les abris légers
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 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

Continuité écologique à préserver identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

La Queue en Brie

Lqeb1

Dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites. Ces emprises devront être traitées à 100% en espace vert de pleine terre et végétalisées.

Haie à créer ou à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sur les haies identifiées au document graphique, les arbustes, arbres, haies devront être préservés ou plantés.

Leur abattage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abattages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

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.

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 phytosanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire 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 phytosanitaires 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.

Si des obstacles sont présents au sein d'un rayon de 2 mètres du tronc de l'arbre, la plantation d'un nouvel alignement sera conditionnée à leur suppression ou à leur déplacement. Cela inclut le dévoiement des réseaux

aériens, des installations de communications électroniques, des lignes électriques, des réseaux d'éclairage public a basse tension, et des réseaux de distribution d'eau potable. Les autres réseaux (exemple : réseaux d'assainissement, d'eaux pluviales, de gaz et de transport d'eau potable, etc.) ne sont pas concernés par l'obligation de dévoiement. Les nouvelles plantations devront alors tenir compte de leur emplacement.

En cas d'intervention pour le remplacement d'installations de communications électroniques, de lignes électriques, de réseaux d'éclairage public à basse tension, de réseaux de distribution d'eau potable, et de réseaux aériens situes à moins de deux mètres de l'axe du tronc des arbres existants, ceux-ci devront être déplacés à plus de 2 mètres du tronc de l'arbre.

Dans le cas où aucun arbre n'est présent dans l'emplacement de l'alignement d'arbre identifié, toute installation d'un nouveau réseau est interdite en surface et en sous-sol. Des aménagements temporaires et réversibles peuvent en revanche être autorisés sous réserve d'un avis favorable du service gestionnaire des arbres.

En cas d'abattage ou d'absence d'arbre, l'emplacement devra être maintenu disponible le temps que la replantation soit réalisée. II ne pourra pas faire l'objet de constructions ou de toute forme de minéralisation pérenne. Cela inclut la mise en place de réseaux aériens ou souterrains, la construction d'accès bateaux ou de toute forme d'aménagements pérennes empêchant la replantation.

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 phytosanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire 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 phytosanitaires 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)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

1. 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 « est interdit :
    - 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.
    - Les constructions de toute nature dans une bande de 10 mètres le long des rives du Morbras.

2. En cohérence avec le SAGE de l'Yerres, 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 20 mètres de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau présents dans le bassin versant de l'Yerres, dont l'Yerres, la Rigaude, le Réveillon, le ru du Château de Choigny et la Saussaye, doit être respecté. Cette bande inconstructible devra être préserver en espace vert de pleine terre et végétalisée. Les clôtures pleines sont interdites et doivent assurées le bon écoulement des eaux.
   Dans cette bande de 20 mètres, les travaux sur les constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas d'emprise au sol supplémentaire. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3. Toute construction est également interdite dans un rayon de 8 mètres autour des mares artificielles ou naturelles identifiées sur le document graphique. Cette bande inconstructible devra être préserver en espace vert de pleine terre et végétalisée.

4. Par ailleurs, il convient de se référer au règlement du SAGE Marne Confluence annexée au PLUi (cf. article 5).

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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 ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de détruire une zone humide ou d'altérer ses fonctions sauf impossibilité dûment justifiée
- 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 6 mètres des berges d'une zone humide de type plans d'eaux et milieux aquatiques.

Toute zone humide située dans le périmètre du SAGE de l'Yerres, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du SAGE de l'Yerres. Ainsi, les zones humides non identifiées au SAGE sont également protégées en conformité avec l'article 3 du règlement du SAGE.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction ou altération de zone humide de plus de 500 m² doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée, dans le bassin versant de la même masse d'eau et avec une équivalence en termes de fonctions et de biodiversité. Si, la compensation ne peut se faire qu'en dehors du bassin versant de la même masse d'eau, la surface de compensation est portée à 250 % de la surface impactée. Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides 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.

Par ailleurs, tout zone humide située dans le périmètre du SAGE Marne Confluence, il convient de se référer au règlement du SAGE Marne Confluence annexée au PLUi (cf. article 3 et 4).

Zones humides probables

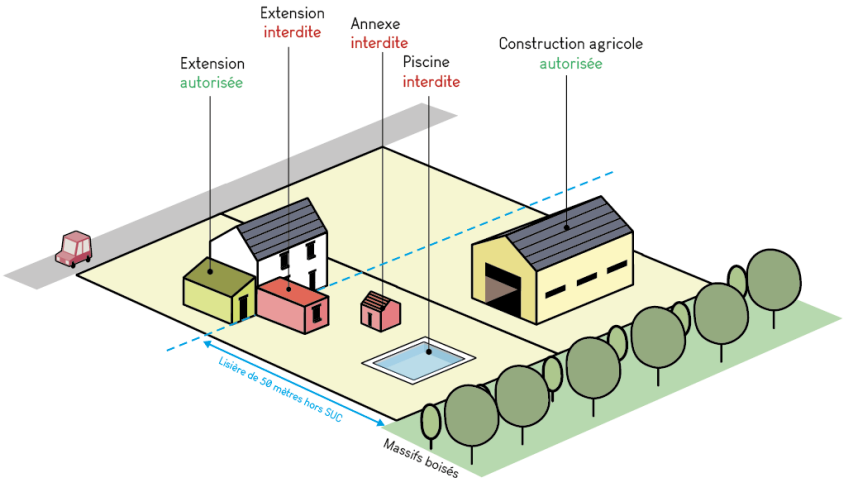
Dans les humides probables répertoriées en annexe du PLUi au 7.3.23 des annexes informatives, une étude de sol en conformité avec la loi sur l'eau est demandée.

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

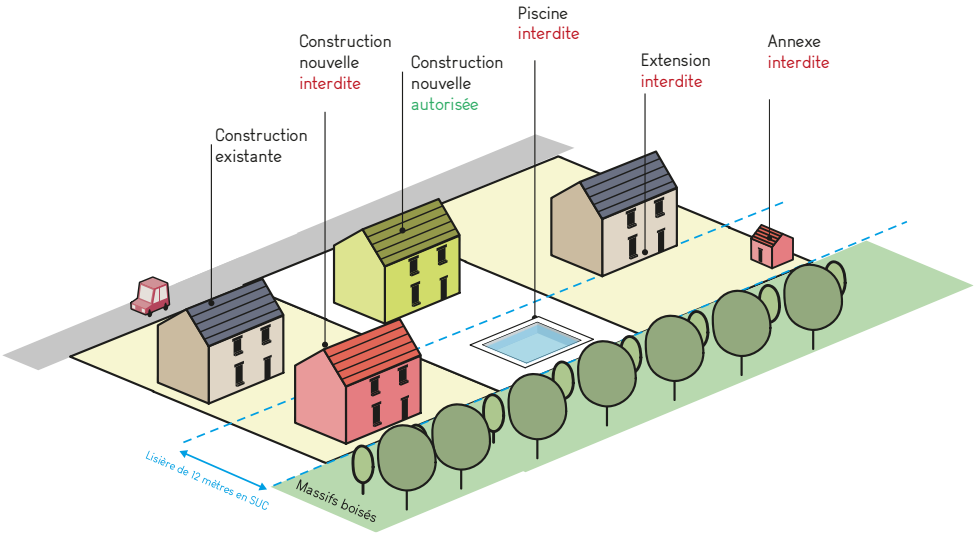
En dehors des sites urbains constitués :

- A l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.
- Peuvent toutefois être autorisés :
  - La réfection et surélévations des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
  - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
  - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
  - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
  - Les aménagements d'intérêt public



Dans les sites urbains constitués :

- Toute construction ou extension de constructions existantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif et des abris légers, est interdite dans la bande de 12 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique.



CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

IV. LEXIQUE

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**.**

Abri léger

Il s'agit d'une **construction ouverte sur au moins 2 côtés** (de type carport, pergolas, abris bois, …) 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 d'une ou des façades d'un abri léger accolé à une construction principale sera considérée comme une extension de la construction principale.

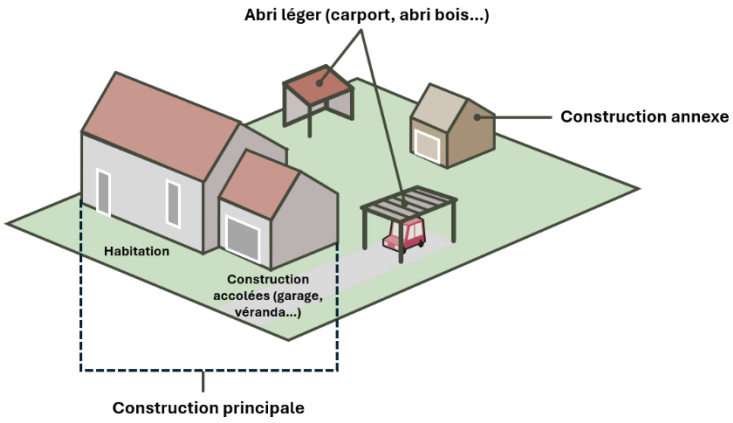


Schéma à caractère illustratif

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. Un chemin d'accès desservant plus d'une unité foncière est considéré comme une voie.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

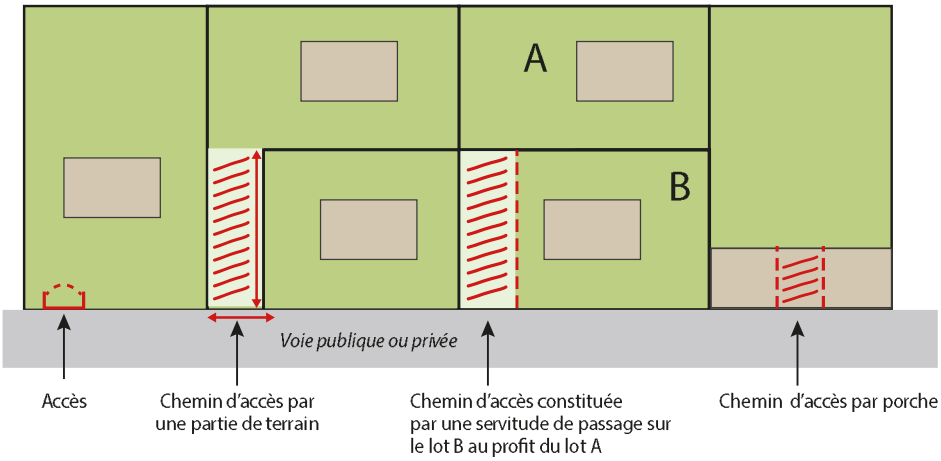


Schéma à caractère illustratif

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.

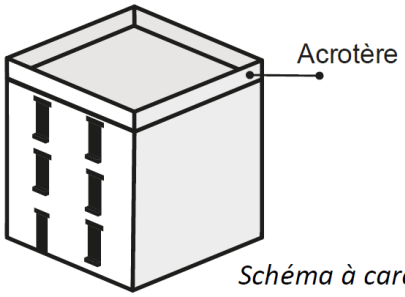


Schéma à caractère illustratif

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 50 m² et si sa profondeur excède 2m.

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.

La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

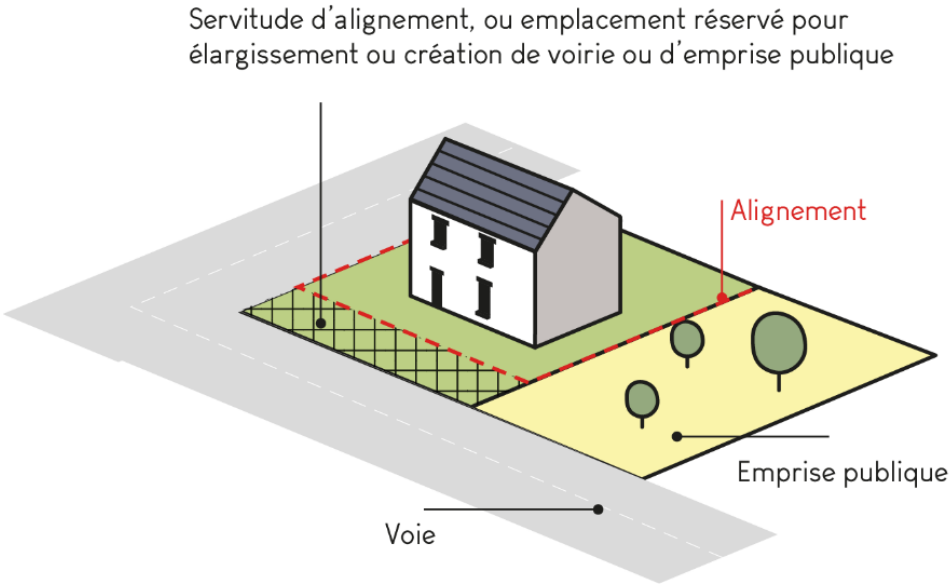


Schéma à caractère illustratif

Amélioration des constructions existantes

Pour Créteil uniquement :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements de constructions existant depuis plus de cinq ans d'une surface de plancher ou d'emprise au sol maximales de 40 m² sous réserve du respect des règles définies dans les indices des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Annexe

Cf. « Construction annexe ».

Arbre

Un arbre est une plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage (les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

Arbre de grande ampleur :

Est considéré comme arbre de grande ampleur, un arbre qui présente une circonférence du tronc d'au moins 1,5 mètre mesuré à 1,5 mètre du sol.

Arbre de grand développement :

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

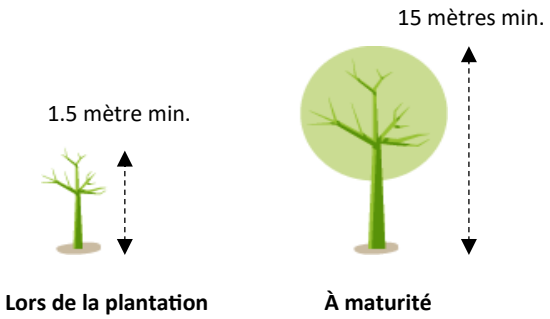


Schéma à caractère illustratif

Arbre de moyen développement :

Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc 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.

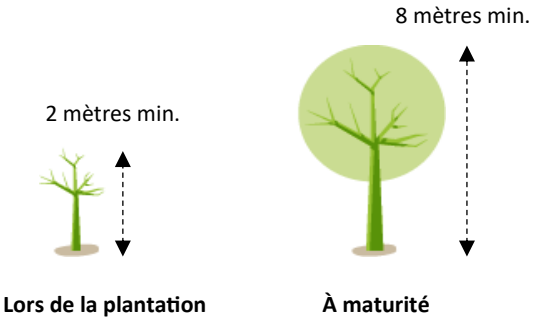


Schéma à caractère illustratif

Arbre de petit développement :

Est considéré comme arbre à petit développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètres et une circonférence du tronc 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.

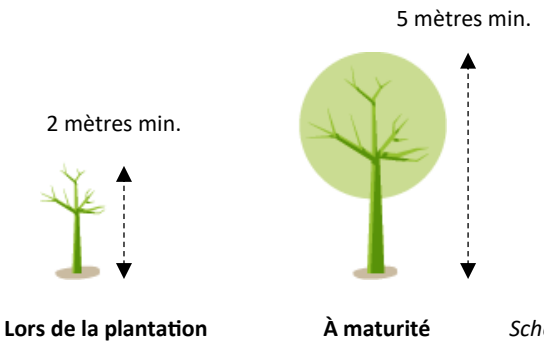


Schéma à caractère illustratif

Arc de décharge

Un arc de décharge est un élément d'architecture qui a pour but l'allègement du poids du mur sur le linteau en repoussant les charges sur les côtés.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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 **1,80 mètre** de largeur utile. Au titre du présent règlement, on considère que le niveau est en attique dès lors qu'il est en retrait sur au moins l'une des façades du côté de l'alignement.

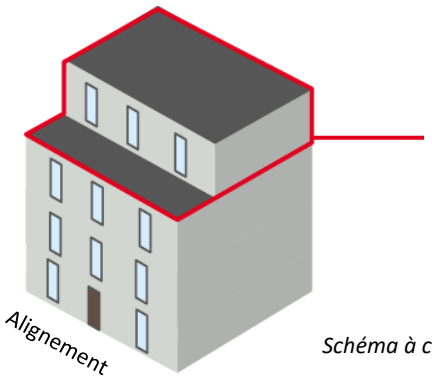


Schéma à caractère illustratif

Baie / baie constituant des vues / baie ne constituant pas des vues

Pour Créteil uniquement :

Baie

Il s'agit d'une ouverture pratiquée sur une façade ou en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit, lucarne…).

Baie constituant des vues :

- Les ouvertures situées à moins de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée (les fenêtres, les portes-fenêtres, baies vitrées, lucarnes, châssis de toit…), et en dessous de 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher des étages,
- Porte vitrée ou partiellement vitrée transparente (autre que porte d'entrée principale)
- Les loggias.

Baie ne constituant pas des vues :

- Les ouvertures situées à plus de 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et au-dessus de 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège) au-dessus du plancher des étages,
- 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 d'entrée principale transparentes et/ou translucides,
- Les portes pleines ou portes vitrées translucides ou partiellement vitrées translucides,
- Les châssis fixes à verre translucide,
- Les pavés de verre translucide,
- Les jours de souffrance.

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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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.

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 (dans le cas d'un emplacement réservé, d'un plan d'alignement ou d'un alignement identifié sur le document graphique) 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.

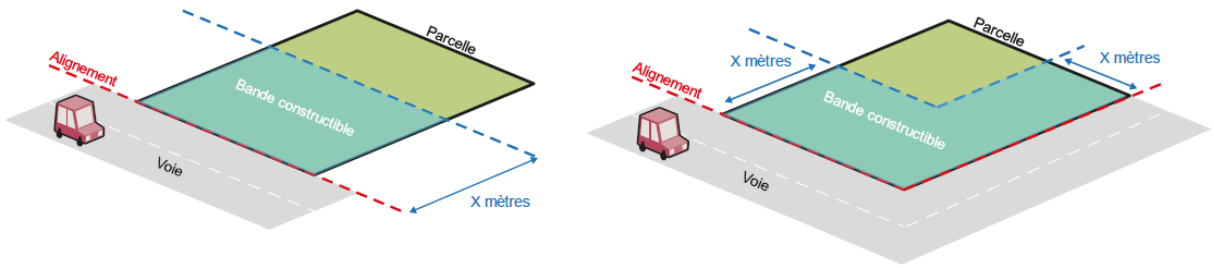


Schéma à caractère illustratif

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.

Chainage

Armature qui empêche l'écartement des murs.

Chemin d'accès

Cf. « accès »

Clôtures

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage (exemple : mur, grille, grillage, 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 d'emprise au sol en reconstruction

Pour Créteil uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol reconstruction applicable à l'unité foncière s'apprécie au regard de la démolition du ou des bâtiments en totalité (en dehors des annexes).

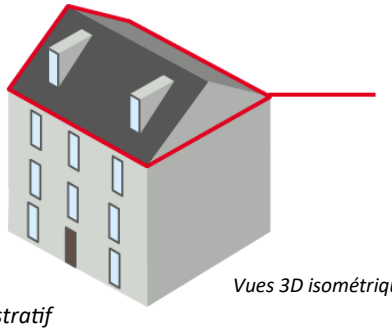
Il est précisé que ce coefficient spécifique « reconstruction », n'entre pas dans le champ d'application des dispositions règlementaires de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

Par conséquent, le bénéfice du coefficient d'emprise au sol « reconstruction » ne requiert pas l'édification d'une construction à l'identique après démolition.

Il s'agit d'un coefficient d'emprise au sol modulé en fonction de la taille des terrains précisé à l'indice de l'emprise au sol du présent règlement, qui permet, notamment pour les terrains de petite dimension supportant déjà une construction, de réaliser une construction nouvelle après démolition totale de la construction existante.

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 au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur. Le comble devra présenter un pied droit de 0,6cm à l'intérieur du niveau de plancher.



Vues 3D isométrique

Schémas à caractère illustratif

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, abris, 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.
- Toute ouverture constituant des vues sur les limites séparatives est interdite.

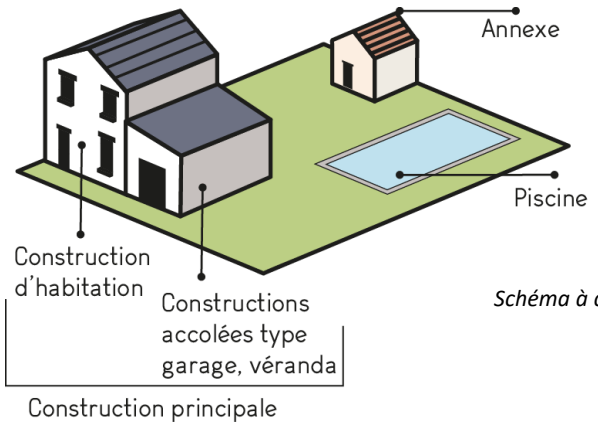


Schéma à caractère illustratif

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 (XX/XX/XXXX). 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.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice.

Cour commune

Servitude de droit civil prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme.

Croupe

Une croupe est un versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité.

Démolition

Une opération consistant à détruire une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment (Article R126-9 du Code de la construction et de l'habitation).

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).

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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. La sous-destination comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants (dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living ».
	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.

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.

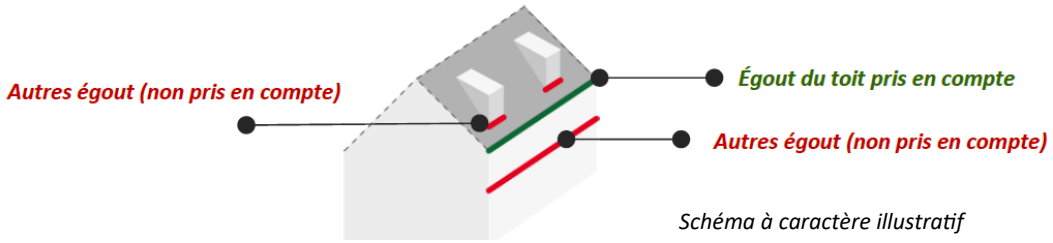


Schéma à caractère illustratif

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

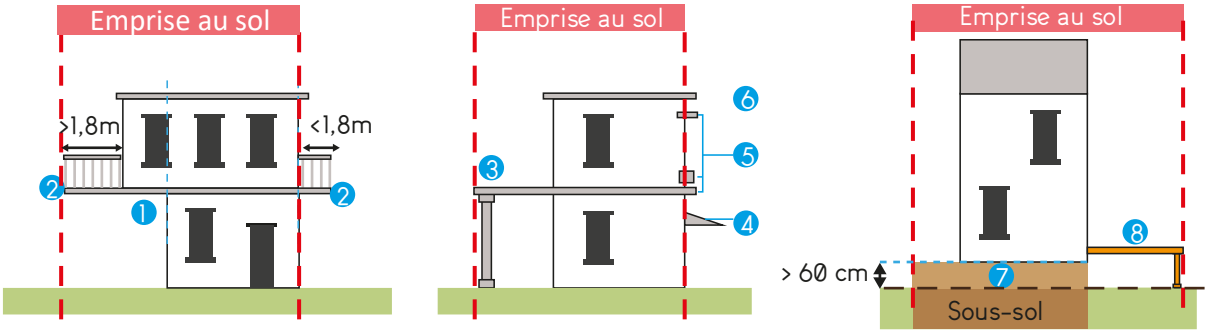
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis et ouvrages en élévation par rapport au terrain existant avant travaux et figurant sur l'unité foncière (constructions principales y compris les balcons sur une profondeur supérieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade, terrasses en élévation d'au moins 60 cm, constructions annexes, abris légers, piscines, sous-sol semi enterré en élévation d'au moins 60 cm, serres…).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les balcons d'une profondeur inférieure à 1,80 mètres mesurée depuis le nu de la façade,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,8 mètre de profondeur,
- 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 3 m².

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE



1. Surplomb
2. Balcon
3. Débord de toiture soutenu
4. Marquise
5. Elements de modénature
6. Débord de toiture non soutenu
7. Débord de sous-sol au dessus du terrain
8. Terrasse > 60cm

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.**

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, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

Epis de faitage

Un épi de faîtage, également appelé poinçon, est une pièce ornementale formée d'une base et de plusieurs éléments (nommés manchons) enfilés sur une tige.

Espaces libres

Surface d'une unité foncière déduite de la somme de l'emprise au sol des constructions.

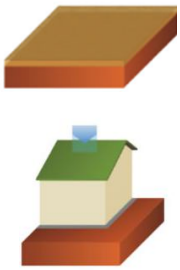
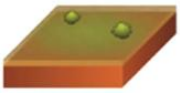
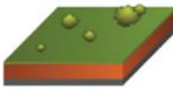
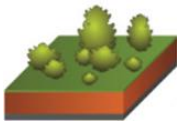
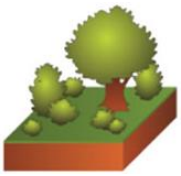
Espace perméable et éco-aménagé

Ces espaces intègrent un coefficient de 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 de l'espace vert de pleine terre.

La pondération 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 pondération 0,0	***Coefficient de pondération*** 0,3	***Coefficient de pondération*** 0,5	***Coefficient de pondération*** 0,5	***Coefficient de pondération*** 0,7	***Coefficient de pondération*** 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 du coefficient de pondération fixé à **10 %** de l'unité foncière sur une unité foncière de **1 000 m²** = 100 m²

- 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.

NB : Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul de l'espace perméable et éco-aménagé est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert 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. Les mares, plans d'eau sont considérés comme des espaces verts de pleine terre.

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…).

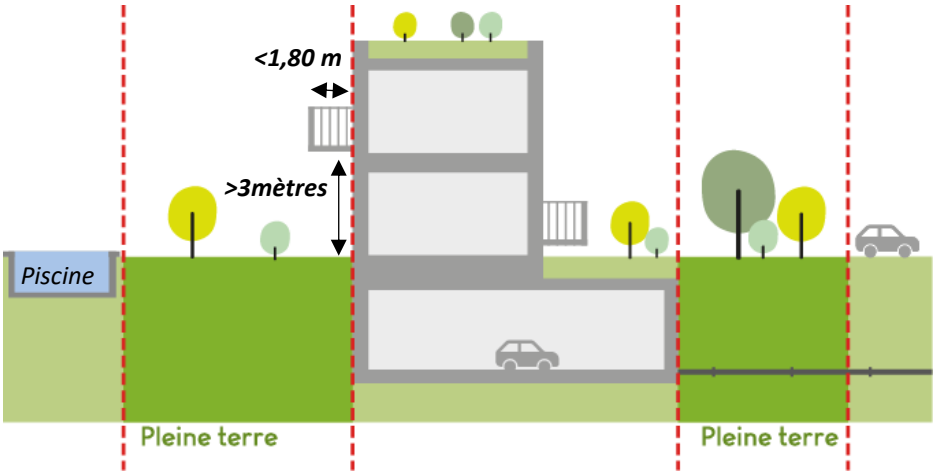
N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- Les espaces de terrasses
- Les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- 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.

Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence est celle déduite de la superficie de l'emplacement réservé.

Schéma à caractère illustratif



Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain par remblais.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement horizontal 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. **Ne peut être considérée** comme une **extension,** une construction dont les **dimensions sont supérieures** à la partie existante conservée.

Façade ou partie de façade

Les façades ou partie de façade 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Faîtage

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.

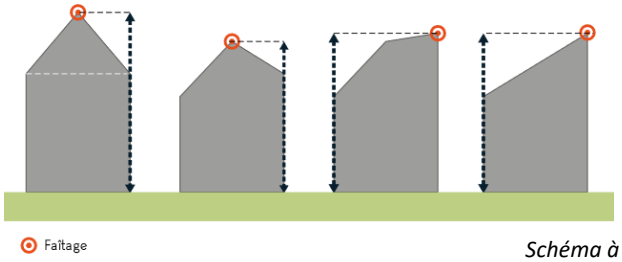


Schéma à caractère illustratif

Festonnage

Habillage plein métallique apposé derrière une grille de clôture.



Photo à caractère illustratif

Front bâti

Ensemble urbain formé de bâtiments, au même alignement et de gabarits voisins, formant une façade plus ou moins continue, en retrait ou non de l'alignement ou des limites séparatives.

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.

Jour de souffrance

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus petite dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au-dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et 1,90 m pour les niveaux supérieurs.

Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces 2 caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.

Hauteur

Quelle que soit la topographie du terrain, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau (exprimée en mètres ou en nombre d'étages) entre son point le plus bas et son point à l'égout du toit, et/ou au plus haut et situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux faisant l'objet de la demande d'urbanisme. 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. Quand il existe un plan de nivellement, les hauteurs sont à calculer en fonction de ce plan.

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. Dans le cas de toiture à la mansart, la hauteur à l'égout du toit correspond à la ligne de bris.

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 mais doivent être situés en retrait du plan de la façade en cas de toiture terrasse avec un retrait au moins égale à la hauteur de l'installation technique.

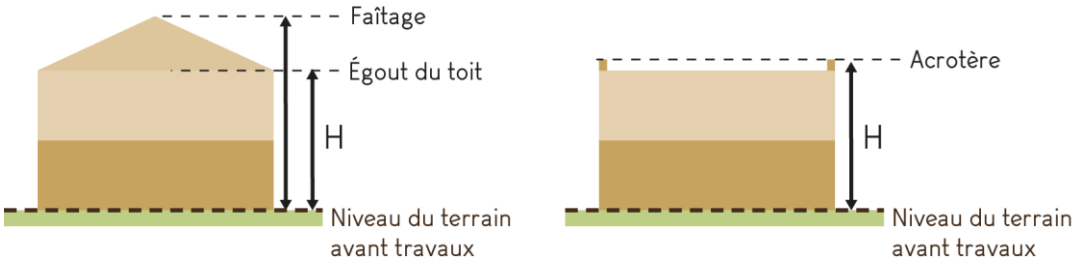


Schéma à caractère illustratif

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.

Pour les terrains situés en zones inondables à Alfortville :

Pour les constructions à destination d'habitation, en cas de logement situé en rez-de-chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux, sous réserve que les deux conditions suivantes soient réunies :

- Le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
- Le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.

Pour les constructions ayant une autre destination, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Héberge

L'héberge est une ligne définissant le gabarit enveloppe d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux terrains.

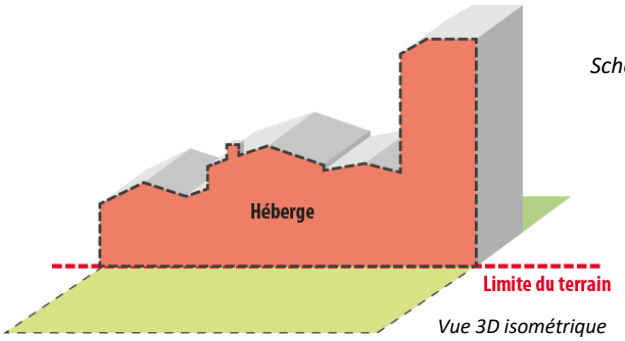


Schéma à caractère illustratif

Vue 3D isométrique

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 foncières.

Immeuble collectif

Désigne les constructions à destination d'habitation comportant plus de deux logements.

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

Largeur de l'unité foncière

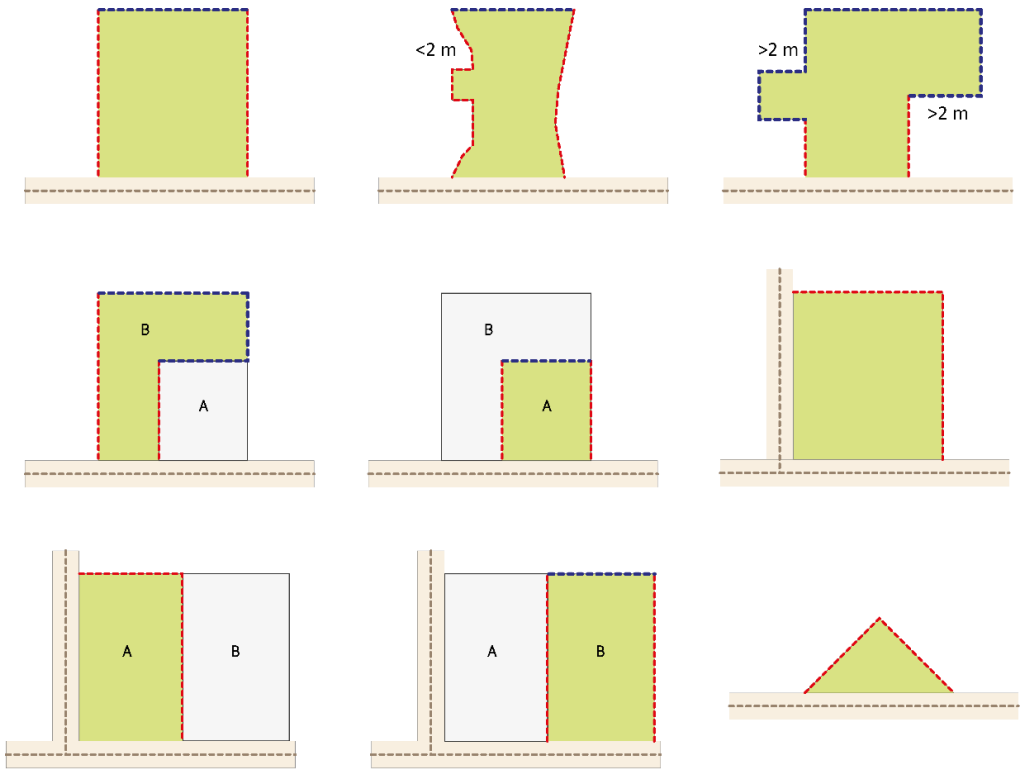
Distance métrée mesurée au droit de l'alignement, entre deux limites séparatives latérale d'une même unité foncière. En cas de terrain d'angle, cette distance est mesurée du côté de la voie d'adressage de la parcelle entre l'alignement latéral (gauche ou droit) et la limite séparative qui lui fait face.

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.



Limite séparative de fond
Limite séparative latérale

Schéma à caractère illustratif

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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.

Linteaux

Pièce horizontale (de bois, pierre, métal) qui forme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'État (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Un logement social ou HLM est un logement soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

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.

Lucarnes

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 ».

Meulière

Pierre calcaire à surface rugueuse employée en maçonnerie.

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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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.

Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.



Ouvertures / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue

Ouvertures

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 dont l'allège basse est située à moins de 1,90 m au-dessus du plancher (les fenêtres, les portes-fenêtres, 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.

Ouverture ne constituant pas des vues :

- Les ouvertures situées à 1,90 m ou plus (mesurée à l'allège basse) au-dessus du plancher,
- 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 de moins de 3 m²,
- Les 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.

Les ouvertures situées à 1,90 mètre de la limite séparative devront obligatoirement comporter un pare vue d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'un retour d'au moins 0,6 mètre.

Cette définition ne s'applique pas à Créteil.

Pan coupé

Un pan coupé correspond à la suppression de l'angle droit ou aigu que forment deux murs se rejoignant.

Patio

Cour intérieure d'un bâtiment.

Parcelle

Une parcelle est une superficie de terrain d'un seul tenant ayant une unité de propriété, situé 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 plus de 1,90 mètre de hauteur 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.

Pérenne

Elément pensé pour durer, avec une longévité structurelle importante (souvent plusieurs décennies, voire siècles), réalisé avec des matériaux durables, résistants aux intempéries, à l'usage et à l'obsolescence.

Pignon

Cf. définition Mur aveugle.

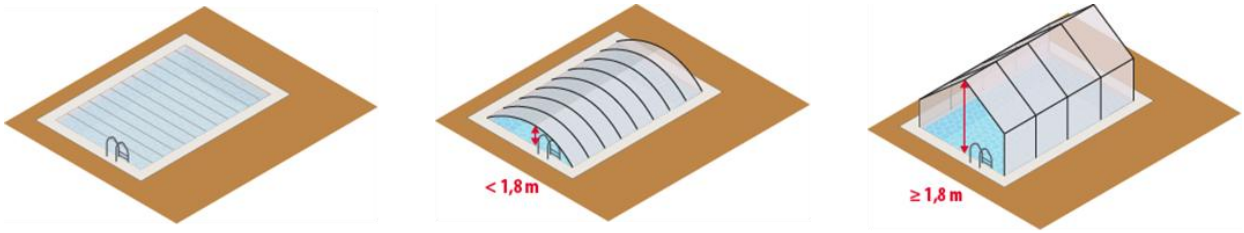
Piscine

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.

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, inférieure 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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

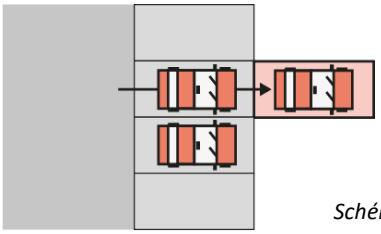


Piscine non couverte | Piscine non couverte | Piscine couverte

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.



Place commandée

Schéma à caractère illustratif

Recul

Cf. définition « Retrait »

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.

Réseau divers

Les réseaux divers regroupent les infrastructures cruciales telles que les réseaux d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunications

Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)

Sont considérés comme résidence mobile de loisirs les 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).

Restauration (travaux de restauration)

L'objectif est de remettre en état une bâtisse dans son état d'origine tout en le 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

Également intitulé « recul », il s'agit d'une 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.

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 (façade ou baie) ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain. Le point de référence de hauteur à prendre en compte pour le calcul des retraits des vues créées en toiture sera le niveau de l'allège de l'ouverture créant la vue.

La distance de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, dépendante de la hauteur ou dépendante de la présence de baies ou ouvertures avec une distance minimale fixe.

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 escaliers et perrons extérieurs accédant aux rez-de-chaussée inférieurs à 3 m²,
- Les ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…),
- Les marches, perrons, paliers d'escaliers ne constituant pas de vue au sens du présent règlement ou équipés de dispositifs pare-vue,

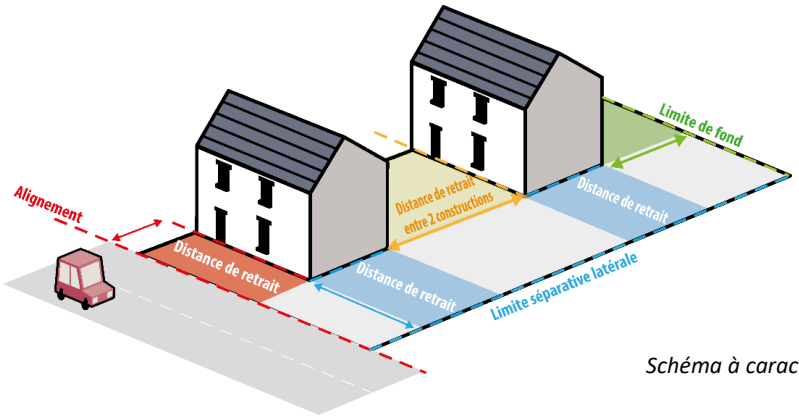


Schéma à caractère illustratif

Rez-de-chaussée

Niveau habitable 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…). Les enseignes, stores etc. constituent des saillies.

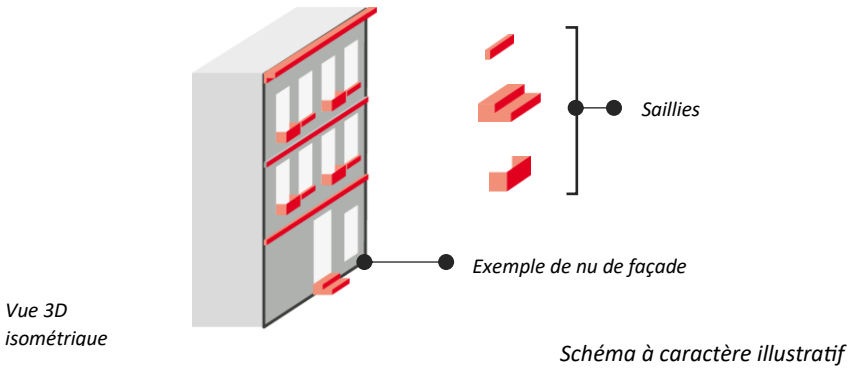


Schéma à caractère illustratif

Sente

Une sente est un petit chemin piétonnier étroit, souvent non accessible aux véhicules, reliant des rues ou traversant un quartier.

Serre

Construction légère à parois transparentes, souples ou rigides, destinées à la production agricole.

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.

Site urbain constitué

Il s'agit d'une zone urbaine :

- déjà urbanisée de manière continue, avec une densité significative du bâti ;
- présentant une trame urbaine cohérente, sans discontinuité majeure avec les constructions voisines ;
- disposant des équipements de voirie et réseaux divers (VRD) : routes, trottoirs, éclairage public, assainissement, eau, électricité, etc.

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.

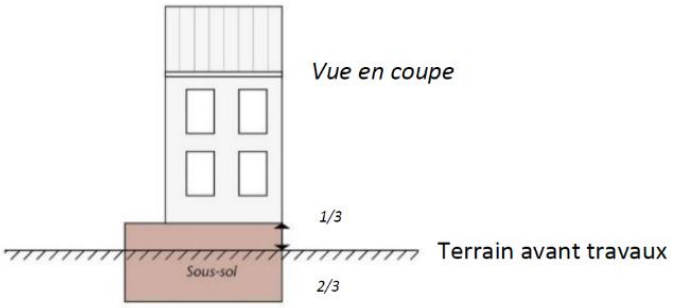


Schéma à caractère illustratif

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.

Surélévation

La surélévation est un agrandissement vertical 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 de nivellement d'ilot

Ensemble des plans horizontaux dessinés à partir d'une même cote ronde (cote ronde = cote NGF déterminée tous les mètres), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1 mètre de hauteur.

Terrain

Cf. « Unité foncière ».

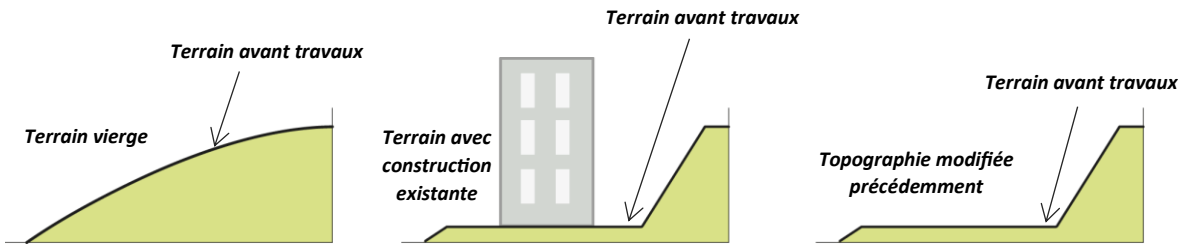
Terrain d'angle

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.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE



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.

Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 10 centimètres minimum. Cf. définition d'espace perméable et éco-aménagé.

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'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

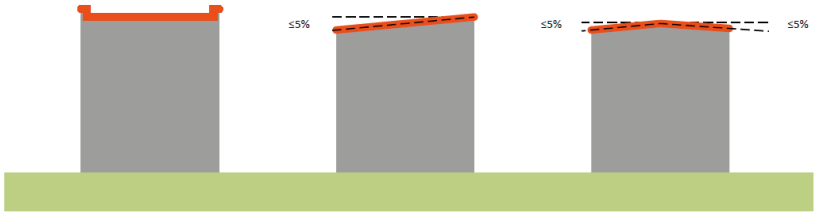


Schéma à caractère illustratif

Toiture à pente(s)

Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés (> 5 %) concourant à définir le volume externe visible de la construction.



Schéma à caractère illustratif

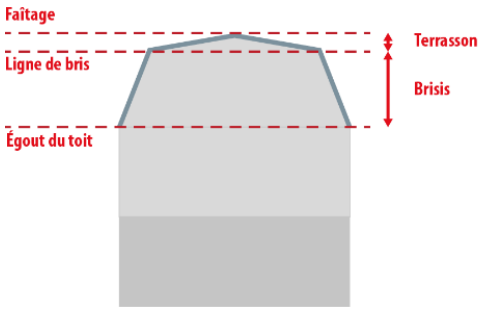
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

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
- Le terrasson, partie haute

L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.



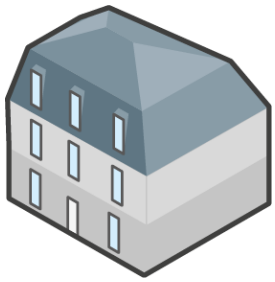


Schéma à caractère illustratif

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.

Voies

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, 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 doit être considérée comme une voie publique. S'appliquent alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

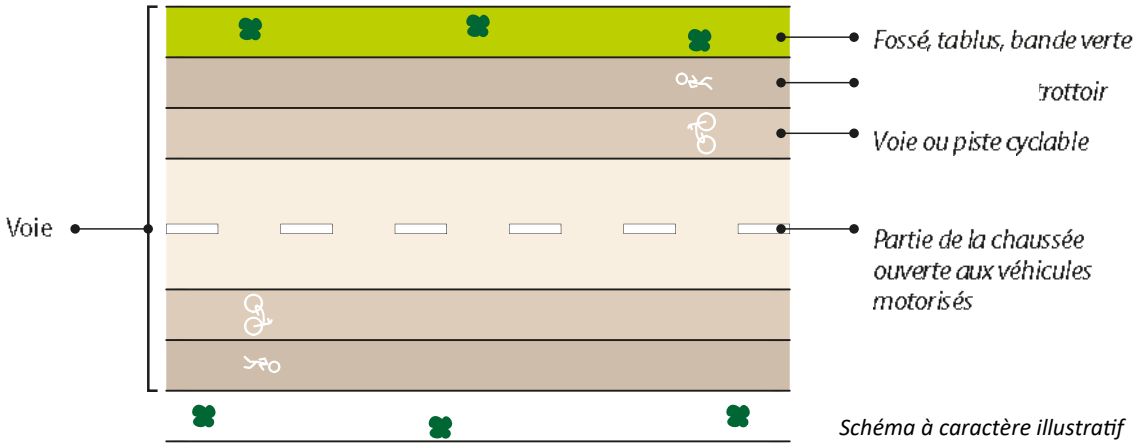


Schéma à caractère illustratif

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.

5.2.

Règlement

Indices par zones

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Introduction

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant les villes de : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- Zone fermée à l'urbanisation (2AU) ;
- 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.

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 », 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 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.

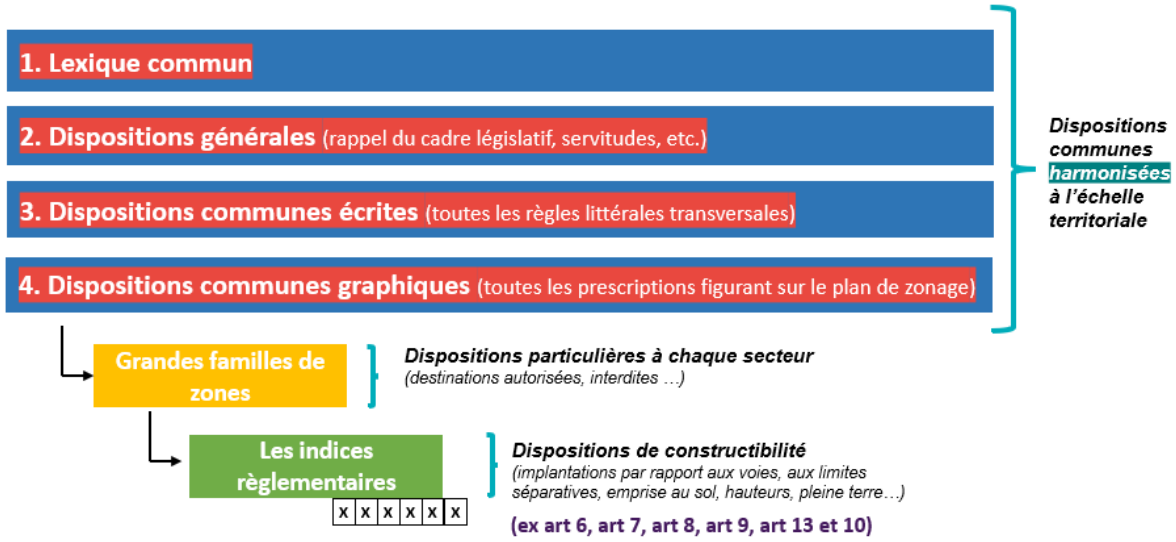
Articulation du règlement avec les zones UP

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.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse règlementaire à même de conserver les particularismes locaux.



Le lexique

Le lexique 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.

Les dispositions générales et communes (écrites et graphiques)

Les dispositions générales présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois écrites, et graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage). Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.

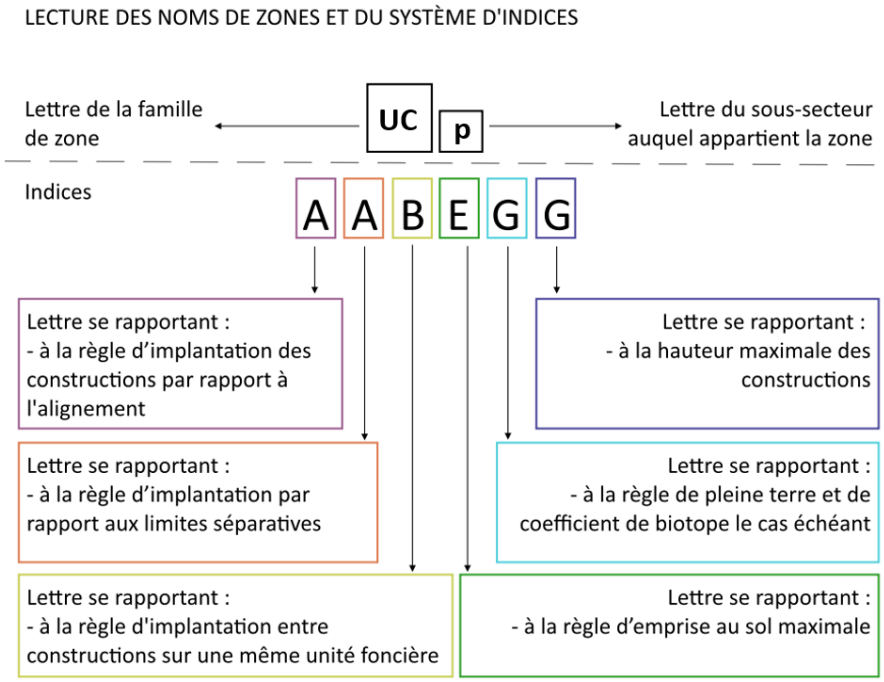
Les destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites y sont listées par grandes familles de zone.

Les fiches indices

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles. Elles se décline pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Emprise au sol maximale des constructions
- Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé
- Hauteur maximale des constructions



Lecture du système d'indice du plan de zonage

Pour toute la phase de travail jusqu'à l'approbation du projet, chaque commune dispose d'une lettre attitrée afin de faciliter le travail d'élaboration du PLUi. Vous aurez d'ailleurs des indices avec des déclinaisons (D, D1, D2).

Toutefois, ce ne sera pas le cas dans la version pour approbation du PLUi. En effet, une fois les règles stabilisées, les indices similaires (dont l'écriture est strictement identique) fusionneront.



Zoom sur le plan de zonage

Correspondance des lettres des indices et des communes

Alfortville	A
Boissy-Saint-Léger	B
Bonneuil-sur-Marne	C
Chennevières-sur-Marne	D
Créteil	E
La Queue-en-Brie	F
Le Plessis-Trévise	G
Limeil-Brévannes	H
Mandres-les-Roses	I
Marolles-en-Brie	J
Noiseau	K
Ormesson-sur-Marne	L
Périgny	M
Santeny	N
Sucy-en-Brie	O
Villecresnes	P

Utilisation du présent règlement

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 faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 4.3 Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 4.4 fiches indices 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 « Dispositions communes graphiques » 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 5.3 plans masses du document graphique.
- Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le 5.2 plan de mixité.
- Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement.

Application des dispositions du règlement écrit :

- Les dispositions communes (Partie 4.1 du règlement)
- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (Partie 4.2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée, fiches indices (Parties 4.4 du règlement).

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 »

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

- Consultation des orientations de l'OAP sectorielle (locales ou intercommunales) concernée.

Cas particulier des zones de projet (UP) :

Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent néanmoins aux zones UP.

SOMMAIRE DES INDICES

UC : CŒUR DE VILLE 9
IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT 10
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 16
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 28
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 33
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 39
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 44
UM : MIXTE 51
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 52
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 58
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 70
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 75
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 82
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 86
UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF 103
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 104
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 109
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 120
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 125
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 129
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 133
UH : HABITAT INDIVIDUEL 139
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 140
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 146
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 160
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 165
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 172
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 177
UE : EQUIPEMENT 182
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 183
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 187
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 192
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 196
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 200
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 204

UI : ACTIVITÉS 208
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 209
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 217
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 229
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 235
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 240
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 245
AU : À URBANISER 250
IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT 251
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 254
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 258
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 261
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 264
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 267
N : NATURELLE 270
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 271
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 275
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 280
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 284
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 289
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 294
A : AGRICOLE 298
IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT 299
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 302
IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 305
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS 308
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM 312
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 315

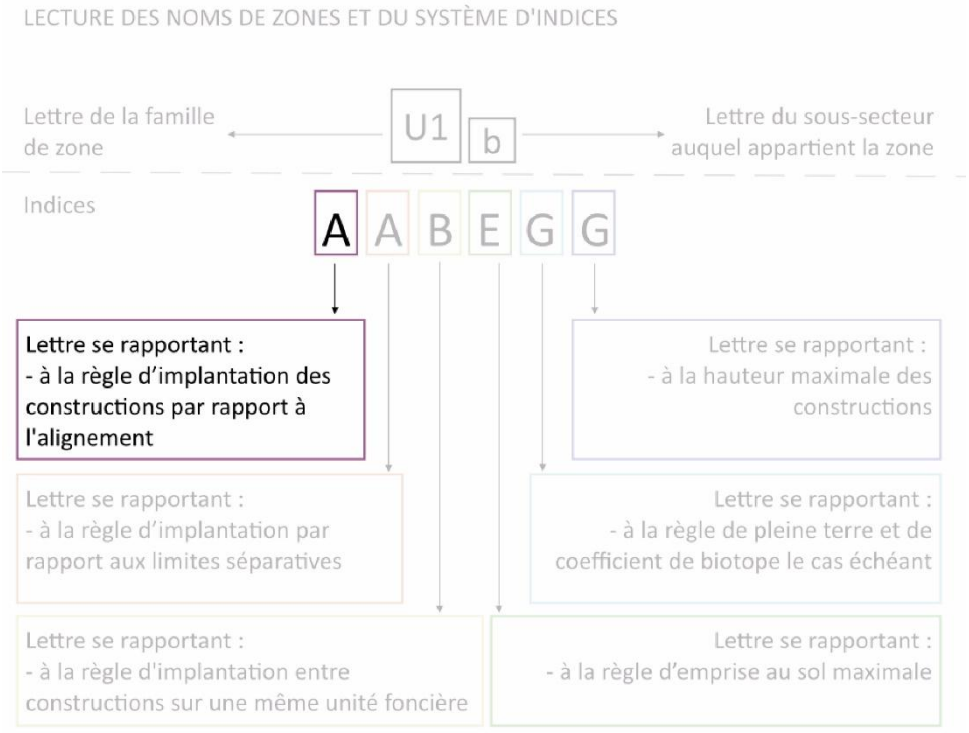
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

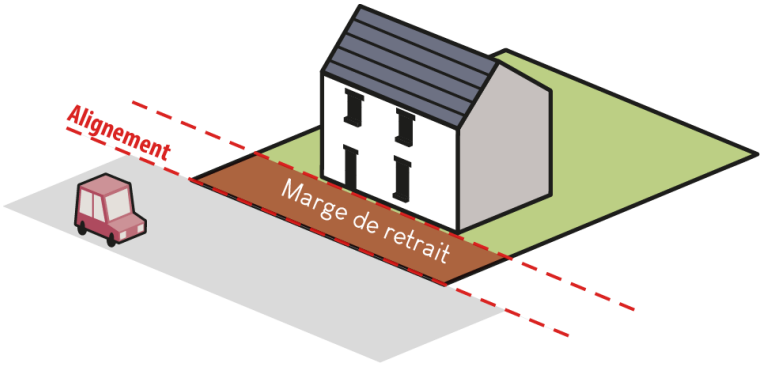
UC : CŒUR DE VILLE



Dans les secteurs concernés par un plan masse, il convient de se reporter au chapitre « secteurs à plan masse » de la partie « III. Dispositions communes graphiques en zones urbaines » des dispositions communes écrites et graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT





INDICE B 12
INDICE C 12
INDICE C1 12
INDICE D 12
INDICE D1 12
INDICE D2 12
INDICE D3 12
INDICE E 12
INDICE E1 13
INDICE F 13
INDICE G 13
INDICE H 13
INDICE H1 13
INDICE I 13
INDICE J 14
INDICE J1 14
INDICE K 14
INDICE L 14
INDICE L1 14
INDICE L2 14
INDICE M 14
INDICE N 15
INDICE O 15
INDICE P 15
INDICE P1 15

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

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

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

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 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 C1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 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 D

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

INDICE D1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

INDICE D2

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.

INDICE D3

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

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin, soit selon la plus contraignante des règles suivantes :

- en retrait de 8 mètres minimum de l'axe actuel de la voie,
- en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE F

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

INDICE G

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

Les constructions, ou partie de construction, d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas d'une construction principale existante, occupant la bande de 0 à 4 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle doivent s'implanter au-delà de cette bande.

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 H

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4,50 mètres maximum 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 H1

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.

INDICE I

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

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.

INDICE J1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 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 K

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.

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Les dispositions suivantes doivent être respectées :

- création de rupture dans le front bâti lorsque le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

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 L1

Les constructions principales doivent être implantées 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 L2

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

INDICE M

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.

INDICE N

Les constructions principales doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait, soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur en maçonnerie pleine dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

INDICE O

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.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

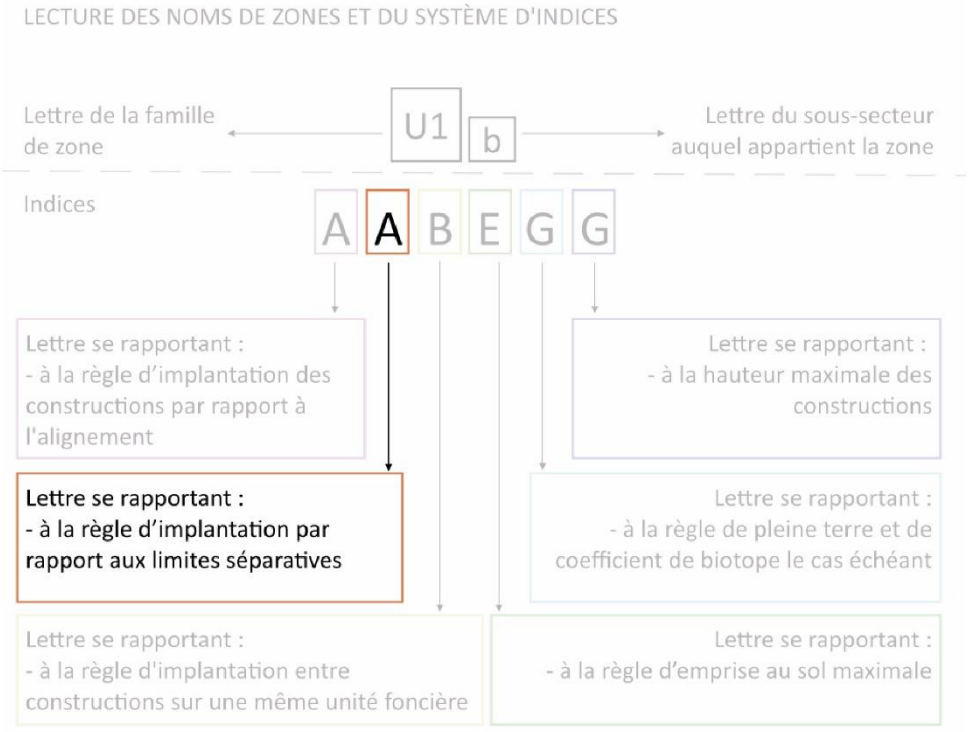
Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus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

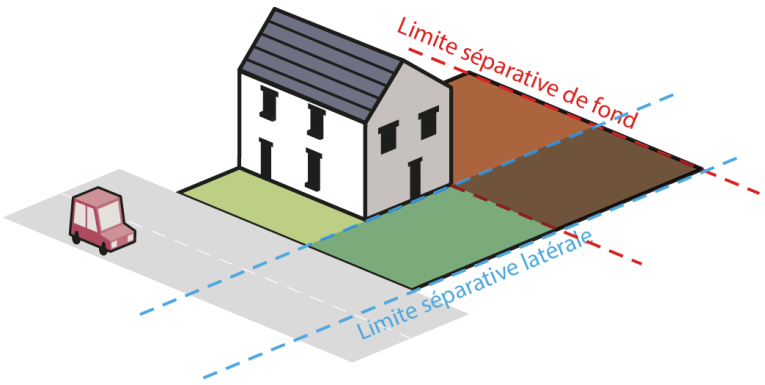
INDICE P1

Les constructions principales doivent être implantées 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.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE B 18
INDICE C 18
INDICE C1 18
INDICE D 19
INDICE D1 19
INDICE D2 19
INDICE E 19
INDICE E1 20
INDICE F 21
INDICE F1 21
INDICE G 21
INDICE G1 22
INDICE H 23
INDICE H1 23
INDICE I 23
INDICE I1 23
INDICE J 24
INDICE K 24
INDICE L 24
INDICE L1 25
INDICE M 25
INDICE N 26
INDICE O 26
INDICE P 26
INDICE P1 27
INDICE P2 27

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

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.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative 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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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

INDICE C

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 de la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans la bande constructible de 15 mètres, en cas de retrait, les constructions 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.

Au-delà de la bande constructible de 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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne peut excéder 8 mètres.

INDICE C1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE D

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE D1

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, 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 D2

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

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 E

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des 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'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur des façades en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peut excéder un linéaire total de 14 mètres.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baies ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des 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'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les projets de constructions permettant de constituer un front bâti sur des parcelles ayant un linéaire de façade inférieur à 20 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives. Au-delà, un retrait latérale est obligatoire sauf pour des raisons dûment justifiées d'intégration dans le site.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peuvent excéder un linéaire total de 14 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées 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.

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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction. Cette disposition peut être imposée.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes qui peuvent venir en limite de propriété ou en cas de retrait dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE F

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'une des limites séparatives.

Dans la bande constructible de 25 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 25 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F1

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 G

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres maximums de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales. Les constructions doivent toutefois s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de 45° mesurée depuis la limite séparative à une hauteur maximale de 2,50 mètres.

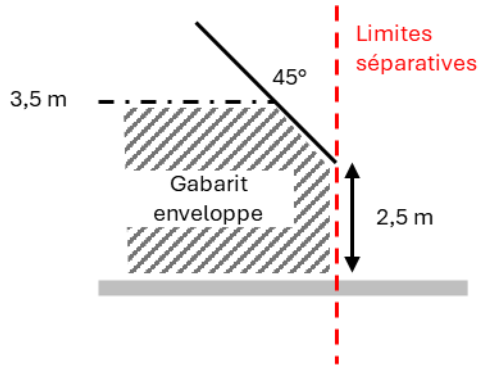


Schéma à titre illustratif

INDICE G1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales 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 5 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à un tiers 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 constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE H

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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, sauf pour les bâtiments n'excédant pas 5,50 mètres au faîtage qui peuvent être implantés sur une limite séparative.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond.

INDICE H1

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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf pour les bâtiments n'excédant pas 5,50 mètres au faîtage qui peuvent être implantés sur une limite séparative.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I

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 :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE I1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des 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.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 8 mètres de la limite séparatives.

INDICE J

Dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 15 mètres, cependant ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

- 3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle ;
- ou 2,20 mètres dans le cas d'un autre type de toiture.

Au-delà la bande constructible de 30 mètres, 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE K

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 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 des vues en façade ou en toiture.

La longueur des pignons ou façades implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne peut excéder 12 mètres.

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 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 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 une des limites séparatives latérales, soit sur deux des 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 à l'égout du toit 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 à l'égout du toit 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 L1

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 hauteur à l'égout du toit 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 à l'égout du toit 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 M

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

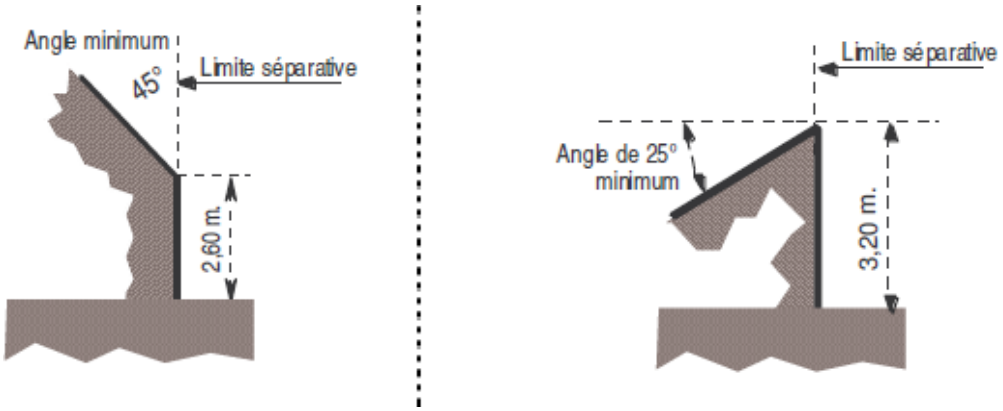
En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

Les constructions ou parties de construction peuvent être édifiées en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

- pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous (visuel de gauche),
- pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 mètres lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous (visuel de droite).



Schémas à titre illustratif

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, 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,
- 2,50 mètres minimum 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 15 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales dont le pignon est aveugle doivent être implantées sur les limites séparatives. Un retrait de 4 mètres, traité avec un mur et/ou un porche pour assurer la continuité visuelle du front urbain, par rapport à une des limites séparatives peut être toléré pour des raisons d'éclairement ou d'accès.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE P

Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives,
- 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.

Au-delà de la bande constructible de 24 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et seules sont autorisées les piscines et les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle et d'une hauteur totale inférieure à 6 mètres.

La longueur de chaque construction en limite séparative ne peut excéder 15 mètres, cependant ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les parties de construction dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,20 mètres (hauteur maximale sur la limite séparative).

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 des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE P1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite 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,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE P2

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Dans une bande constructible de 24 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives,
  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.

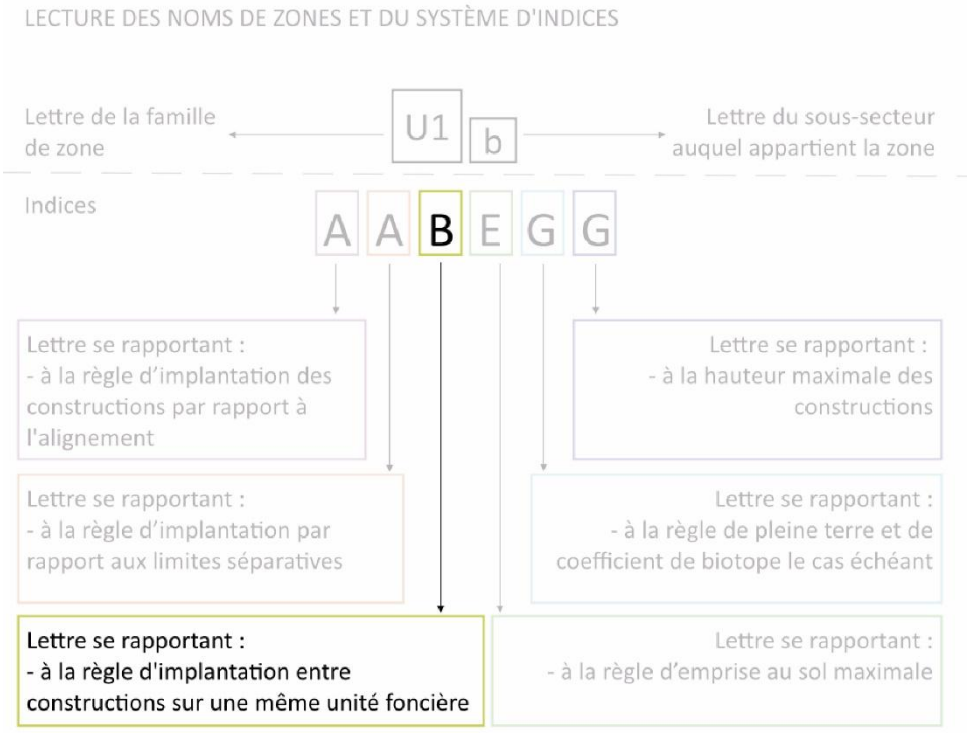
Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

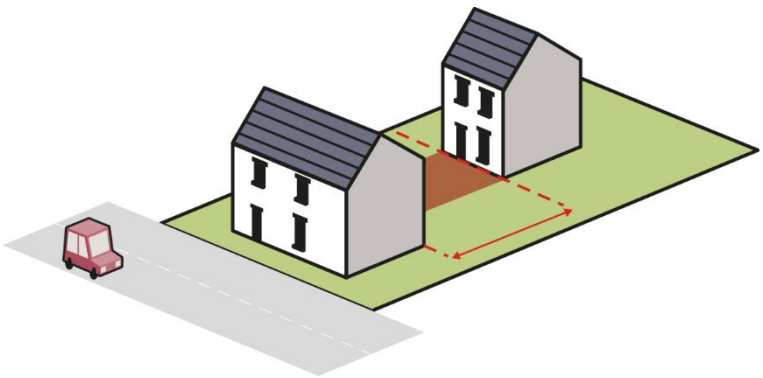
En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 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.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE B 30
INDICE C 30
INDICE C1 30
INDICE D 30
INDICE E 30
INDICE F 30
INDICE F1 31
INDICE G 31
INDICE H 31
INDICE H1 31
INDICE I 31
INDICE J 31
INDICE K 31
INDICE L 32
INDICE L1 32
INDICE M 32
INDICE N 32
INDICE O 32
INDICE P 32
INDICE P1 32

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 :

- 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 C

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, 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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 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 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 :

- 5 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 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,
- 2,50 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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 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 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 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 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 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 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 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.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 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 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 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 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 2,50 mètres, 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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit 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 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 :

- 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'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 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 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 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 :

- 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 O

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 à l'égout du toit de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

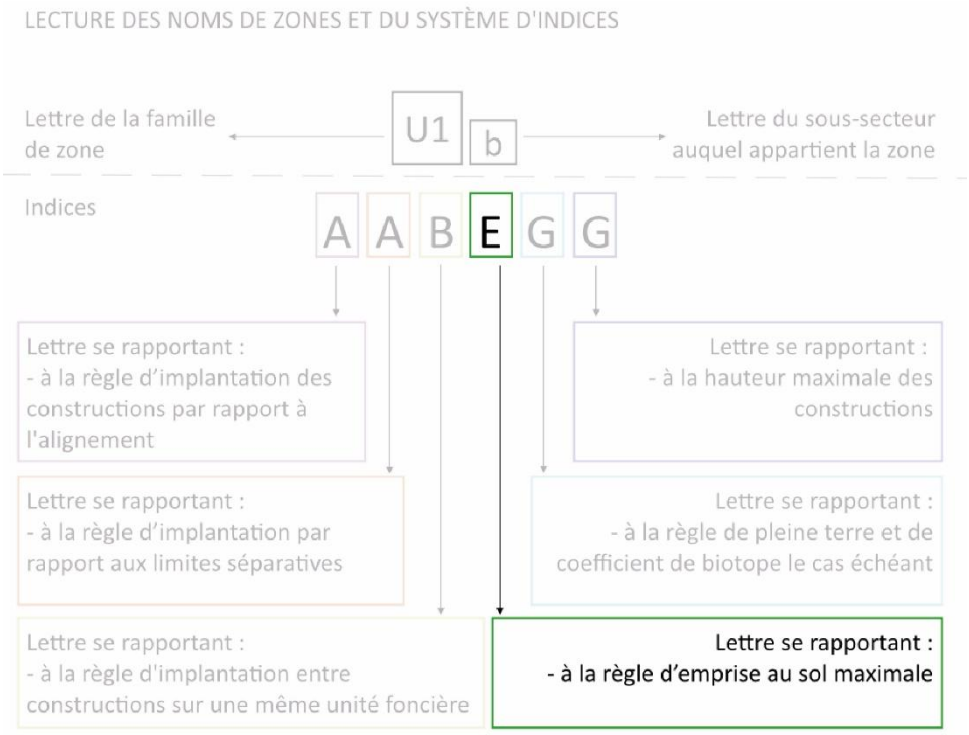
INDICE P

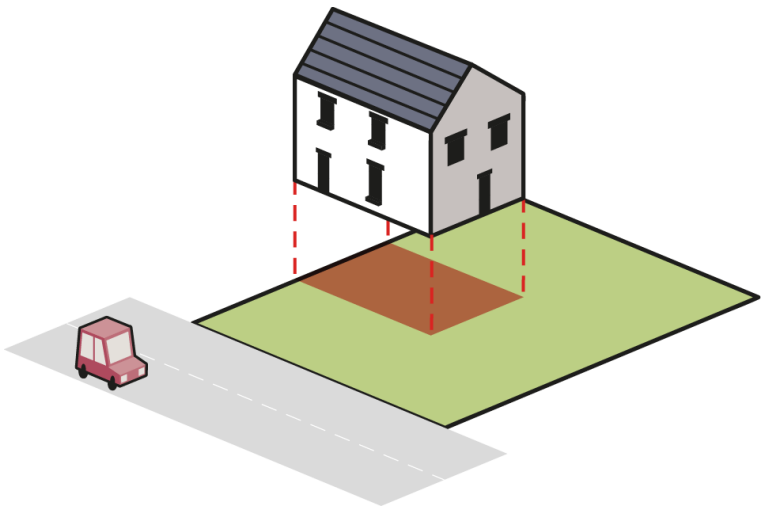
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 4 mètres minimum.

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 8 mètres minimum.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE B 35
INDICE C 35
INDICE C1 35
INDICE D 35
INDICE D1 35
INDICE E 35
INDICE E1 35
INDICE F 36
INDICE F1 36
INDICE G 36
INDICE G1 37
INDICE H 37
INDICE H1 37
INDICE I 37
INDICE I1 37
INDICE J 37
INDICE J1 37
INDICE K 37
INDICE L 37
INDICE L1 37
INDICE M 37
INDICE N 38
INDICE O 38
INDICE P 38
INDICE P1 38
INDICE P2 38

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la superficie de la bande constructible. Au-delà de celle-ci, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie restante de l'unité foncière.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, les constructions nouvelles sont interdites.

INDICE C

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, 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 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% 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

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions de moins de 170 m² de surface de plancher :

- si l'unité foncière fait moins de 300m² :
  - n'est pas règlementée pour les constructions neuves,
  - est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière en cas d'amélioration des constructions existantes,
- Si l'unité foncière fait entre 300m² et 400m² :
  - est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions neuves,
  - est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière en cas d'amélioration des constructions existantes,
- Si l'unité foncière fait 400m² ou plus :
  - est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions neuves,
  - est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière en cas d'amélioration des constructions existantes.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension de commerces, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée peut être porté à 100 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 60 % ou aux valeurs indiquées ci-dessus.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée dans le tableau suivant :

TAILLE PARCELLE			
	Construction Neuve	Amélioration	Reconstruction
< 300 m²	0,12	0,35	0,27
300 < 400 m²	0,35	0,40	0,35
400 < 500 m²	0,30	0,35	0,30
500 < 600 m²	0,25	0,28	0,25
600 < 800 m²	0,40	0,50	0,40
>800 < 2500 m² :	0,48	0,50	0,48
≥ 2500 m²	0,40	0,40	0,40

En cas d'implantation des destinations de commerces et activités de services, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée peut être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité aux valeurs figurant dans le tableau ci-dessus.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE F

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie restante 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 G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à destination de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), l'emprise au sol maximale est fixée à 90 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées à condition qu'elles soient assorties de justifications ou pour répondre à des conditions techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.

- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.
- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

INDICE G1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions disposant en rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat, situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions disposant en rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat, situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 90 % de la superficie de l'unité foncière.

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 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE J1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 100 % de la surface de l'unité foncière pour les premiers 100 mètres² de l'unité foncière.
- 60 % de la surface de l'unité foncière pour les mètres² compris au-delà 100 mètres².

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En cas de commerces ou d'activités, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de la bande constructible. En cas d'extension d'un local commercial existant, l'emprise au sol maximale est fixée à 100% de la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'aménagement dans les volumes existants est possible, quelle que soit l'emprise au sol des bâtiments existants.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est fixée à 50 % de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions 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 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 80%.

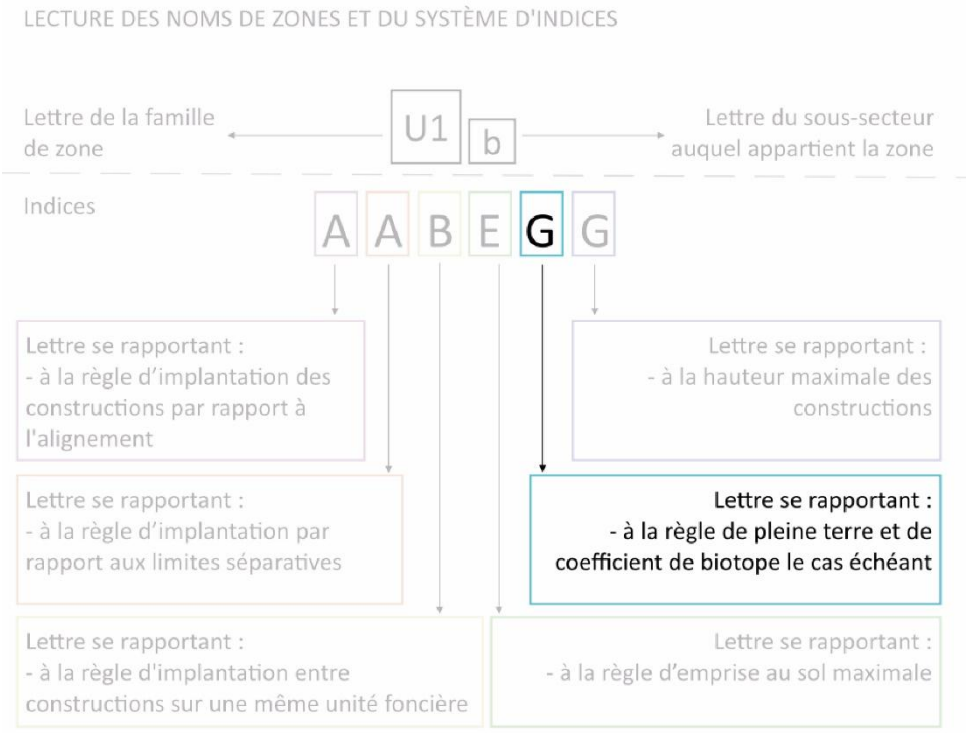
INDICE P1

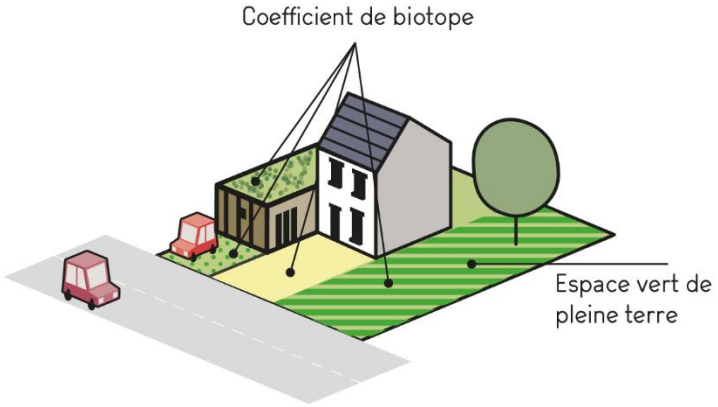
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 80%.

INDICE P2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE B 41
INDICE C 41
INDICE C1 41
INDICE D 41
INDICE D1 41
INDICE E 41
INDICE E1 41
INDICE F 41
INDICE F1 41
INDICE G 41
INDICE G1 41
INDICE G2 42
INDICE H 42
INDICE H1 42
INDICE I 42
INDICE J 42
INDICE J1 42
INDICE K 42
INDICE L 42
INDICE M 42
INDICE N 42
INDICE O 43
INDICE P 43
INDICE P1 43

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE B

40% minimum de la surface située au-delà de la bande constructible de 25 mètres doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 40% minimum de la surface située au-delà de la bande constructible de 15 mètres doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE D

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m². Dans ce cas, 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D1

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E1

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article relatif à « l'emprise au sol maximale des constructions ».

INDICE F

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis l'alignement, 20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

- Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, 60% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :

- 25% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :

- 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE H

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, 15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les bâtiments disposant à rez-de-chaussée d'un commerce ou d'un local à destination d'artisanat situés le long des linéaires commerciaux délimités au plan de zonage général, il n'est pas fixé de pourcentage de pleine terre.

INDICE I

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE J1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE K

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre peut être réduit en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %.

INDICE O

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 50 % minimum de la surface située au-delà de la bande constructible de 15 mètres doit être constitué en espace vert de pleine terre.

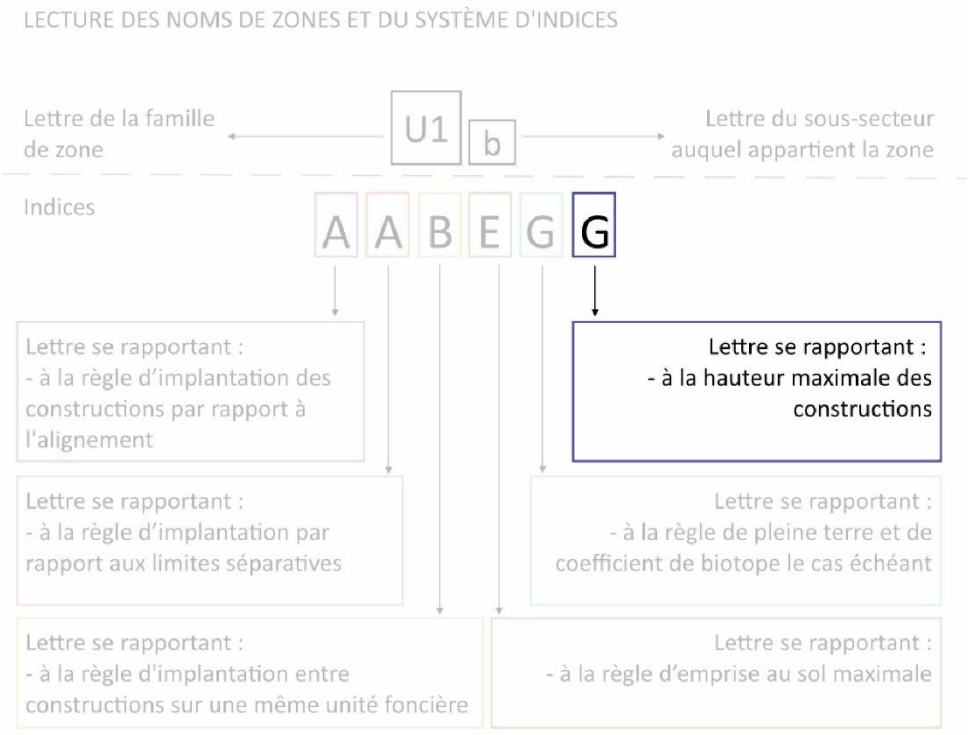
INDICE P

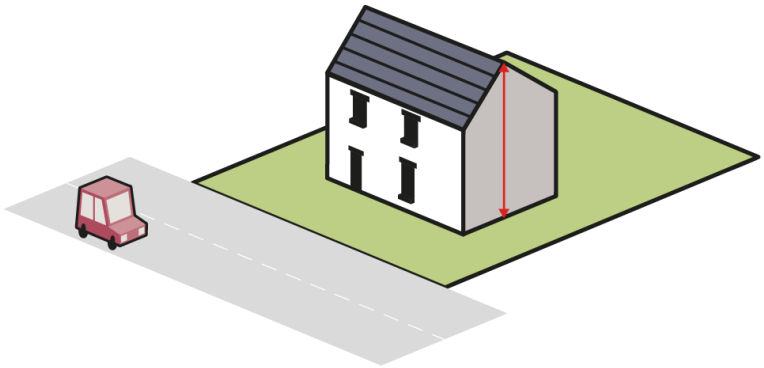
15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P1

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE B 46
INDICE B1 46
INDICE C 46
INDICE C1 46
INDICE C2 46
INDICE C3 46
INDICE D 46
INDICE D1 46
INDICE D2 47
INDICE E 47
INDICE E1 47
INDICE F 48
INDICE F1 48
INDICE G 48
INDICE G1 48
INDICE H 48
INDICE H1 48
INDICE I 48
INDICE I1 48
INDICE J 48
INDICE K 49
INDICE L 49
INDICE L1 49
INDICE M 49
INDICE N 49
INDICE O 50
INDICE P 50
INDICE P1 50

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux commerciaux, des services et des équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée est fixée à 11 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres au point le plus haut.

INDICE C3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux commerciaux, des services et des équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE D

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux destinés au commerce et activités de service au rez-de-chaussée peut être augmentée d'un mètre.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 12 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE D1

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux destinés au commerce et activités de service au rez-de-chaussée peut être augmentée d'un mètre.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 12 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE D2

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux destinés au commerce et activités de service au rez-de-chaussée peut être augmentée d'un mètre.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 12 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE E

La hauteur maximale des immeubles de 170 m² ou moins est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut ou R+1+C.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au point le plus haut ou R+2+C.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées dans la zone et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (à l'égout du toit et au point le plus haut) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 mètres (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut ou R+1+C.

La hauteur maximale des constructions situées sur une unité foncière d'une taille supérieure ou égale à 2 400 m² est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut ou R+3+C.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées dans la zone et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (à l'égout du toit et au point le plus haut) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 mètres (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie, pour permettre la construction d'un front bâti de hauteur inférieure ou égale au plus élevé des bâtiments adjacents.
- Pour s'harmoniser avec les volumes des constructions situées sur des parcelles contigües, sans pouvoir dépasser la hauteur et le nombre de niveaux du plus élevé des bâtiments existants.
- Pour les secteurs faisant l'objet d'une ZAC ou d'une OAP

INDICE F

Dans une bande constructible de 25 mètres mesurée depuis 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 la bande constructible de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à **9** mètres dans une profondeur de **9** mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à **9** mètres dans une profondeur de **9** mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE H

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12,5 mètres à l'égout du toit (R+3+combles) et 16 mètres à l'acrotère (R+3+A).

Au-delà de la bande constructible des 20 mètres, la hauteur maximale des bâtiments principaux est fixée à 9 mètres à l'égout du toit (R+2+combles ou R+2).

INDICE H1

La hauteur maximale des bâtiments principaux est fixée à 12,5 mètres à l'égout du toit (R+3+combles) et 13 mètres à l'acrotère (R+3).

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toit et 13 mètres au faîtage.

INDICE I1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions destinées à l'agriculture.

INDICE L

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis la limite d'implantation autorisée, les constructions principales doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :

- une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit,
- une oblique à 45° maximum jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut.

Les toitures à pente comme les toitures terrasses doivent être implantées en respectant la pente maximale de 45°.

Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne peuvent comporter plus d'un seul niveau habitable. Les lucarnes sont autorisées à s'implanter hors gabarit sans dépasser la hauteur totale autorisée.

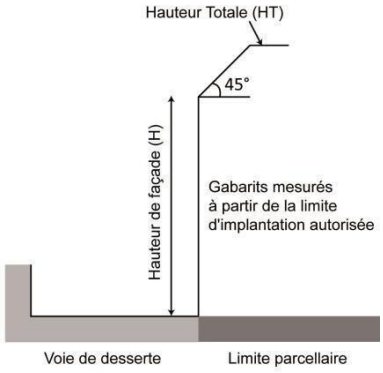


Schéma à caractère illustratif

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 10 mètres minimum mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère. Un épannelage maximum R+3+C peut être réalisé ponctuellement.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 12 mètres dans une profondeur de 10 mètres minimum mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 3 niveaux (R+1+combles).

INDICE O

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Dans la bande constructible de 15 mètres, une construction intégrant une séquence déjà bâtie, composée de plusieurs constructions plus élevées, peut bénéficier d'une majoration de la hauteur de façade dans la limite d'une hauteur maximale de 9 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au point le plus haut.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,80 mètres à l'égout du toit et 16,80 mètres au point le plus haut.

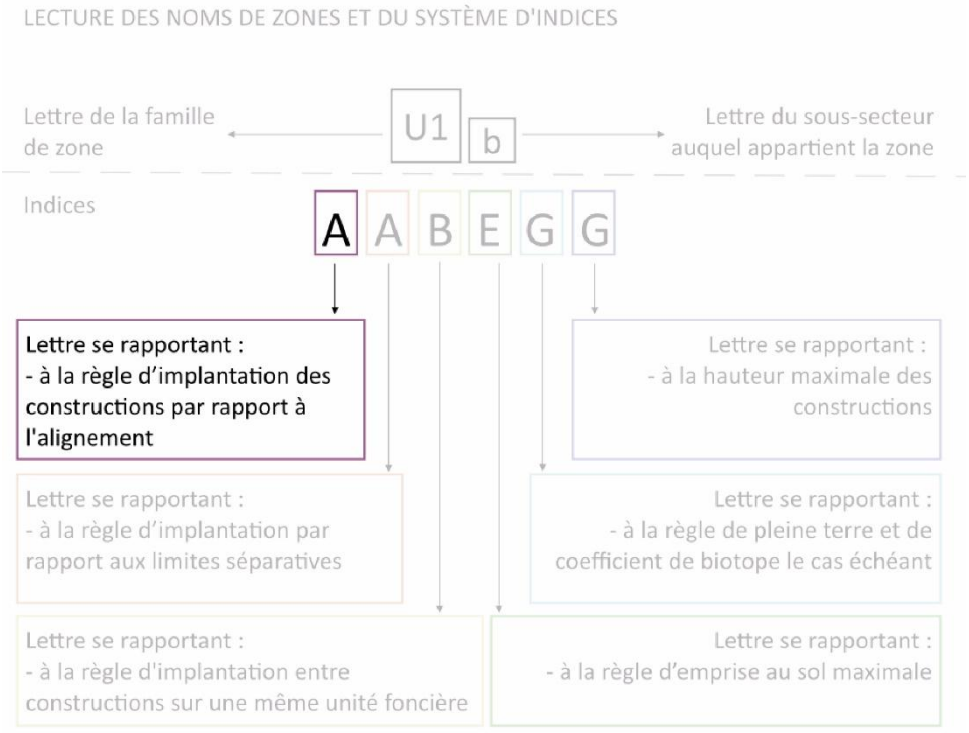
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

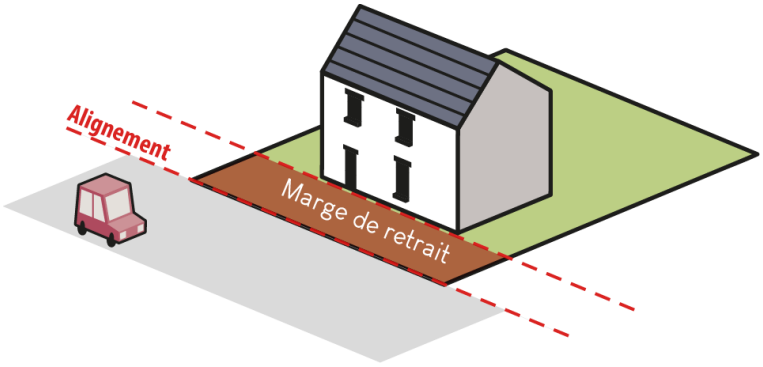
UM : MIXTE



Dans les secteurs concernés par un plan masse, il convient de se reporter au chapitre « secteurs à plan masse » de la partie « III. Dispositions communes graphiques en zones urbaines » des dispositions communes écrites et graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 54
INDICE A1 54
INDICE A2 54
INDICE B 54
INDICE B1 54
INDICE B2 54
INDICE C 54
INDICE C1 55
INDICE D 55
INDICE D1 55
INDICE E 55
INDICE E1 55
INDICE E2 56
INDICE E3 56
INDICE E4 56
INDICE F 56
INDICE F1 56
INDICE F2 56
INDICE G 56
INDICE M 57
INDICE N 57
INDICE O 57
INDICE O1 57
INDICE P 57

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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

Lorsque figure un retrait spécifique identifié au document graphique, les constructions comportant une destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

INDICE A1

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

Par rapport à la limite des emplacements réservés, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

INDICE A2

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

Lorsque figure un retrait spécifique identifié au document graphique, les constructions comportant une destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

INDICE B

Les constructions principales peuvent 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 B1

Les constructions principales doivent être implantées 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 B2

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

Les accès aux parkings, et si possible leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie publique.

Les nouvelles constructions devront, par leur implantation, contribuer à maintenir l'ordonnancement architectural déjà constitué et l'aspect général du quartier.

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 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 C1

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de :

- 8 mètres minimum de l'alignement pour les constructions principales dont la hauteur est supérieure à 12 mètres,
- 4 mètres minimum de l'alignement pour les constructions principales dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

INDICE D1

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

INDICE E

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
  pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles ou pour les constructions techniques annexes nécessaires à l'exercice de l'activité.
- Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres, de l'alignement.

INDICE E1

Les constructions principales doivent être implantées selon la plus contraignantes des deux règles suivantes :

- en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de la voie,
- en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles ou pour les constructions techniques annexes nécessaires à l'exercice de l'activité.
- Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres, de l'alignement

INDICE E2

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou doivent respecter la plus contraignante des deux règles de retrait ci-dessous :

- 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E3

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE E4

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

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

INDICE F1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

INDICE F2

Vis-à-vis du futur alignement de la voie « Chemin de la Montagne », les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

Vis-à-vis des autres axes, il n'est pas fixé de règle.

INDICE G

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

Les constructions, ou partie de construction, d'une hauteur totale supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait de 8 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.

Pour les terrains présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 mètres, il peut être dérogé ponctuellement à l'implantation imposée sur 30% maximum de linéaire de façade.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées 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 N

Les constructions principales à destination de logements peuvent être implantées en limite du retrait spécifique Sa3 (Avenue des Erables).

Les constructions principales à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire doivent être implantées en retrait de l'alignement et en continuité des constructions existantes situées sur le fond voisin.

INDICE O

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.

INDICE O1

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

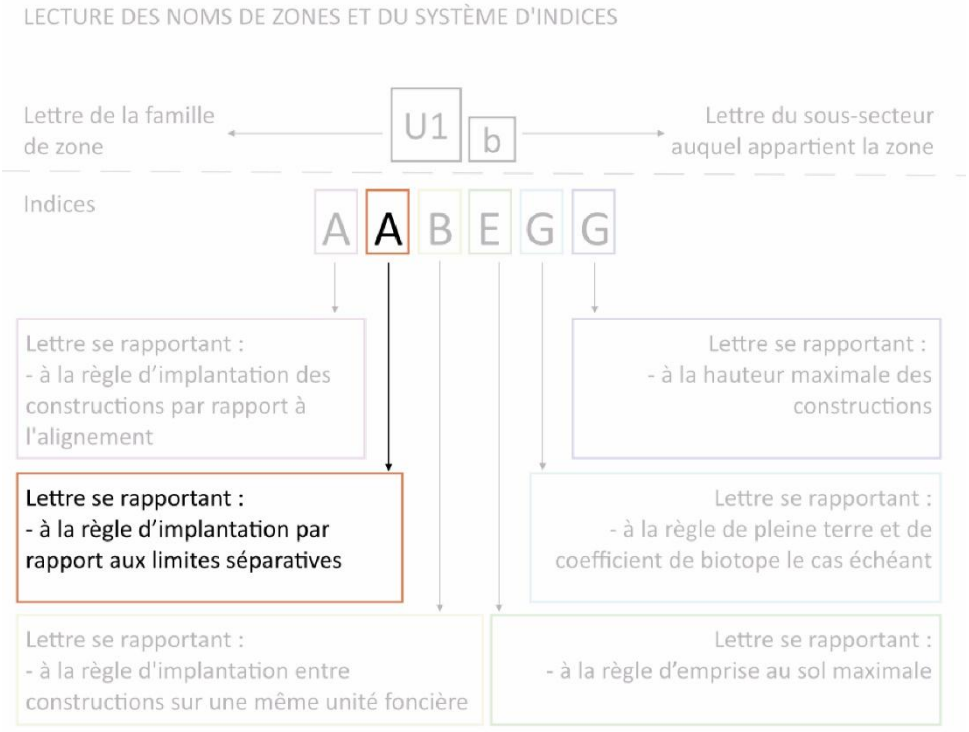
Pour une même construction implantée à la fois à l'alignement de la voie et suivant un retrait de 1 mètre minimum, le décroché peut être réalisé sous la forme de biseau.

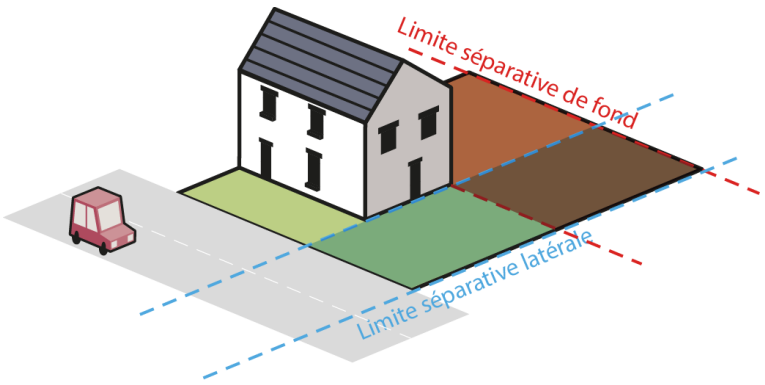
Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus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

INDICE P

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE A 60
INDICE A1 60
INDICE A2 60
INDICE A3 61
INDICE A4 61
INDICE A5 61
INDICE B 61
INDICE B1 62
INDICE B2 62
INDICE C 63
INDICE D 63
INDICE D1 63
INDICE E 64
INDICE E1 64
INDICE E2 65
INDICE E3 66
INDICE F 66
INDICE F1 66
INDICE F2 66
INDICE G 67
INDICE G1 67
INDICE M 68
INDICE N 68
INDICE O 68
INDICE O1 69
INDICE P 69

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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 principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond, les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après.

Les parties de construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 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 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,
- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A1

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après.

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 3 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A2

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après.

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 3 mètres, 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.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A3

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 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 3 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A4

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 A5

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 de retrait, les constructions principales dont la hauteur de façade est supérieure à 30 mètres doivent être implantées à 15 mètres minimum.

INDICE B

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.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite 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 doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés sur les limites séparatives 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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE B1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 12 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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 de fond.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE B2

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 en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette 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 :

- 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.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.

INDICE C

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.

La longueur des façades sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60 mètres de hauteur).

Au-delà de la bande constructible de 15 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,
- 4 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 8 mètres minimum.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

La longueur de chacun des pignons ainsi créés en limite séparative ne peut excéder 8 mètres.

INDICE D

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 mètres et inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées 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 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.

La longueur de chacune des façades de plus de 3,2 mètres de hauteur implantées sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.

INDICE D1

Les constructions principales doivent 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 E

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des 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'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les projets de constructions permettant de constituer un front bâti sur des parcelles ayant un linéaire de façade inférieur à 20 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives. Au-delà, une marge latérale au minimum est obligatoire.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peuvent excéder un linéaire total de 14 mètres.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes qui peuvent venir en limite de propriété ou en cas de retrait dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des 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 implantés en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peuvent excéder un linéaire total de 14 mètres.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.
- Pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP du Haut du Mont-Mesly.

INDICE E2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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 un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction. Cette disposition peut être imposée.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

INDICE E3

L'implantation des constructions n'est autorisée que dans l'emprise des constructions existantes régulièrement implantées avant l'approbation du présent document.

Toutefois, une marge constructible de 2 mètres maximum est autorisée par rapport à une emprise de la construction édifiée avant la date susvisée, sous réserve de respecter un retrait de 6 mètres minimum 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F

Les constructions principales doivent 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F1

Les constructions principales doivent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F2

Dans une bande constructible de 35 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 35 mètres :

- Les constructions principales dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à 3 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives,
- Les constructions principales dont la hauteur au point le plus haut est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, deux marges de retrait sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chaque pignon sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chaque pignon sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Les constructions principales peuvent être implantées sur chacune des limites parcellaires mitoyennes.

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 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 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- 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 soit en retrait des limites séparatives.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait 30 mètres et plus, les constructions principales doivent être implantées 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.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE N

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait d'au moins égale à :

- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façades ou en toiture,
- 2,5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

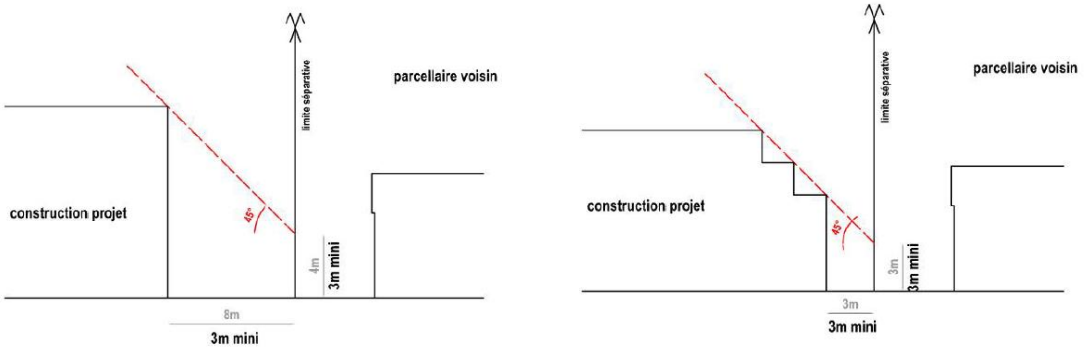
INDICE O

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales dont la façade ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.



INDICE O1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales, dont la façade ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales ne peuvent être implantées sur les limites séparatives sauf :

- Si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE P

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.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UH, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions édifiées en limite séparative, en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions existantes.

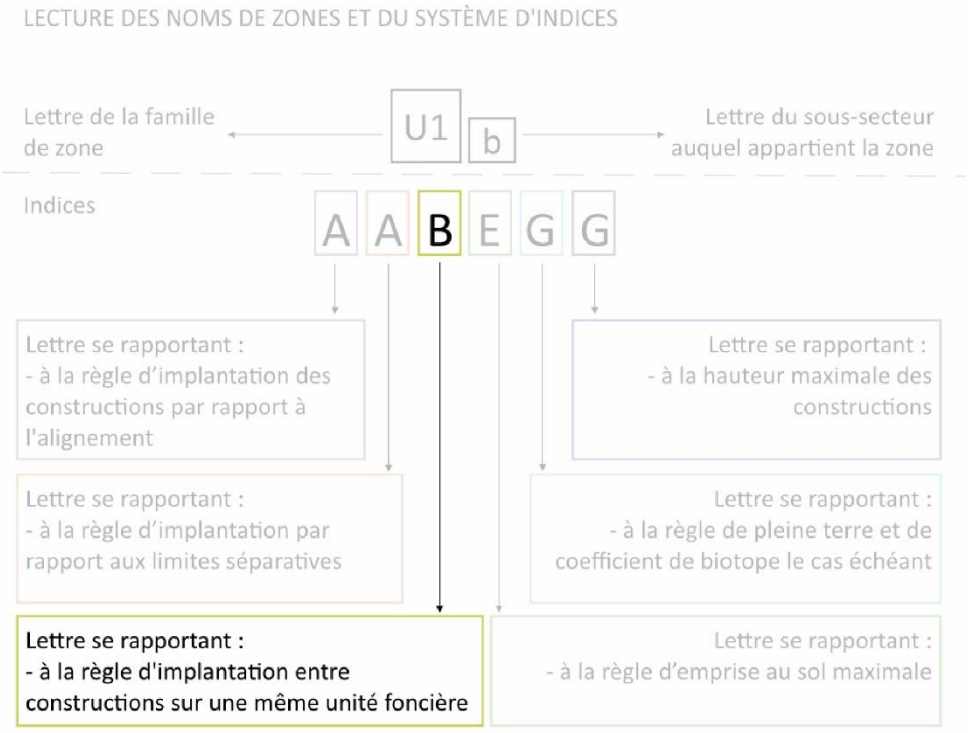
La longueur de chaque pignon édifié sur les limites séparatives ne peut excéder 30 mètres.

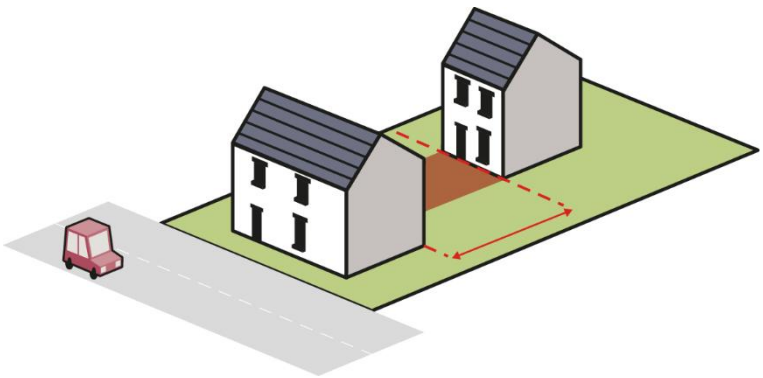
En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives, les bâtiments destinés aux commerces et activités de services, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 72
INDICE A1 72
INDICE A2 72
INDICE B 72
INDICE B1 72
INDICE C 72
INDICE D 72
INDICE E 73
INDICE E1 73
INDICE E2 73
INDICE F 73
INDICE G 73
INDICE M 73
INDICE N 74
INDICE O 74
INDICE O1 74
INDICE P 74

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 au moins égale à 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 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE A1

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 6 mètres.

INDICE A2

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 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 :

- 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 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 4 mètres minimum.

INDICE C

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 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 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,

- 2,50 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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie 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 de baie constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de baie ou de baie 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou 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 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 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 :

- 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 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 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 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 3 mètres minimum.

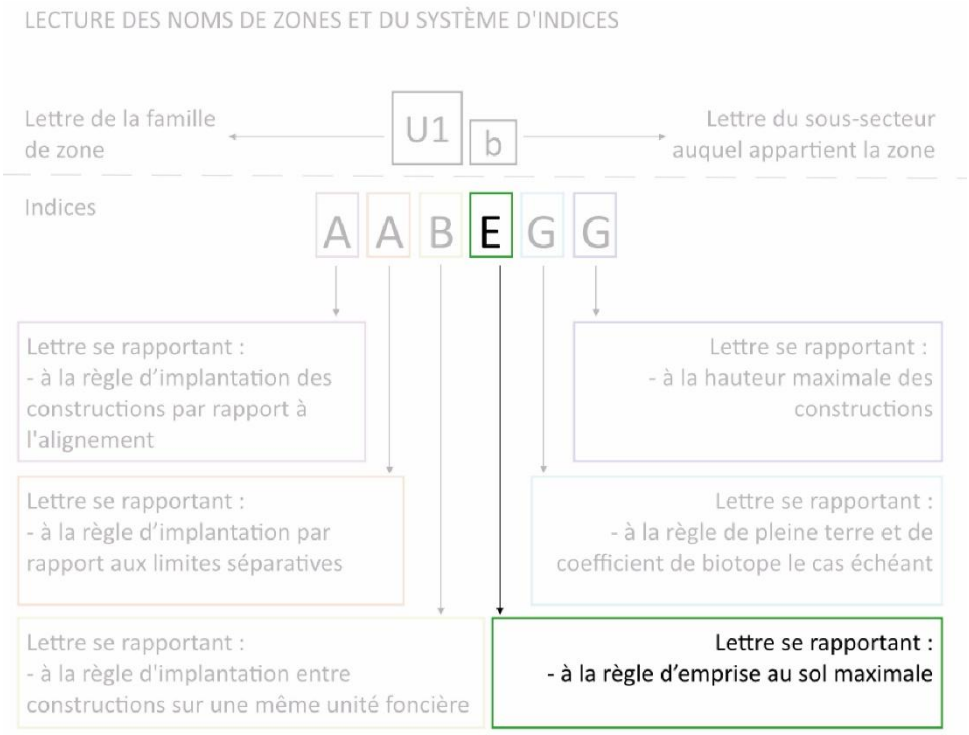
INDICE O1

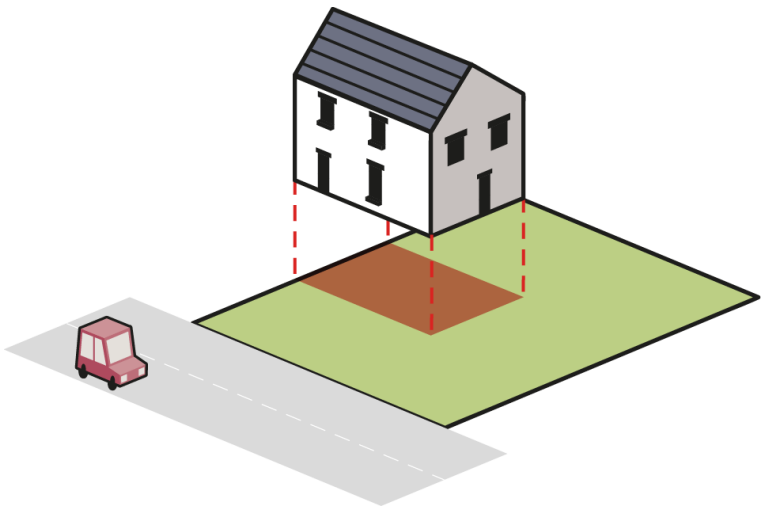
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum.

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 4 mètres minimum.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 77
INDICE A1 77
INDICE A2 77
INDICE A3 77
INDICE A4 77
INDICE A5 78
INDICE A6 78
INDICE A7 78
INDICE B 78
INDICE B1 78
INDICE C 78
INDICE C1 78
INDICE D 78
INDICE D1 78
INDICE E 78
INDICE E1 79
INDICE E2 80
INDICE E3 80
INDICE E4 80
INDICE F 80
INDICE F1 80
INDICE G 80
INDICE G1 81
INDICE M 81
INDICE N 81
INDICE O 81
INDICE P 81

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de la bande constructible et 60 % de la bande constructible pour les terrains d'angle.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % du reste de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces et activités de services, est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis ci-avant.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % la superficie de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie restante de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces et activités de services, est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis ci-dessus.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie restante de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces et activités de services, est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis ci-dessus.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A3

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces et activités de services, est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis ci-dessus.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A4

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A5

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de commerces et activités de services, est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis ci-dessus.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE A6

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE A7

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % 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 C

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement ou de la distance de retrait imposée, 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 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, 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 15 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie restante 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 dans le tableau suivant :

TAILLE PARCELLE			
	Construction Neuve	Amélioration	Reconstruction
< 300 m²	0,12	0,35	0,27
300 < 400 m²	0,35	0,40	0,35
400 < 500 m²	0,30	0,35	0,30
500 < 600 m²	0,25	0,28	0,25
600 < 800 m²	0,40	0,50	0,40
>800 < 2500 m² :	0,48	0,50	0,48
≥ 2500 m²	0,40	0,40	0,40

En cas d'implantation des destinations de commerces et activités de services, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée peut être porté à 60 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité aux valeurs figurant dans le tableau ci-dessus.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée dans le tableau suivant :

TAILLE PARCELLE			
	Construction Neuve	Amélioration	Reconstruction
< 300 m²	0,12	0,35	0,27
300 < 400 m²	0,35	0,40	0,35
400 < 500 m²	0,30	0,35	0,30
500 < 600 m²	0,25	0,28	0,25
600 < 800 m²	0,22	0,25	0,22
>800 < 2500 m² :	0,18 Hors annexe < 20m² de surface de plancher	0,18 Hors annexe < 20 m² de surface de plancher	0,18
≥ 2500 m²	0,40	0,40	0,40

En cas d'implantation des destinations de commerces et activités de services, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée peut être porté à 60 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité aux valeurs figurant dans le tableau ci-dessus.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E4

Il n'est pas fixé de règle.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F1

Dans une bande constructible de 35 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans cette bande.

Au-delà de la bande constructible de 35 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie restante de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), est fixée à 90 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées à condition qu'elles soient assorties de justifications ou pour répondre à des conditions techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.
- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.

- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

INDICE G1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), est fixée à 90 % de la superficie de l'unité foncière.

Concernant les parcelles dites « en drapeau », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes sont autorisées :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.
- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.
- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

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 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

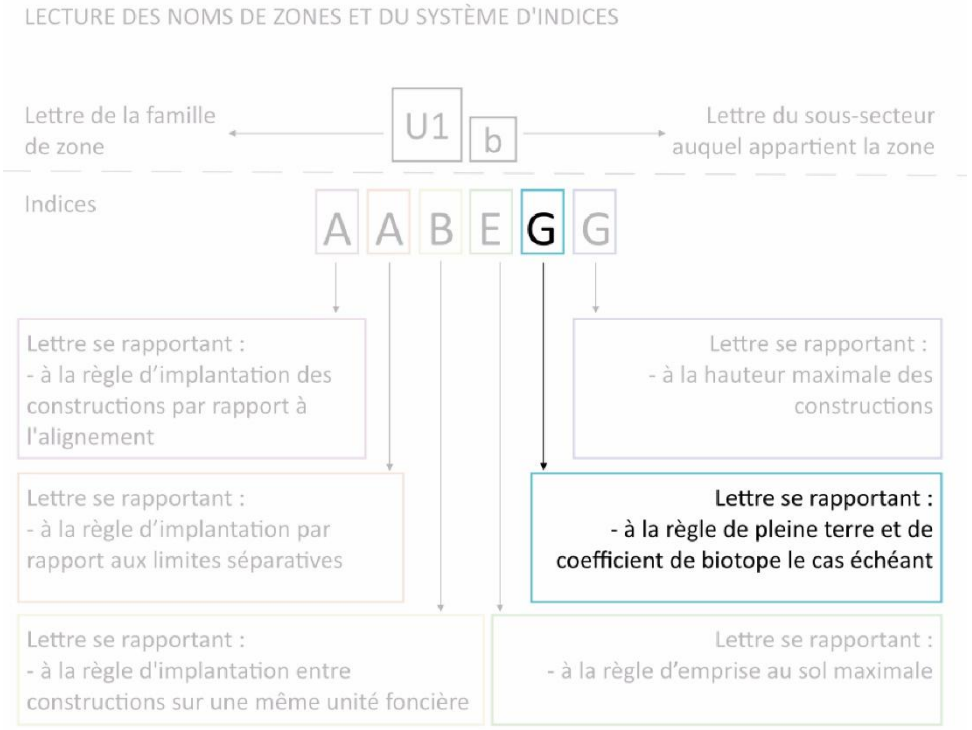
Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 %.

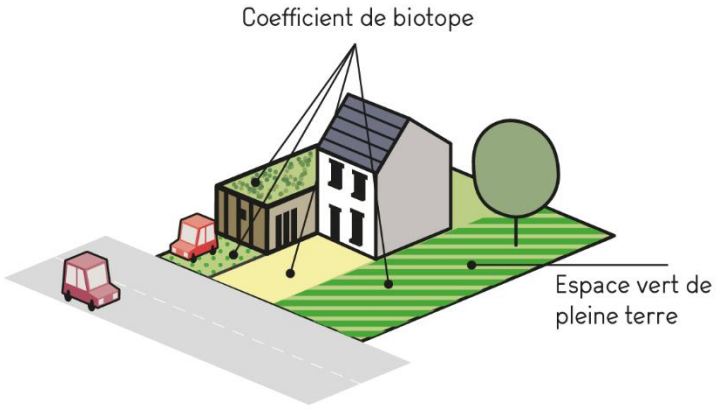
Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise constructible est la résultante des dispositions de l'article « espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé ».

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 84
INDICE B 84
INDICE B1 84
INDICE C 84
INDICE D 84
INDICE E 84
INDICE E1 84
INDICE F 84
INDICE F1 84
INDICE G 84
INDICE G1 84
INDICE M 85
INDICE N 85
INDICE O 85
INDICE O1 85
INDICE P 85

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE C

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 40 % minimum de la surface située au-delà de la bande constructible de 15 mètres doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En cas de travaux d'amélioration du bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article relatif à « l'emprise au sol maximale des constructions ».

INDICE E1

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE F1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

80 % minimum des places de stationnement en aérien devront être traitées en espaces perméables.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE M

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 20 % minimum de la superficie de la bande constructible doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O1

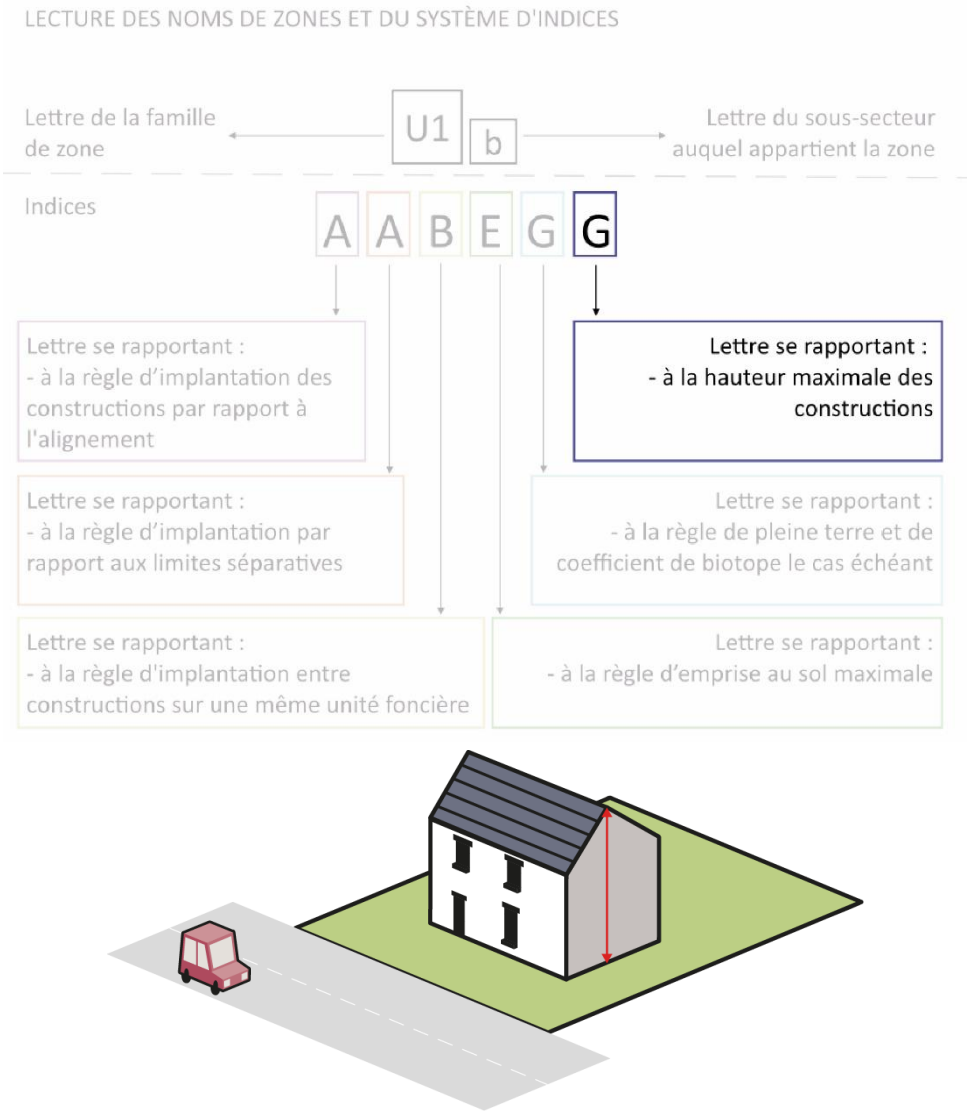
Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



INDICE A 88
INDICE A1 88
INDICE A2 89
INDICE A3 90
INDICE A4 91
INDICE A5 92
INDICE A6 92
INDICE A7 93
INDICE A8 94
INDICE A9 94
INDICE A10 95
INDICE A11 95
INDICE B 95
INDICE B1 95
INDICE B2 96
INDICE C 96
INDICE C1 96
INDICE C2 96
INDICE D 96
INDICE D1 96
INDICE E 96
INDICE E1 97
INDICE E2 97
INDICE E3 97
INDICE E4 98
INDICE F 98
INDICE F1 98
INDICE F2 98
INDICE F3 98
INDICE G 98
INDICE G1 98
INDICE M 98
INDICE N 99
INDICE O 99
INDICE O1 100
INDICE O2 101
INDICE O3 101
INDICE P 102

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A1

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

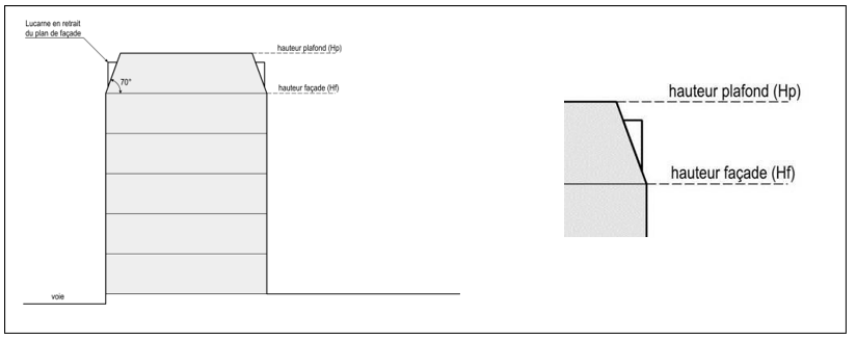


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, 12 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A2

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

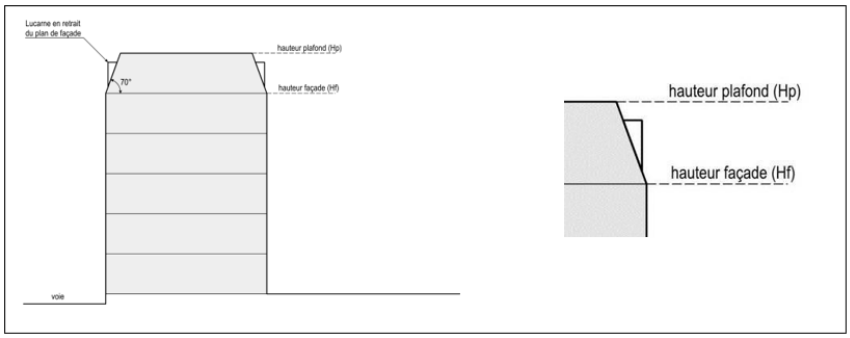


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit, 15 mètres à l'acrotère et 17 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A3

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

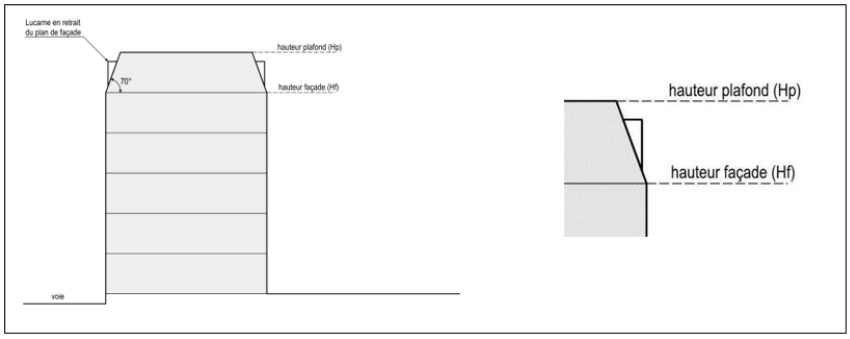


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit, 18 mètres à l'acrotère et 20 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A4

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

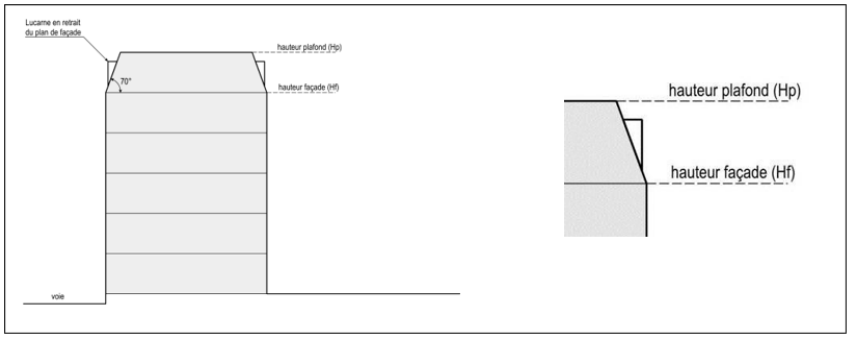


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit, 21 mètres à l'acrotère et 23 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A5

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

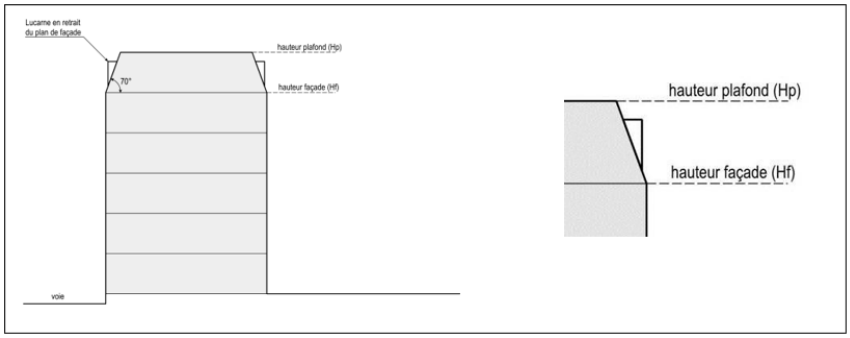


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A6

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

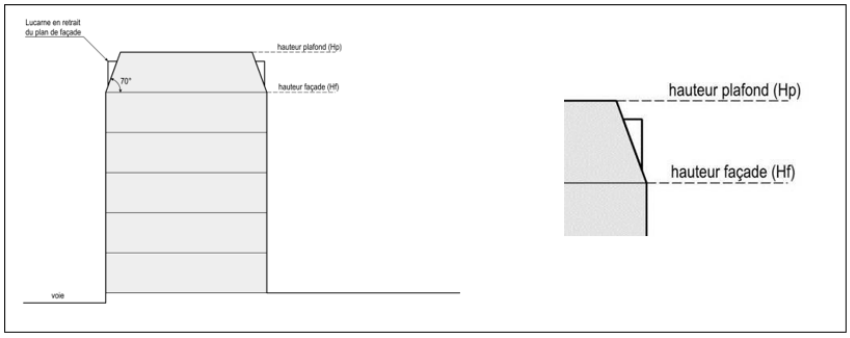


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, 12 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE A7

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

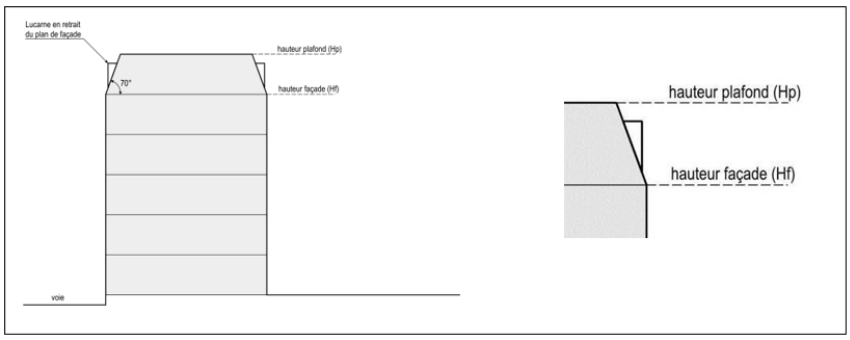


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, 12 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur correspondant à celle des rez-de-chaussée des constructions avoisinantes. Les hauteurs des constructions à l'égout du toit et au point le plus haut doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes situées dans la zone UH (pavillonnaire). Un épannelage vers le secteur pavillonnaire doit être réalisé afin d'obtenir des hauteurs progressives.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE A8

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

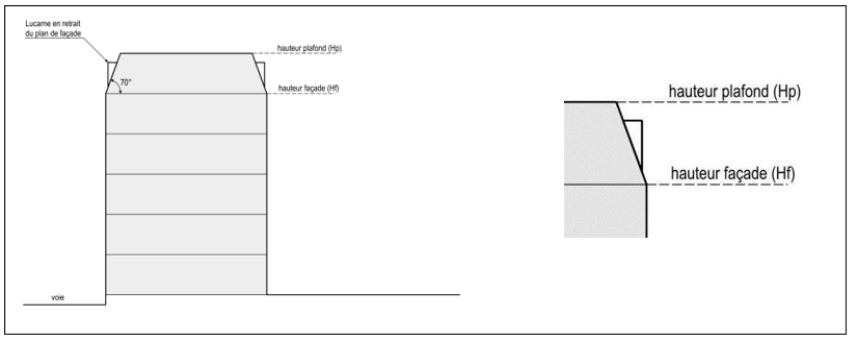


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, 12 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

Gabarit d'ilot

Le gabarit d'îlot relatif à un point donné de l'alignement ou de la distance de retrait est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

a) La verticale formée par la façade ;

b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'alignement opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;

c) Un plafond d'îlot correspondant à la hauteur au point le plus haut.

INDICE A9

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur au point le plus haut ;
- une hauteur à l'égout du toit ;

- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur à l'égout du toit indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur au point le plus haut. Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.

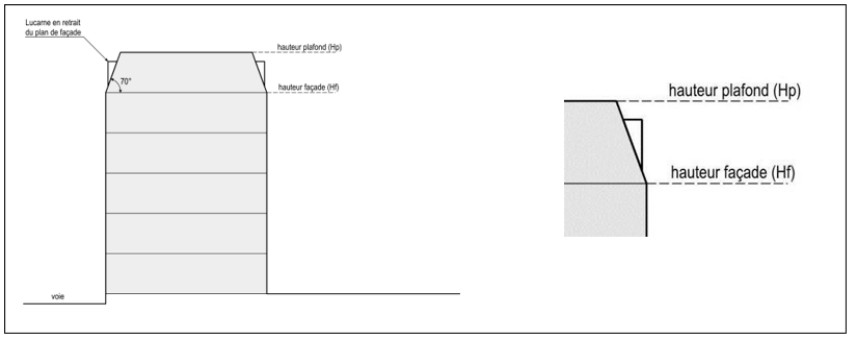


Schéma à caractère illustratif

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit, 21 mètres à l'acrotère et 23 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60 % de la surface sont aménagés en respectant un espace perméable et éco-aménagé par surface supérieur à 0,5, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées ci-dessus.

Si la limite séparative latérale correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale des constructions doit être minoré de 3 mètres dans une profondeur de 8 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE A10

Les hauteurs maximales des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

INDICE A11

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-dessus de la hauteur à l'égout du toit, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher d'une hauteur plafond maximale de 3 mètres ;
- soit un attique en retrait d'au moins 2 m et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Une hauteur supplémentaire de 1 mètre peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions comportant des locaux commerciaux, des services et des équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée est fixée à 11 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 31 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

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 ou R+1+C.

La hauteur maximale des constructions situées sur un terrain d'une taille supérieure ou égale à 2400 m² est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut ou R+3+C.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes et le tissu à dominante pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (façade et plafond) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 m (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie, pour permettre la construction d'un front bâti de hauteur inférieure ou égale au plus élevé des bâtiments adjacents.

- Pour s'harmoniser avec les volumes des constructions situées sur des parcelles contigües, sans pouvoir dépasser la hauteur et le nombre de niveaux du plus élevé des bâtiments existants.
- Pour les secteurs faisant l'objet d'une ZAC ou d'une OAP

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut ou R+1+C.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées dans la zone et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (à l'égout du toit et au point le plus haut) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 mètres (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie, pour permettre la construction d'un front bâti de hauteur inférieure ou égale au plus élevé des bâtiments adjacents.
- Pour s'harmoniser avec les volumes des constructions situées sur des parcelles contigües, sans pouvoir dépasser la hauteur et le nombre de niveaux du plus élevé des bâtiments existants.
- Pour les secteurs faisant l'objet d'une ZAC ou d'une OAP

INDICE E2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres à l'égout du toit et 19 mètres au point le plus haut sauf pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 22 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au point le plus haut.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

INDICE E3

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+6.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées dans la zone et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (à l'égout du toit et au point le plus haut) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 mètres (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie, pour permettre la construction d'un front bâti de hauteur inférieure ou égale au plus élevé des bâtiments adjacents.
- Pour s'harmoniser avec les volumes des constructions situées sur des parcelles contigües, sans pouvoir dépasser la hauteur et le nombre de niveaux du plus élevé des bâtiments existants.
- Pour les secteurs faisant l'objet d'une ZAC ou d'une OAP

INDICE E4

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+7.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE F2

Dans une bande constructible de 35 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Au-delà de la bande constructible de 35 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE F3

La hauteur est définie en nombre de niveau (RDC, R+X, R+X+C) avec une hauteur maximale par niveau fixée à 2,7 mètres maximum.

Dans le cas d'une construction avec un rez-de-chaussée actif, la hauteur maximale du niveau en rez-de-chaussée uniquement est fixée à 3,5 mètres maximum. Les autres niveaux devront respecter la règle générale.

Le gabarit des constructions ne doit pas dépasser R+3+C.

Lorsque la limite séparative latérale correspond à une limite de zone avec la zone UH et dans une bande de 30 mètres comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone UH, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 9 mètres dans une profondeur de 9 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 9 mètres dans une profondeur de 9 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions à destination artisanale et commerciale est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions comportant 1 logement est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions comportant 2 logements et plus est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE O

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut et 19 mètres en cas de commerce en rez-de-chaussée, sauf dans la bande constructible de 20 mètres et autour de la place de la gare.

Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 16 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible avec un faîtage à 20 mètres maximum.
- Autour de la place de la gare, deux niveaux supplémentaires d'une hauteur maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à la façade peuvent être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur maximum ne peut pas dépasser 23 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus favorable.

Gabarit - enveloppe des constructions implantées en retrait des limites séparatives

Le gabarit enveloppe s'applique pour les constructions en retrait, vis-à-vis d'une limite séparative. Le gabarit enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale dont la hauteur est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

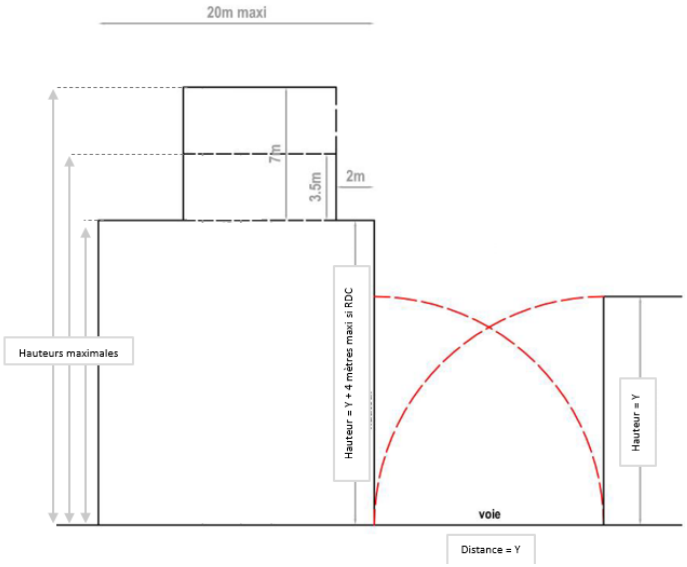
Gabarit - enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le gabarit enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des ouvertures constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.

Gabarit - enveloppe le long des voies ferrées

Le long des voies ferrées, le gabarit s'applique avec un retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement pour ménager un espace paysagé le long des voies.

Un mur peut être construit à l'alignement avec une hauteur maximum de 2,50 mètres.



INDICE O1

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage.

Gabarit sur rue

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, le gabarit se définie comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur façade maximum de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres servant de couronnement est souhaité et autorisé s'il est traité :
    - Soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade pour créer des terrasses ou loggias. Cet étage en retrait peut être animé par des prolongements de la façade principale sous réserve que ces prolongements de façade représentent un maximum de 40% du linéaire de la façade ;
    - Soit sous forme d'un pan incliné du ou des deux derniers niveaux, animé par des loggias ou terrasses en retrait par rapport à la façade principale. Dans ce cas, les parties en creux au dernier niveau doivent être en retrait de 2 mètres par rapport à la façade principale et représenter 60% du linéaire de cette façade
- A l'angle de 2 voies, le gabarit le plus favorable peut être appliqué sur la profondeur des 20 mètres ;

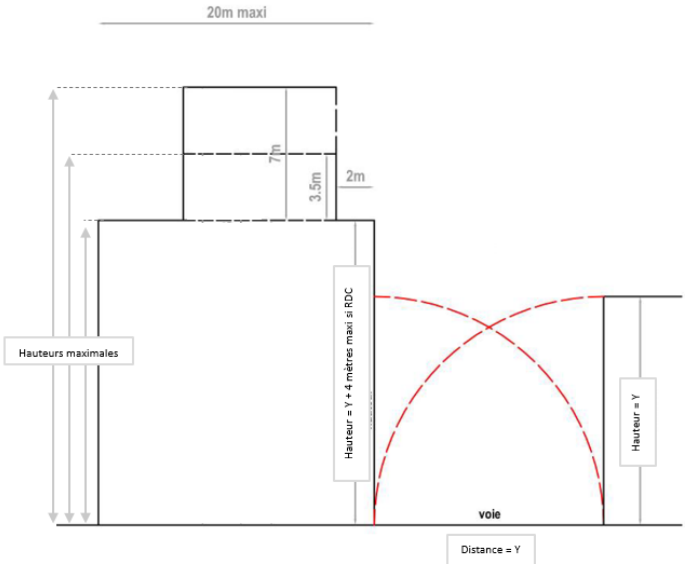
Gabarit - enveloppe en limite séparative

Le gabarit-enveloppe en limite séparative s'applique en vis-à-vis d'une limite séparative. Hors de la bande constructible de 20 mètres, le gabarit-enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale édifiée au niveau de la limite séparative dont la hauteur, est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite de propriété avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Gabarit - enveloppe des constructions en vis à vis sur un même terrain

Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des ouvertures constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.



INDICE O2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au faîtage et 5 niveaux maximum au-dessus du rez-de-chaussée comportant un hall d'accès.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé jusqu'à 1 mètre pour les terrains possédant une forte pente, supérieure à 15%, sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement et du respect des constructions voisines.

INDICE O3

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut et 14 mètres en cas de commerce en rez-de-chaussée, sauf dans la bande constructible de 20 mètres.

Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 13 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus favorable.

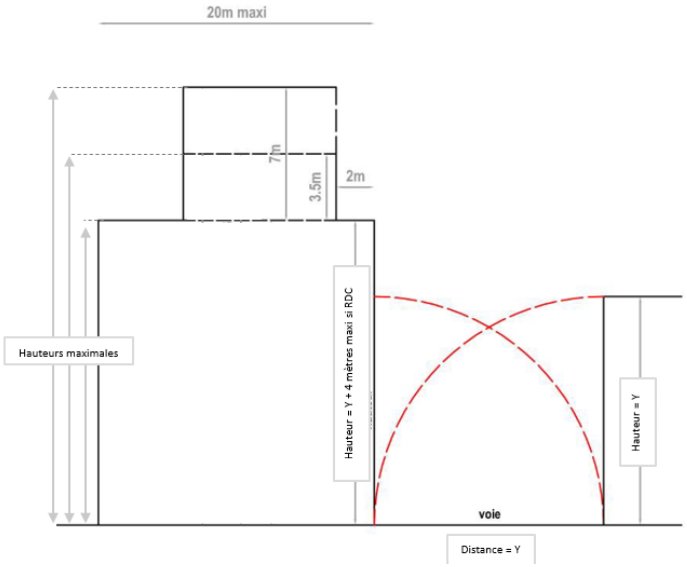
Gabarit - enveloppe des constructions implantées en retrait des limites séparatives

Le gabarit enveloppe s'applique pour les constructions en retrait, vis-à-vis d'une limite séparative. Le gabarit enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale dont la hauteur est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres de hauteur.
- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Gabarit - enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le gabarit enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des ouvertures constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.



INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

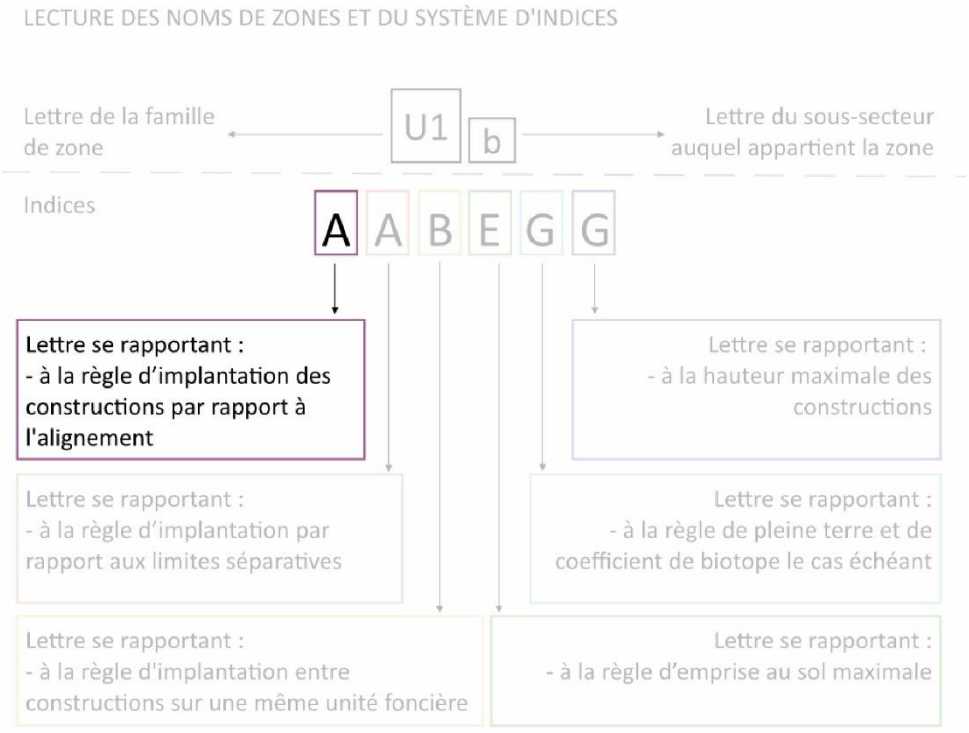
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

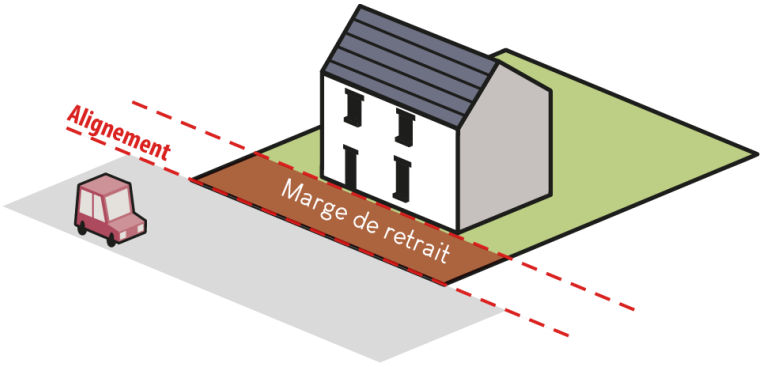
UR : RÉSIDENTIEL COLLECTIF



Dans les secteurs concernés par un plan masse, il convient de se reporter au chapitre « secteurs à plan masse » de la partie « III. Dispositions communes graphiques en zones urbaines » des dispositions communes écrites et graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 106
INDICE B 106
INDICE B1 106
INDICE B2 106
INDICE C 106
INDICE D 106
INDICE D1 106
INDICE E 106
INDICE E1 107
INDICE G 107
INDICE H 107
INDICE H1 107
INDICE H2 107
INDICE K 107
INDICE L 108
INDICE L1 108
INDICE O 108
INDICE O1 108
INDICE P 108

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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

Lorsque figure un retrait spécifique identifié au document graphique, les constructions comportant une destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

INDICE B

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

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

INDICE B2

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

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

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 2 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 D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de :

- 8 mètres minimum de l'alignement pour les constructions principales dont la hauteur est supérieure à 12 mètres,
- 4 mètres minimum de l'alignement pour les constructions principales dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

INDICE D1

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

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin, soit suivant la plus contraignante des deux règles suivantes :

- en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de la voie,
- en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE G

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

Les constructions, ou partie de construction, d'une hauteur totale supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait de 8 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 H

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 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 H1

Les constructions principales peuvent être implantées 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. Cette disposition peut être imposée.

INDICE H2

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

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.

INDICE L

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

Les dispositions suivantes doivent être respectées :

- création de rupture dans le front bâti lorsque le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres,
- réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas si l'alignement des voies est déjà marqué par un bâtiment principal.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. Ces dispositions s'appliquent également aux venelles et chemins piétons.

INDICE O

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE O1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

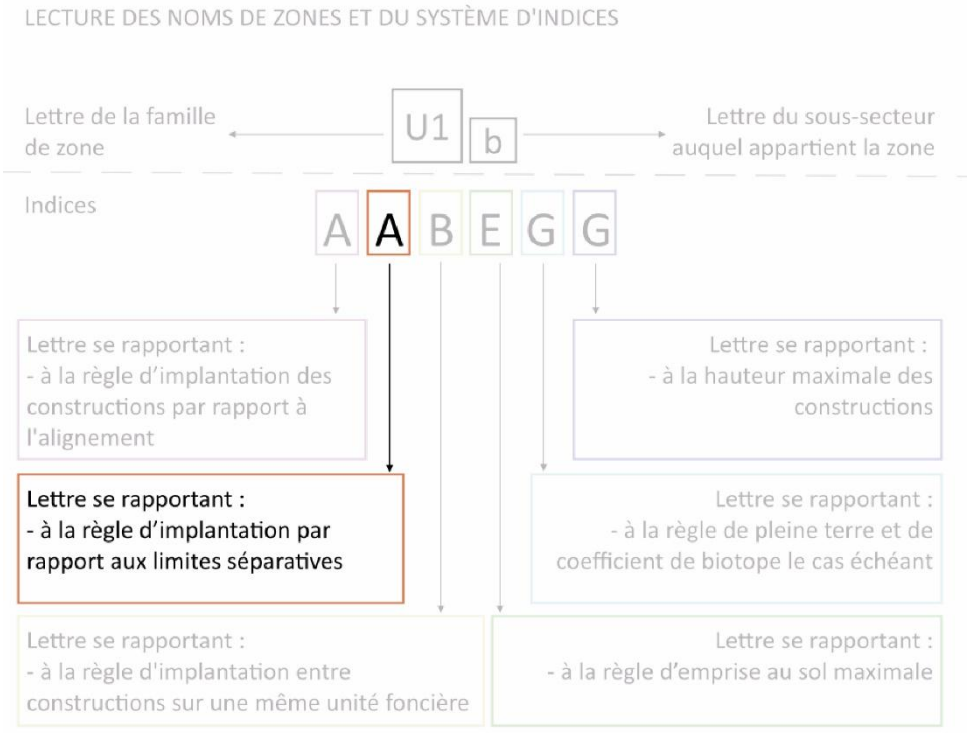
Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus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

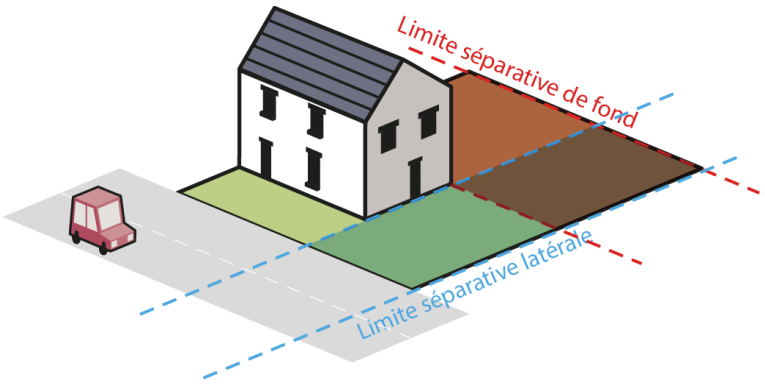
INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées 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.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE A 111
INDICE A1 111
INDICE A2 111
INDICE B 111
INDICE B1 112
INDICE C 112
INDICE C1 112
INDICE D 113
INDICE D1 113
INDICE E 113
INDICE E1 114
INDICE E2 115
INDICE G 115
INDICE H 116
INDICE H1 116
INDICE H2 117
INDICE K 117
INDICE K1 118
INDICE L 118
INDICE L1 118
INDICE O 118
INDICE O1 119
INDICE P 119

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 :

- 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 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A1

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 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 diminuée de 3 mètres, 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.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE A2

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 6 mètres, 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.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

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 :

- 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 B1

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades implantées en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE C

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 la zone pavillonnaire.

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 des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UH (pavillonnaire) en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades en limite séparative ne peut excéder 15 mètres. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur, les murs des bâtiments de moins de 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut. Cette hauteur maximale est ramenée à 2,60 mètres lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone UH (pavillonnaire).

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 20 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 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 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,
- 6 mètres minimum lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UH (pavillonnaire) en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades en limite séparative ne peut excéder 15 mètres. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur, les murs des bâtiments de moins de 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut. Cette hauteur maximale est ramenée à 2,60 mètres lorsque la limite séparative correspond à une limite de la zone UH (pavillonnaire).

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE D

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 mètres et inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées 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 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.

La longueur de chacune des façades de plus de 3,2 mètres de hauteur implantées sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres.

INDICE D1

Les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées :

- 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 E

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain 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 du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des 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 sur au moins deux limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur des façades situées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives inférieur à 2,50 mètres ne peut excéder un linéaire total de 14 mètres.

Dans la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.
- Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin.

INDICE E1

La reconstruction ou l'extension des constructions existantes n'est autorisée que dans l'emprise des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement.

Toutefois, une marge constructible de 2 mètres maximum est autorisée par rapport à une emprise de la construction édifiée avant la date susvisée, sous réserve de respecter un retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

La construction sur des terrains non bâtis à la date d'approbation du présent règlement est exemptée des règles d'implantation précédentes. En ce dernier cas, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les façades situées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives, de moins de 2,50 mètres ne peuvent pas excéder un linéaire total de 15 mètres.

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.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.
- Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin.

INDICE E2

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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.
- Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres maximums de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales. Les constructions doivent toutefois s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de 45° mesurée depuis la limite séparative à une hauteur maximale de 2,50 mètres.

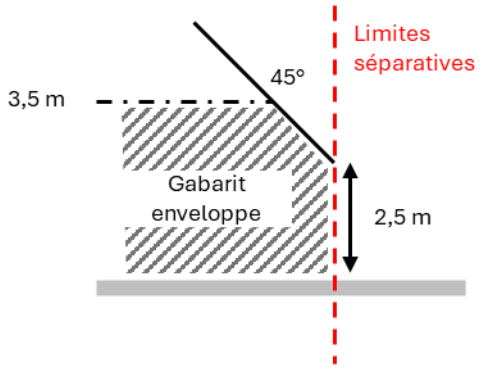


Schéma à caractère illustratif

INDICE H

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 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 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 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 8 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait :

- Constructions dont les hauteurs n'excèdent pas 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut :
  - 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, soit en retrait des limites séparatives latérales,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 15 mètres, les principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Constructions dont les hauteurs excèdent 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut :
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 30 mètres, les principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
  - si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives en application des règles précédentes doivent, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Les constructions principales 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.

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Ne seront pas pris en compte dans le calcul de la longueur du pignon :

- les bâtiments d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,50 mètres.
- les constructions à usage d'activité d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 3,50 mètres.

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 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

En cas d'activité, les constructions destinés à l'activité ou au commerce peuvent être implantées sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur en limites séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

Sur la limite de fond, les constructions pourront être admises dans le cas d'amélioration d'une construction existante déjà implantée sur cette limite à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 5 mètres.

INDICE H2

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 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K

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,
- 6 mètres minimum pour les constructions principales dont la hauteur de façade à l'égout du toit excède 10 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions principales dont la hauteur de façade à l'égout du toit n'excède pas 10 mètres, 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 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 K1

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 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,
- 6 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout du toit excède 10 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de la façade à l'égout du toit n'excède pas 10 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur des pignons ou façades implantés sur les limites séparatives latérales dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne peut excéder 12 mètres.

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'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 une ou deux des 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 des limites séparatives, 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.

INDICE L1

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, 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas par rapport aux venelles et chemins piétons.

INDICE O

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 peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

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, 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 O1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales dont la façade ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE P

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait :

- 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, soit en retrait des limites séparatives,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 mètres et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de chacune des façades de plus de 3,20 mètres de hauteur, implantées en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

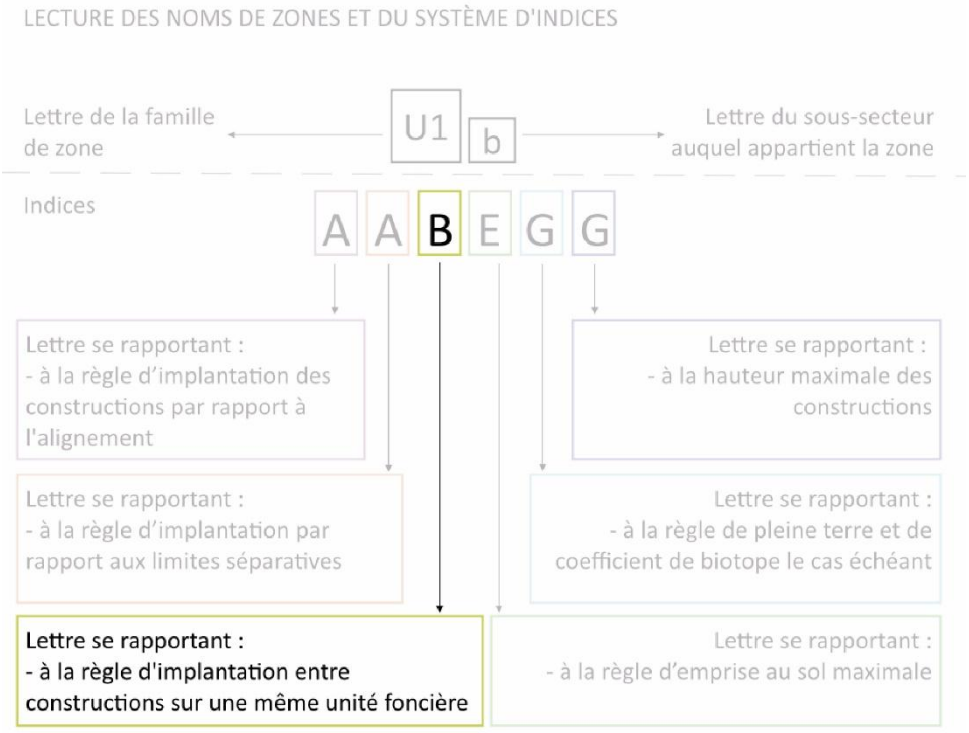
Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

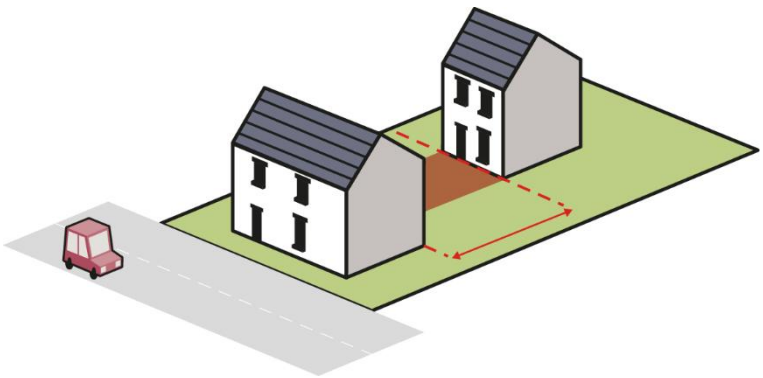
En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 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.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 122
INDICE A1 122
INDICE A2 122
INDICE A3 122
INDICE B 122
INDICE B1 122
INDICE C 122
INDICE D 122
INDICE E 123
INDICE E1 123
INDICE E2 123
INDICE G 123
INDICE H 123
INDICE H1 123
INDICE H2 124
INDICE K 124
INDICE L 124
INDICE L1 124
INDICE O 124
INDICE O1 124
INDICE P 124

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 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 6 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE A1

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 diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres.

INDICE A2

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 10 mètres.

INDICE A3

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 6 mètres.

INDICE B

Il n'est pas fixé de règle.

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 :

- 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 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 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 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,
- 2,50 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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de baie ou de baie 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 de baie constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie 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 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 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 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, cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE H2

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 hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 mètres, cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 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 2,50 mètres, 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 :

- 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 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 :

- 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'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.

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 d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade la plus haute, avec un retrait minimum de 4 mètres.

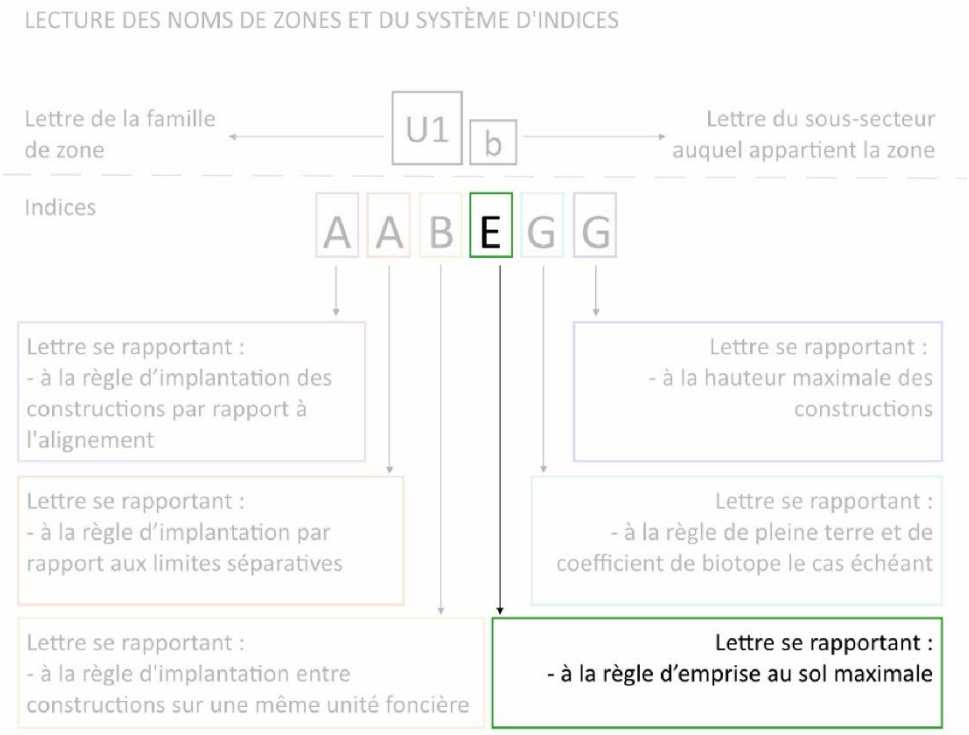
INDICE O1

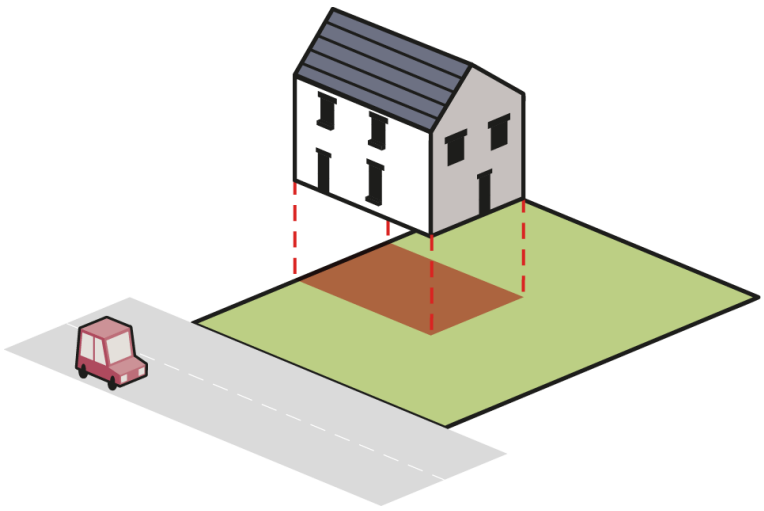
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum.

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.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 127
INDICE A1 127
INDICE B 127
INDICE B1 127
INDICE C 127
INDICE D 127
INDICE D1 127
INDICE E 127
INDICE E1 127
INDICE E2 127
INDICE E3 127
INDICE E4 127
INDICE G 128
INDICE H 128
INDICE H1 128
INDICE H2 128
INDICE K 128
INDICE K1 128
INDICE L 128
INDICE L1 128
INDICE O 128
INDICE O1 128
INDICE P 128

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE A1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% 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 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 majorée de 10%.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE E4

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% 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.

INDICE H1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% 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.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE O

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O1

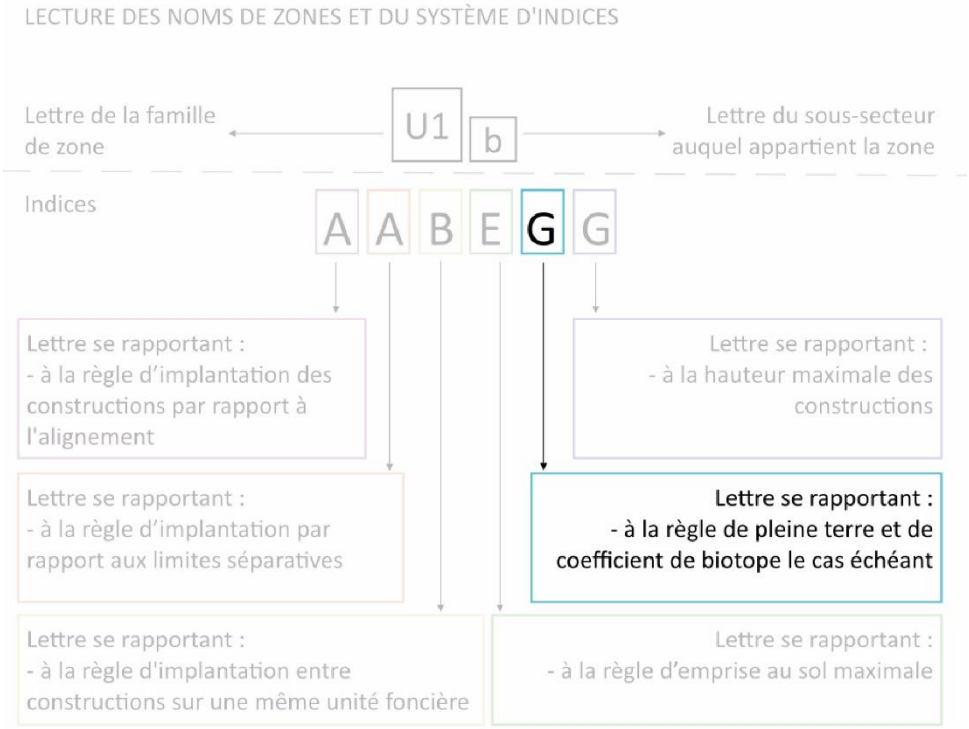
Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 %.

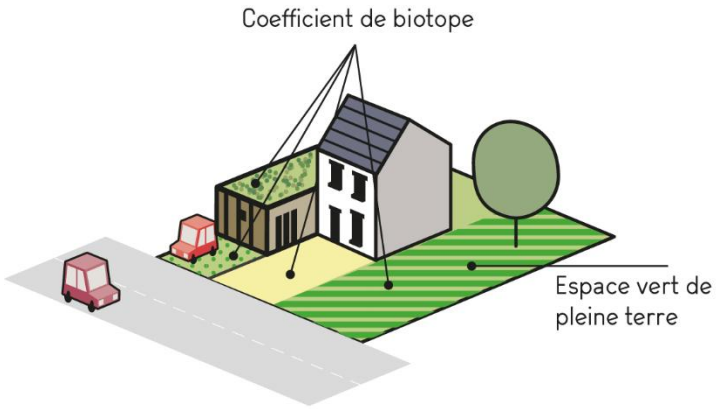
Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise constructible est la résultante des dispositions de l'article « espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé ».

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 131
INDICE B 131
INDICE B1 131
INDICE C 131
INDICE D 131
INDICE D1 131
INDICE E 131
INDICE E1 131
INDICE E2 131
INDICE E3 131
INDICE G 131
INDICE G1 131
INDICE H 131
INDICE H1 131
INDICE H2 132
INDICE K 132
INDICE K1 132
INDICE L 132
INDICE L1 132
INDICE L2 132
INDICE O 132
INDICE O1 132
INDICE P 132

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE B1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE C

30 % 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 D1

25% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E1

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E2

45% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E3

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :

- 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE H

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H1

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H2

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K1

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L1

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L2

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

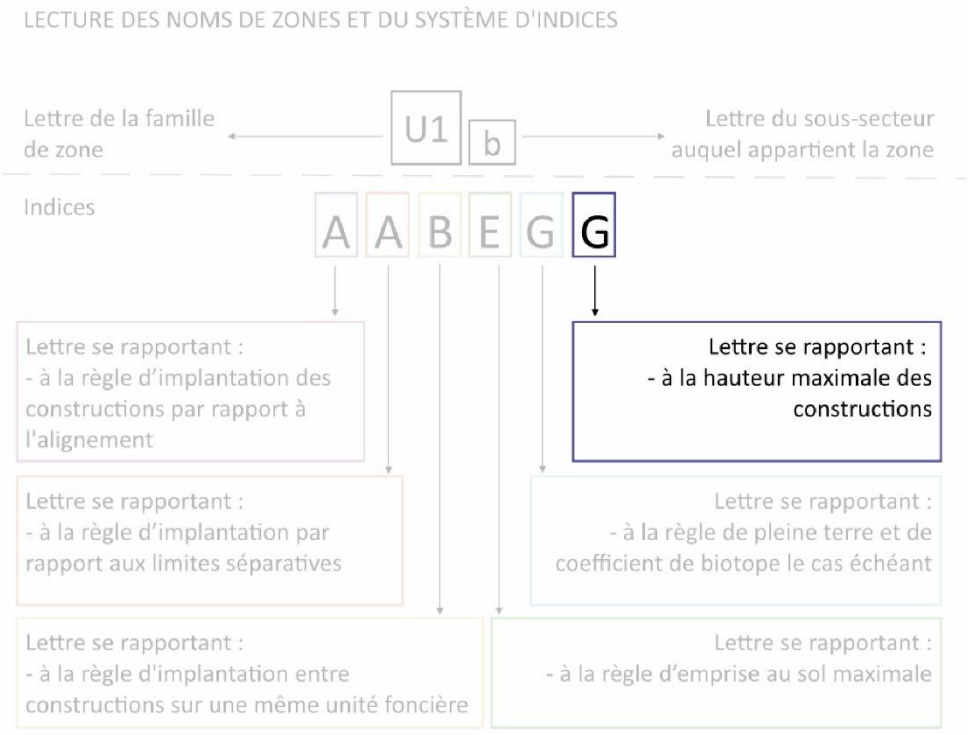
INDICE O1

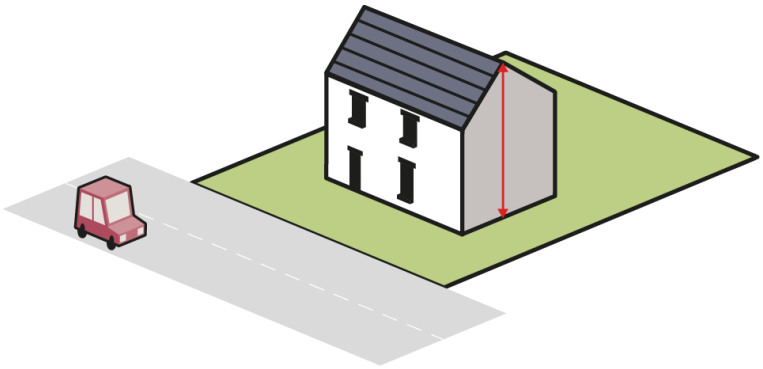
Sur tout terrain dont la profondeur est supérieure à 15 mètres, au-delà de la bande constructible de 15 mètres, 20 % minimum de la superficie de la bande constructible doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE A 135
INDICE A1 135
INDICE A2 135
INDICE B 135
INDICE B1 135
INDICE B2 135
INDICE C 135
INDICE C1 135
INDICE C2 135
INDICE D 135
INDICE D1 136
INDICE E 136
INDICE E1 136
INDICE G 136
INDICE G1 136
INDICE H 136
INDICE H1 136
INDICE H2 136
INDICE K 137
INDICE K1 137
INDICE L 137
INDICE L1 137
INDICE L2 137
INDICE O 137
INDICE O1 137
INDICE P 138

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 25 mètres au faîtage.

INDICE A1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres au point le plus haut.

INDICE A2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres au point le plus haut.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

Une hauteur supplémentaire de 1 mètres peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 mètres.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-dessus de la hauteur à l'égout du toit, la construction peut comporter :

- soit une toiture en pente abritant un seul niveau de plancher d'une hauteur maximale de 3 mètres ;
- soit un attique en retrait d'au moins 2 mètres et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Une hauteur supplémentaire de 1 mètre peut être attribuée pour les rez-de-chaussée commerciaux. Dans ce cas, la hauteur maximale est augmentée de 1 mètre.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE B2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

La hauteur plafond des constructions comportant des locaux commerciaux, des services et des équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée est fixée à 22 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 24 mètres au point le plus haut.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au point le plus haut ou R+4+C ou R+5.

Une transition nuancée en termes de hauteur doit être assurée entre les nouvelles constructions ou surélévations de constructions existantes situées dans la zone et le tissu pavillonnaire environnant situé en zone UH. Afin de pouvoir assurer une insertion architecturale sans porter atteinte à l'environnement bâti ou paysages et caractères des constructions environnantes, les constructions nouvelles ou surélévations de constructions existantes situées en limite de la zone UH (dominante pavillonnaire), que le terrain soit contigu ou séparé par une voie, ne doivent pas excéder les hauteurs (à l'égout du toit et au point le plus haut) et le nombre de niveaux des constructions existantes de la zone UH dans une profondeur de 15 mètres (en retrait ou non de l'alignement) ainsi que pour les retours, sans dépasser R+1+Combles.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à la hauteur de la construction édifiée avant la date d'approbation du PLUi.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 9 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière située en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 9 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE H2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au point le plus haut.

Dans une bande constructible de 20 mètres, contiguë à la zone UH (pavillonnaire) a hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1+C).

INDICE K

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

INDICE K1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,50 mètres au faîtage.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment peut 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 L

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 L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut soit R+5+combles.

INDICE L2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 au faîtage soit R+1+combles.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.

INDICE O1

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut et 19 mètres en cas de commerce en rez-de-chaussée.

Gabarit sur rue

Ces dispositions sont inscrites pour permettre le développement des commerces en rez-de-chaussée.

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, le gabarit se définit comme suit :

- Verticale du gabarit : hauteur égale à la largeur de la voie + 4 mètres avec une hauteur maximum de 16 mètres, sous réserve que le rez-de-chaussée dispose d'une hauteur de plancher à plancher de 4 mètres. La verticale du gabarit est mesurée au droit de la façade à l'alignement des voies ou espaces publics.
- Un étage supplémentaire de 3,50 mètres en retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade est possible avec un faîtage à 20 mètres maximum.
- Autour de la place de la gare, deux niveaux supplémentaires d'une hauteur maximum de 7 mètres, en retrait de 2 mètres par rapport à la façade peuvent être autorisés. Dans tous les cas, la hauteur maximum ne peut pas dépasser 23 mètres.
- A l'angle de 2 voies, le gabarit s'applique au plus favorable.

Gabarit - enveloppe des constructions implantées en retrait des limites séparatives

Le gabarit enveloppe s'applique pour les constructions en retrait, vis-à-vis d'une limite séparative. Le gabarit enveloppe d'une façade comportant ou non des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale dont la hauteur est égale à la moitié de la distance jusqu'à la limite séparative avec un minimum de 3 mètres de hauteur.

- d'une oblique à 45° élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.

Gabarit - enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

Le gabarit enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des ouvertures constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose d'une oblique à 45° élevée au niveau du plancher du premier niveau habitable ou professionnel et limitée à la hauteur plafond.

Gabarit - enveloppe le long des voies ferrées

Le long des voies ferrées, le gabarit s'applique avec un retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement pour ménager un espace paysagé le long des voies.

Un mur peut être construit à l'alignement avec une hauteur maximum de 2,50 mètres.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

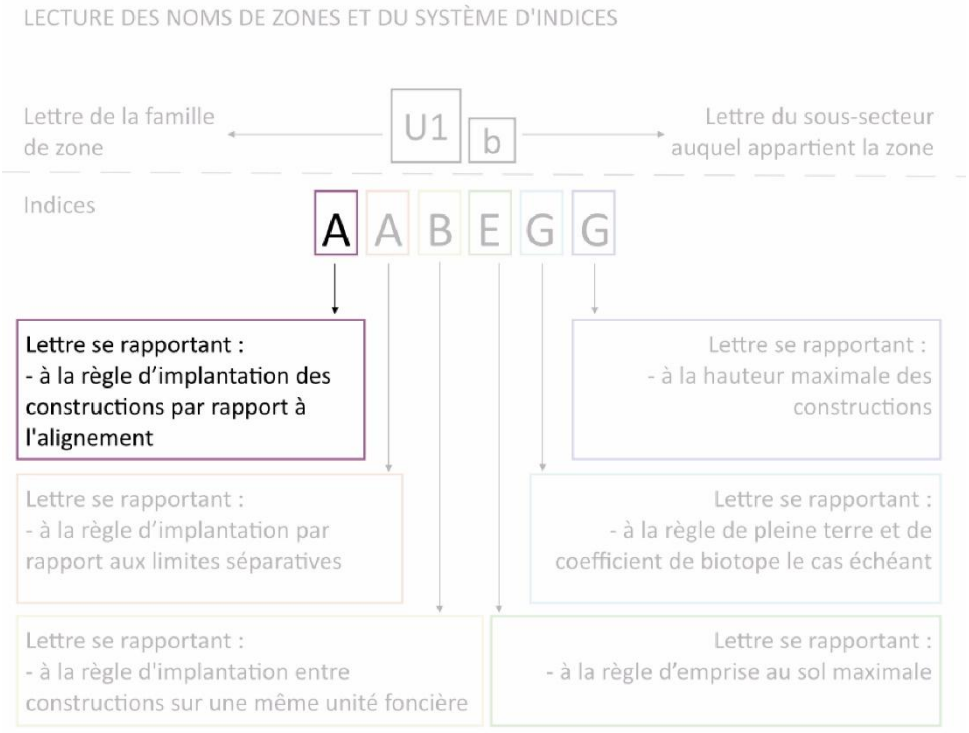
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

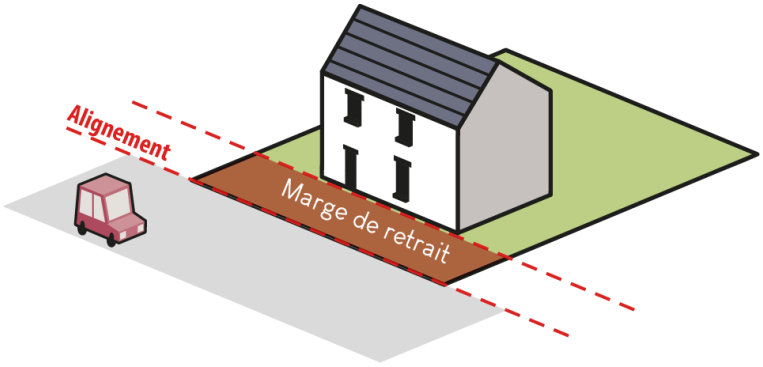
UH : HABITAT INDIVIDUEL



Dans les secteurs concernés par un plan masse, il convient de se reporter au chapitre « secteurs à plan masse » de la partie « III. Dispositions communes graphiques en zones urbaines » des dispositions communes écrites et graphiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 142
INDICE B 142
INDICE B1 142
INDICE C 142
INDICE D 142
INDICE E 142
INDICE E1 143
INDICE F 143
INDICE F1 143
INDICE G 143
INDICE H 143
INDICE I 143
INDICE I1 143
INDICE I2 144
INDICE J 144
INDICE J1 144
INDICE K 144
INDICE L 144
INDICE M 144
INDICE M1 144
INDICE N 144
INDICE N1 145
INDICE N2 145
INDICE N3 145
INDICE O 145
INDICE P 145
INDICE P1 145

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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.

Lorsque figure un retrait spécifique identifié au document graphique, les constructions comportant une destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE B1

Les constructions principales doivent être implantées 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 C

Les constructions principales doivent être implantées à 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 D

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

INDICE E

Les constructions principales doivent être implantées selon la plus contraignante des deux règles suivantes :

- être implantées à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie,
- être édifiée à 4 mètres au moins de l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes mitoyennes.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE F

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

INDICE F1

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

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées 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 pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus faible des constructions voisines, à condition que cela permette une meilleure insertion architecturale ou intégration dans le site.

INDICE H

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation sur la limite séparative (mur pignon) 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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, seules les constructions annexes et les extensions des constructions principales d'ores-et-déjà implantées à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sont autorisées.

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 I

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

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres, seules les constructions annexes et les extensions des constructions principales sont autorisées.

INDICE I1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait 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 I2

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

INDICE J

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 J1

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

En bordure des chemins piétonniers, ce retrait peut être ramené à 2 mètres.

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 K

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE L

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, seuls l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE M1

Les constructions principales doivent être 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.

INDICE N

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

INDICE N1

Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N2

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

Pour les entrées de garages, cette distance est portée à 5 mètres de l'alignement.

INDICE N3

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

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

INDICE O

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

La zone d'implantation de la construction, comprise dans une bande constructible de 6 à 25 mètres mesurée depuis l'alignement, doit tenir compte des séquences déjà bâties, en s'implantant avec un retrait moyen établi à partir des constructions situées sur les terrains mitoyens.

Pour les terrains desservis par une voie privée existante à la date d'approbation du PLUi, toute construction doit être édifiée avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Pour les opérations de plus de 3 000 m² de surface de plancher la marge de retrait de 6 mètres et la zone d'implantation de 6 à 25 mètres pourront être mesurées par rapport à une voie nouvelle.

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 P

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

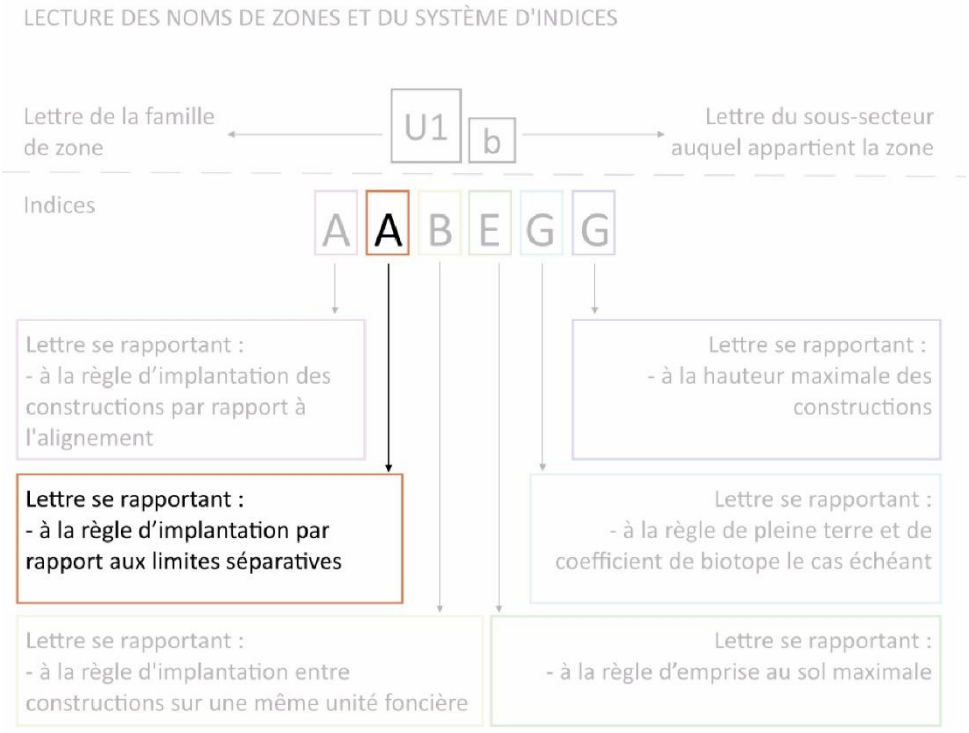
Dans le cas où des constructions principales sur les unités foncières voisines ont une implantation différente que la disposition ci-dessus, les constructions principales peuvent être implantées en continuité des constructions voisines, soit à l'alignement le cas échéant soit avec le retrait le plus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

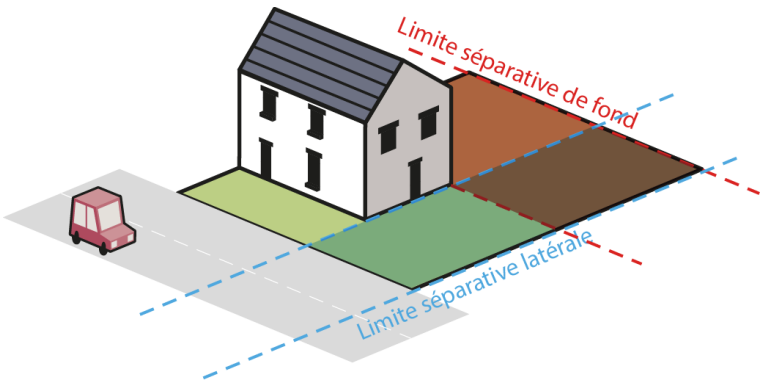
INDICE P1

Les constructions principales doivent être implantées 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.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE A 148
INDICE B 148
INDICE B1 149
INDICE C 150
INDICE C1 150
INDICE D 151
INDICE E 151
INDICE E1 152
INDICE F 152
INDICE F1 152
INDICE F2 152
INDICE G 153
INDICE H 154
INDICE I 154
INDICE J 154
INDICE J1 155
INDICE J2 155
INDICE J3 155
INDICE K 156
INDICE L 156
INDICE M 157
INDICE N 158
INDICE N1 158
INDICE N2 158
INDICE N3 158
INDICE O 158
INDICE P 159

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

Les parties de construction implantées sur les limites séparatives ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 10 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative ou en retrait ne peuvent avoir un linéaire de façade (avant et arrière) supérieur à 12 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions implantées en retrait ne peuvent avoir un linéaire de façade (avant et arrière) supérieur à 12 mètres.

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 minimum de 3 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

INDICE B

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres, ou comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 12 mètres. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 mètres ne sont pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure ou leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies.

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'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 10 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

Dans le cas d'un terrain issu d'une division parcellaire effectuée après la date d'approbation du PLUi, la construction doit être implantée en retrait de toutes les limites séparatives, quel que soit la taille du terrain nouvelle créé. Les distances de retrait doivent respecter les règles générales définies précédemment.

Un espace de jardin présentant une largeur et une longueur de 10 mètres minimum doit être réservé entre la ou les constructions existantes et la construction projetée.

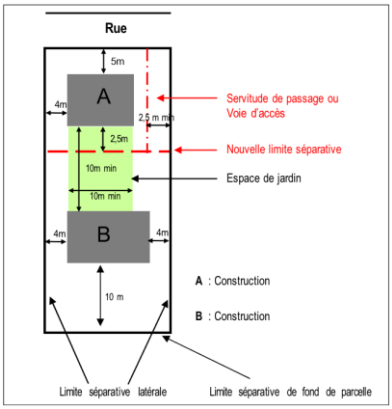


Schéma à caractère illustratif

INDICE B1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres, ou comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Les constructions principales 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.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne peut excéder 12 mètres. Les bâtiments annexes dont la hauteur plafond n'excède pas 2,60 mètres ne sont pas pris en compte dans la longueur pignon dans la mesure ou leur gabarit n'excède pas les mêmes normes que celles définies.

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE C

Dans une bande constructible de 20 mètres 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 implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

La longueur des pignons sur les limites séparatives ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60 mètres de hauteur).

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 :

- 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.

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 inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 4 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales.

INDICE C1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

La longueur des façades en limite séparative ne peut excéder 15 mètres (ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les murs des bâtiments de moins de 2,60 mètres de hauteur).

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 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 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 4 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales.

INDICE D

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées 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 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.

La longueur de chacune des façades de plus de 3,2 mètres de hauteur implantées en limite séparative ne peut excéder 13,50 mètres.

INDICE E

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées au moins sur une des 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'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

La longueur des façades en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peut excéder un linéaire total de 12 mètres.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues ne façade ou en toiture.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 4 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée, les constructions doivent être accolées aux constructions existantes mitoyennes sans excéder une largeur de 12 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 la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 4 mètres maximum de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins deux des limites séparatives latérales.

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE F1

Les constructions principales doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales et en retrait des autres 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 F2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales 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 G

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 14 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

La longueur de chaque pignon en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions inférieures ou égales à 25 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres maximums de hauteur au point le plus haut, et réservées aux aires de stationnement de véhicules ainsi que les annexes (abris de jardin, abris pour bois…) peuvent être implantées dans la marge de retrait ou sur les limites séparatives latérales. Les constructions doivent toutefois s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par une oblique de 45° mesurée depuis la limite séparative à une hauteur maximale de 2,50 mètres.

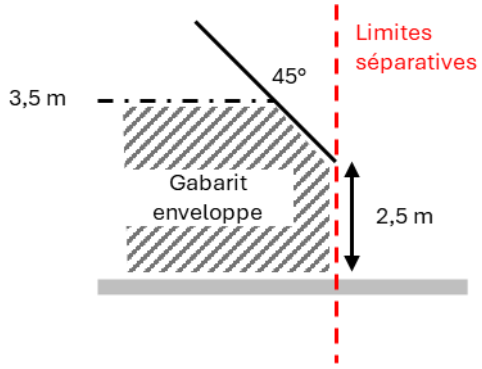


Schéma à caractère illustratif

INDICE H

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales. Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut être imposée.

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, 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, 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.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres des limites séparatives.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, seules les constructions annexes, les abris légers et les piscines sont autorisées.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne peut excéder 12 mètres. Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, la longueur maximale autorisée des pignons ou façades implantés en limite séparative est fixée à 16 mètres.

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 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,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou 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, soit en retrait des limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 12 mètres, cependant ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

- 3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle (voir gabarit ci-contre) ;

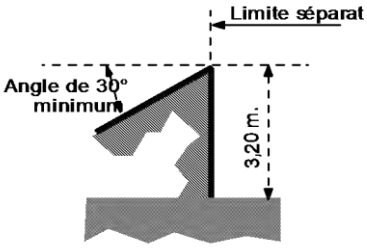


Schéma à caractère illustratif

- Ou 2,20 mètres dans le cas d'un autre type de toiture.

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 :

- 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.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE J1

Dans une bande constructible de 20 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 20 mètres, les constructions 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'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE J2

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'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.

INDICE J3

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions principales 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 10 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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, 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.

La longueur de chacun des pignons ou façade en limite séparative ne peut excéder 12 mètres, cependant ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

- 3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle, (voir gabarit ci-contre) ;

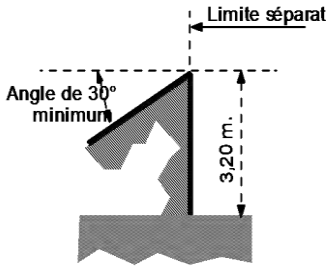


Schéma à caractère illustratif

- Ou 2 mètres dans le cas d'un autre type de toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

La longueur des pignons implantés sur les limites séparatives latérales dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne peut excéder 12 mètres.

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,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres pour les constructions principales dont la hauteur à l'égout du toit de la façade n'excède pas 7 mètres 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 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 L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limite 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 2,50 mètres, 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 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE M

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée, 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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons ou façades implantés sur les limites séparatives ne peut excéder 13,50 mètres.

Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, une extension supplémentaire de 5 mètres est autorisée, uniquement en rez-de-chaussée.

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 des vues en façade ou en toiture.

En cas de retrait des limite séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions ou partie de construction peuvent être construits en limite séparative dans les conditions d'implantation en limite définies ci-après :

- pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 mètres, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous (graphique de gauche)
- pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 mètres lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous (graphique de droite)

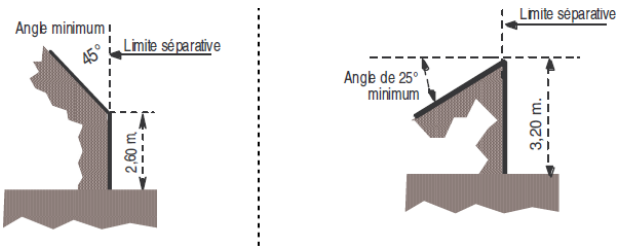


Schéma à caractère illustratif

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE N

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,
- 4 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 :

- 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 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.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 12 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE N2

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 :

- 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 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N3

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales, 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE O

Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative, ou en retrait des limites séparatives en respectant les dispositions suivantes :

- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales d'une unité foncière est inférieure à 16 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, le retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale est imposé,
- Lorsque la distance entre deux limites séparatives latérales est supérieure à 16 mètres, les constructions principales doivent être implantées 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 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 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans le cas d'une implantation le long d'une limite séparative latérale, la longueur de la construction en limite ne peut excéder 12 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 3 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

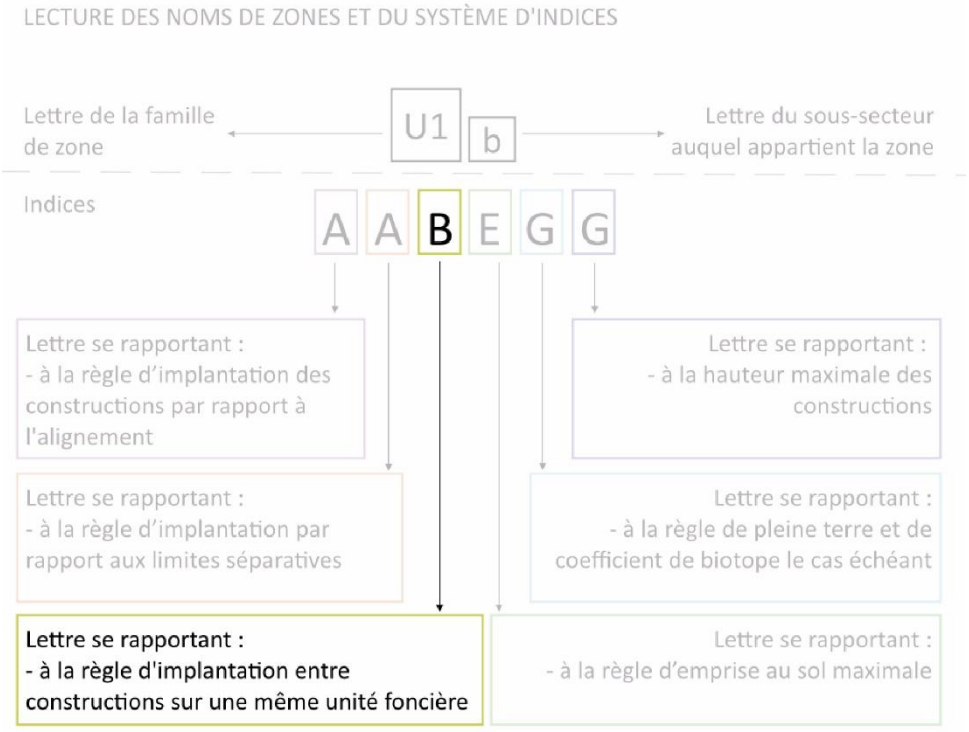
INDICE P

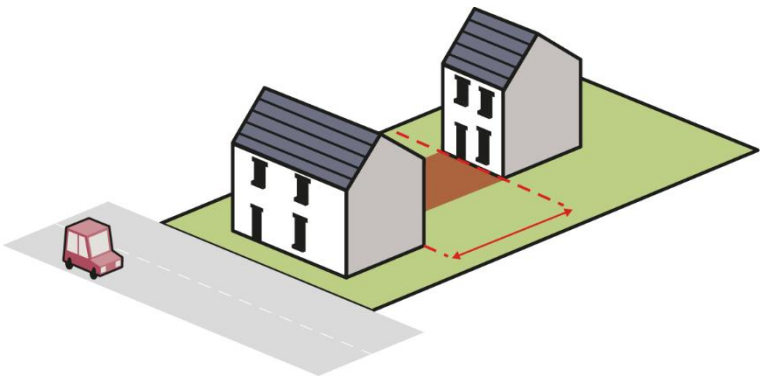
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à :

- 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.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au point le plus haut et d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent être implantées sur la limite séparative de fond.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 162
INDICE B 162
INDICE B1 162
INDICE C 162
INDICE C1 162
INDICE D 162
INDICE E 162
INDICE F 163
INDICE F1 163
INDICE G 163
INDICE H 163
INDICE I 163
INDICE J 163
INDICE K 164
INDICE L 164
INDICE M 164
INDICE N 164
INDICE N1 164
INDICE O 164
INDICE P 164

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 au moins égale à la hauteur de la construction 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 construction la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas de 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 16 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 :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues 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 en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues 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 :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 3 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues 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 de baie 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 de baie ou de de baie 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 de :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence de vues ou de vues 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 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 de vues ou de vues 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 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 de vues ou de vues 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 :

- 16 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sur plusieurs constructions,
- 10,50 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sur une seule des constructions,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 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 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 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 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 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 à l'égout du toit 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 minimum en cas d'absence d'ouverture ou 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 :

- 16 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou 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 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

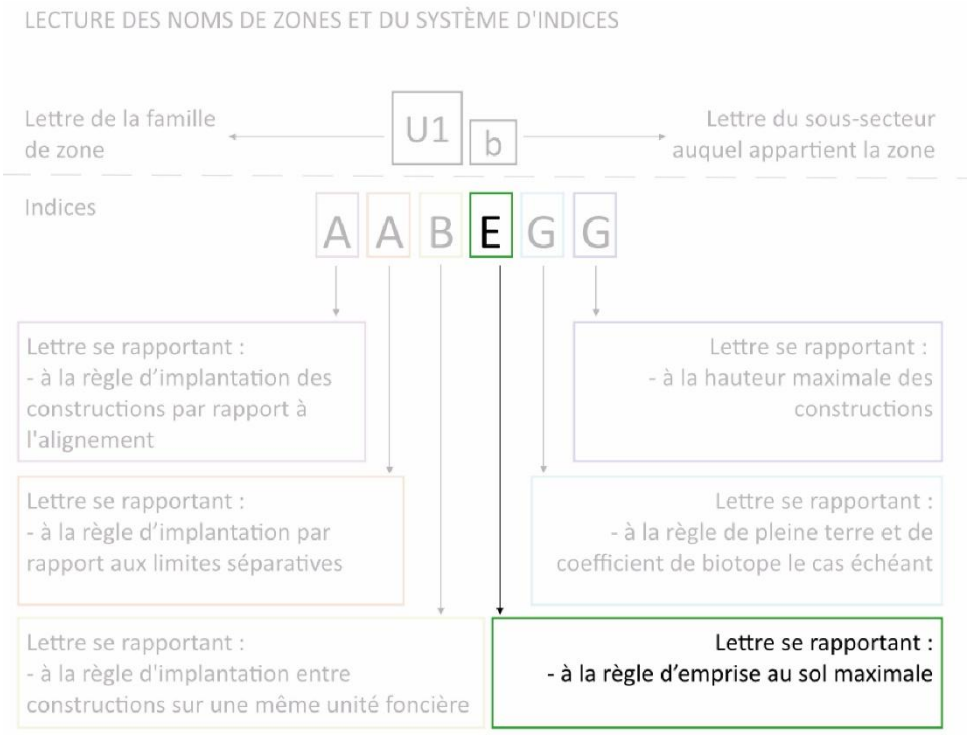
INDICE O

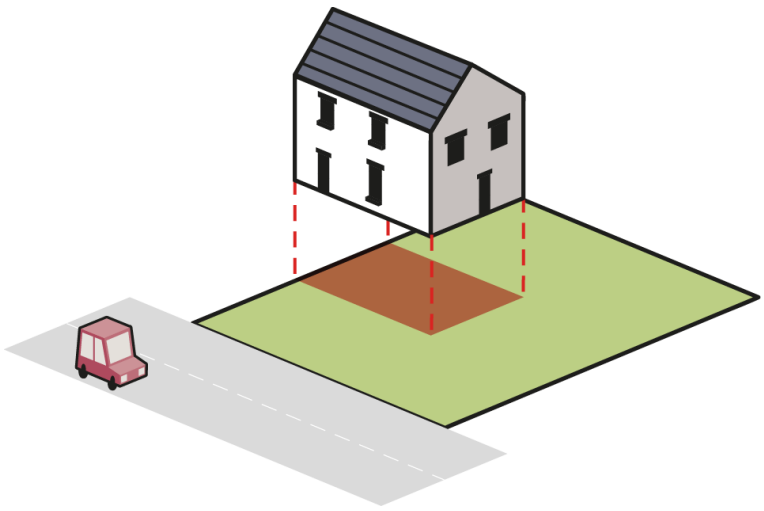
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

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 16 mètres minimum.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 167
INDICE B 167
INDICE B1 167
INDICE C 167
INDICE C1 167
INDICE C2 167
INDICE D 167
INDICE D1 167
INDICE E 167
INDICE F 168
INDICE F1 168
INDICE F2 168
INDICE G 168
INDICE H 168
INDICE I 168
INDICE J 169
INDICE J1 169
INDICE J2 169
INDICE J3 169
INDICE J4 169
INDICE K 169
INDICE K1 169
INDICE L 169
INDICE L1 169
INDICE M 169
INDICE M1 169
INDICE N 169
INDICE N1 169
INDICE N2 169
INDICE N3 169
INDICE O 170
INDICE O1 170
INDICE P 170
INDICE P1 170
INDICE P2 171
INDICE P3 171

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la bande constructible.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie restante.

Dans le cas de constructions d'habitation principale existantes, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m².

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de la partie de l'unité foncière située dans cette bande.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la surface de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % 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

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

TAILLE PARCELLE	C.E.S.		
	Construction Neuve	Amélioration	Reconstruction
< 400 m²	0,12	0,35	0,27
> 400 → < 500 m²	0,27	0,35	0,27

500 → < 600 m²	0,25	0,28	0,25
600 → < 700 m²	0,22	0,25	0,22
700 → < 800 m²	0,20	0,22	0,20
800 → < 3000 m²	0,18	0,20	0,18
≥ 3000 m²	0,17	0,17	0,17

Les constructions annexes et abris légers d'une emprise au sol unitaire maximale de 15 m² ainsi que les locaux poubelles couverts et locaux vélos peuvent être autorisées en cas de dépassement de l'emprise au sol maximale autorisé pour les constructions.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières de plus de 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Concernant les parcelles dites « en drapeau », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées à condition qu'elles soient assorties de justifications ou pour répondre à des conditions techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.
- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.
- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent document, réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, l'emprise au sol est fixée à 35 %.

INDICE J

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J4

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% 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.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cadre d'une opération de logements 100 % sociale sur une unité foncière, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE M1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% pour les premiers 500 m² de l'unité foncière de la superficie de l'unité foncière et 20% au-delà de 500 m² de l'unité foncière, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

INDICE N1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

L'emprise au sol est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

La largeur des constructions prise parallèlement à l'alignement sur la voie ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour les parcelles situées au droit d'un alignement qui n'est pas strictement rectiligne ou en angle, la limitation est portée à 20 mètres.

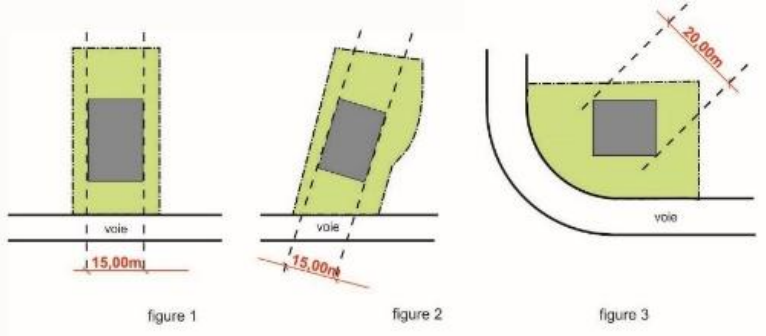


figure 1 figure 2 figure 3

INDICE O1

L'emprise au sol est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment à usage d'habitation par unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

La largeur des constructions prise parallèlement à l'alignement sur la voie ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour les parcelles situées au droit d'un alignement qui n'est pas strictement rectiligne ou en angle, la limitation est portée à 20 mètres.

Pour les terrains uniquement desservis par un sentier, la construction de bâtiments est admise pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, destinés à de l'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

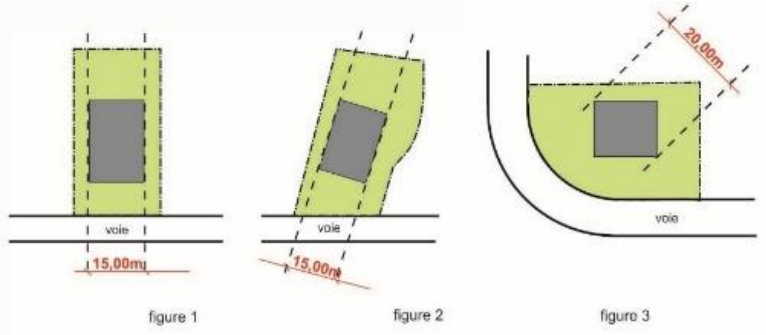


figure 1 figure 2 figure 3

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par construction à destination d'habitation est fixée à 200 m².

Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m².

INDICE P1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m².

INDICE P2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par construction à destination d'habitation est fixée à 200 m².

Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m².

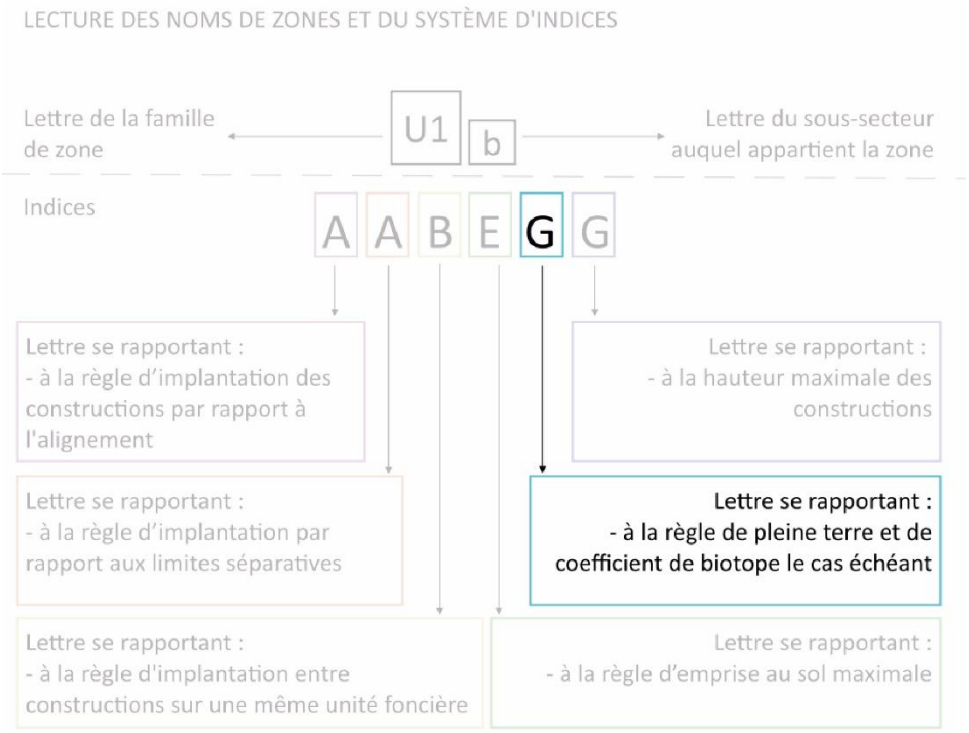
INDICE P3

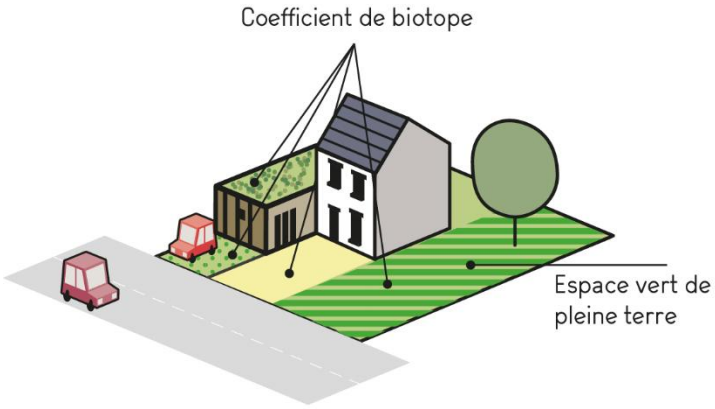
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise maximale par construction à destination d'habitation est fixée à 200 m².

Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m².

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 174
INDICE B 174
INDICE B1 174
INDICE C 174
INDICE C1 174
INDICE C2 174
INDICE D 174
INDICE D1 174
INDICE E 174
INDICE F 175
INDICE F1 175
INDICE F2 175
INDICE G 175
INDICE H 175
INDICE I 175
INDICE J 175
INDICE J1 175
INDICE J2 175
INDICE J3 175
INDICE J4 175
INDICE K 175
INDICE K1 175
INDICE L 175
INDICE M 175
INDICE N 175
INDICE N1 176
INDICE N2 176
INDICE N3 176
INDICE O 176
INDICE P 176
INDICE P1 176
INDICE P2 176
INDICE P3 176
INDICE P4 176

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

Dans une bande constructible de 20 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 20 mètres, 80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains issus d'une division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis entre la façade existante ou le pignon existant et la façade projetée ou le pignon projeté. Cet espace doit avoir une largeur minimale de 10 mètres et une longueur minimale de 10 mètres.

INDICE B1

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C2

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300m², 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 300m², 40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D1

Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500m², 50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500m², 70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Ce pourcentage peut être réduit à 40 % en cas d'amélioration des constructions existantes.

INDICE F

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F1

50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F2

60% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE H

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J

30% 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

45% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,

INDICE J3

50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,

INDICE J4

55% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,

INDICE K

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K1

50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

55 % minimum de la superficie des premiers 500 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

65 % minimum de la tranche supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1 000 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

75 % minimum des espaces au-delà de 1 000 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N1

65 % minimum de la superficie des premiers 1 500 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

75 % minimum de la tranche supérieure à 1 500 m² et inférieure ou égale à 3 500 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

85 % minimum des espaces au-delà de 3 500 m² de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N2

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N3

35 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

50 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P1

55 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P2

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P3

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

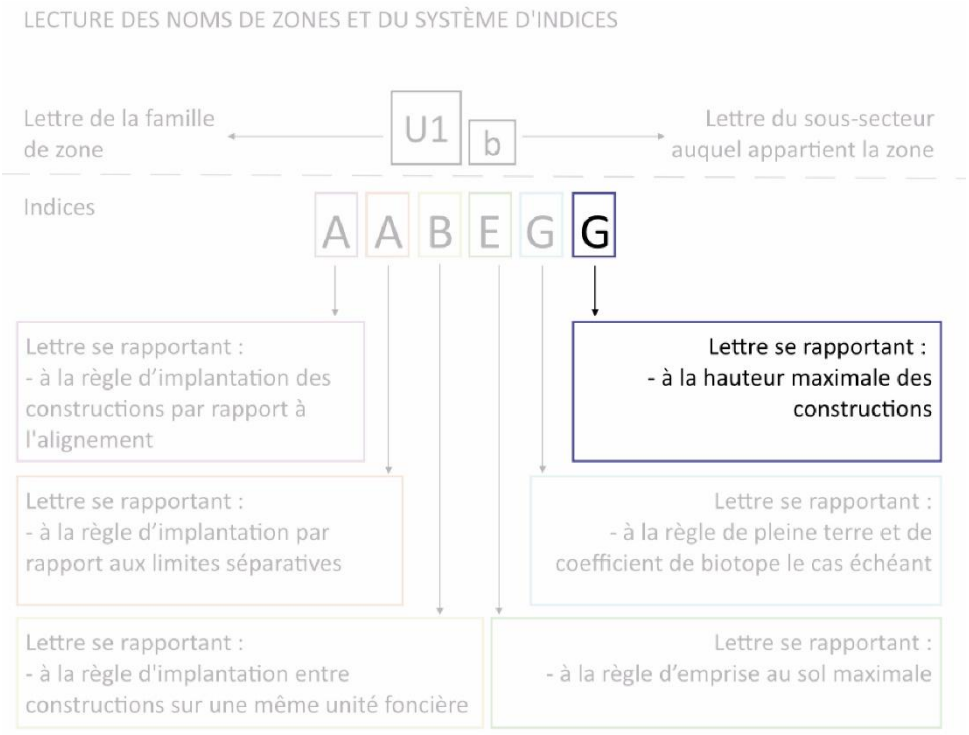
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

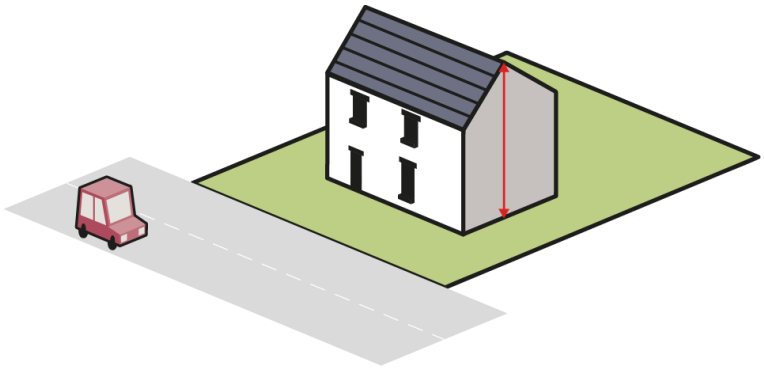
INDICE P4

80 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, 50% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE A 179
INDICE B 179
INDICE B1 179
INDICE C 179
INDICE C1 179
INDICE C2 179
INDICE D 179
INDICE E 179
INDICE F 179
INDICE G 179
INDICE H 179
INDICE I 179
INDICE I1 179
INDICE J 180
INDICE J1 180
INDICE J2 180
INDICE K 180
INDICE L 180
INDICE M 180
INDICE M1 180
INDICE N 180
INDICE O 180
INDICE P 180
INDICE P1 181

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et 9,5 mètres au faîtage (R+1+C).

INDICE B

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage (R+1+C). La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

Cette hauteur plafond peut être portée à 18 mètres à condition que le dernier étage soit traité en attique avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la façade.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les sous-sols de plus d'un niveau sont interdits.

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 et R+1+C.

Pour les terrains en pente supérieure à 15 % au droit de la construction, la règle de hauteur du faitage de la construction applicable dans la zone pourra être majorée de 20 %.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1+C) et 9 mètres à l'acrotère (R+2).

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

INDICE I1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE J1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

INDICE J2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

INDICE K

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres prise par rapport à l'alignement des voies publiques est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 7 mètres au faîtage.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 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 et 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout du toit et faitage) à la date d'approbation du présent règlement. La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

INDICE M1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (R+1+C).

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles).

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Un dépassement des hauteurs maximales d'1 mètre pourra être autorisé pour les terrains possédant une forte pente, supérieure à 15%, sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement et du respect des constructions voisines.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

INDICE P1

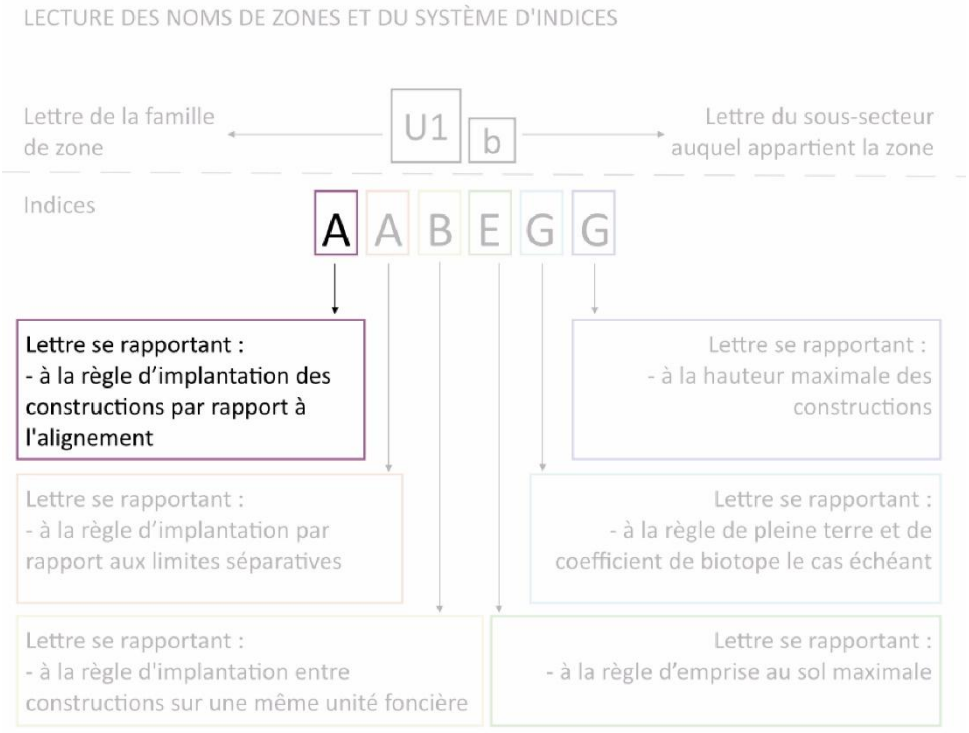
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au point le plus haut.

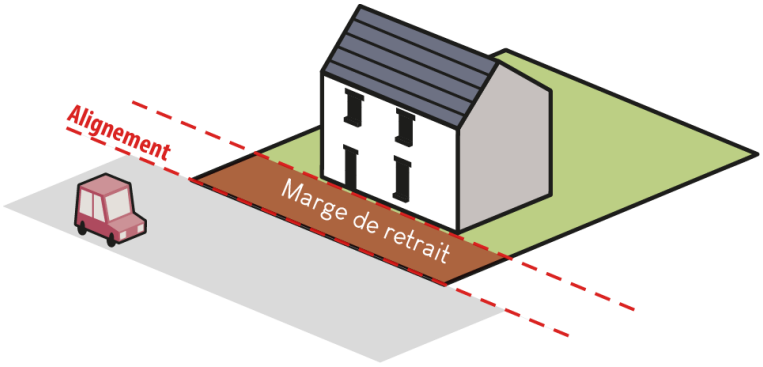
Au-delà d'une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut et 2,5 mètres en cas d'implantation à l'alignement.

UE : EQUIPEMENT



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 185
INDICE B 185
INDICE C 185
INDICE D 185
INDICE D1 185
INDICE E 185
INDICE E1 185
INDICE F 185
INDICE G 185
INDICE H 185
INDICE H1 185
INDICE H2 186
INDICE I 186
INDICE J 186
INDICE L 186
INDICE M 186
INDICE N 186
INDICE O 186
INDICE P 186

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 l'alignement.

INDICE C

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E1

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE F

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

INDICE G

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

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 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 H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement chaque fois que la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu :

- pour les constructions existantes à l'alignement qui doivent être maintenues ou remplacées par des constructions nouvelles respectant cette implantation.
- pour un projet de construction inscrit en prolongement ou entre deux constructions elles-mêmes 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 H2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 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, des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions.

INDICE J

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

INDICE L

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

INDICE M

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

INDICE N

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

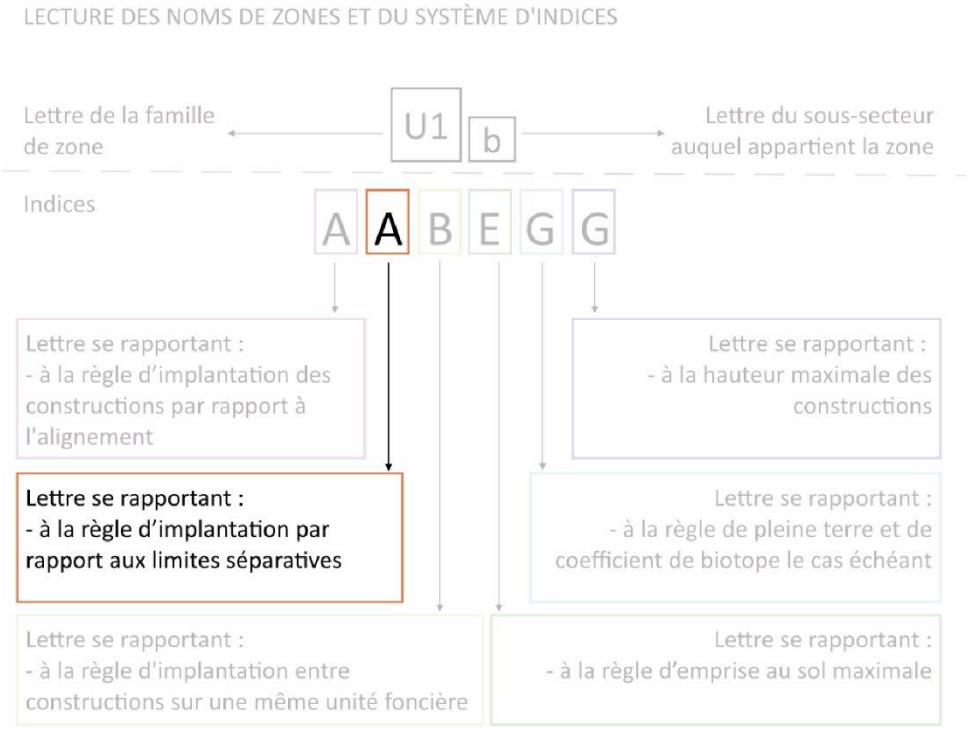
INDICE O

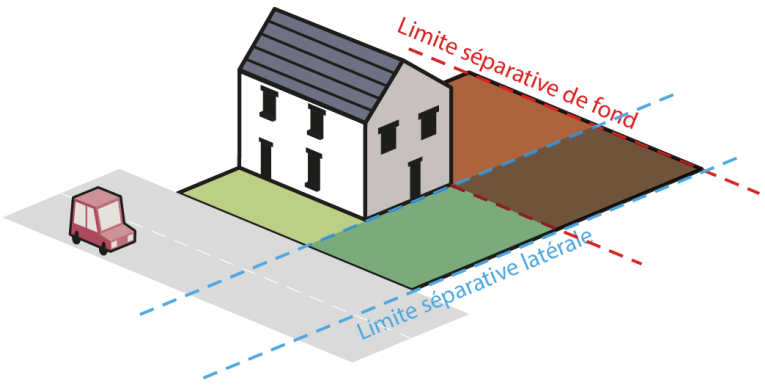
Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

INDICE P

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE A 189
INDICE B 189
INDICE C 189
INDICE D 189
INDICE D1 189
INDICE E 189
INDICE E1 189
INDICE F 190
INDICE G 190
INDICE H 190
INDICE H1 190
INDICE H2 190
INDICE I 191
INDICE J 191
INDICE L 191
INDICE M 191
INDICE N 191
INDICE O 191
INDICE P 191

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 :

- Une distance au moins égale à 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,
- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait 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 :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions 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 des vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE F

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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE G

Les constructions principales doivent 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 H

Les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

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.

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, avec un minimum de 6 mètres.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 mètres de longueur maximum.

Il sera recherché une composition architecturale des pignons situés en limite séparative.

INDICE H1

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.

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

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, des limites séparatives.

INDICE H2

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

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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE J

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,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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, pour des raisons d'harmonie ou d'architecture.

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

INDICE M

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit une ou plusieurs limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

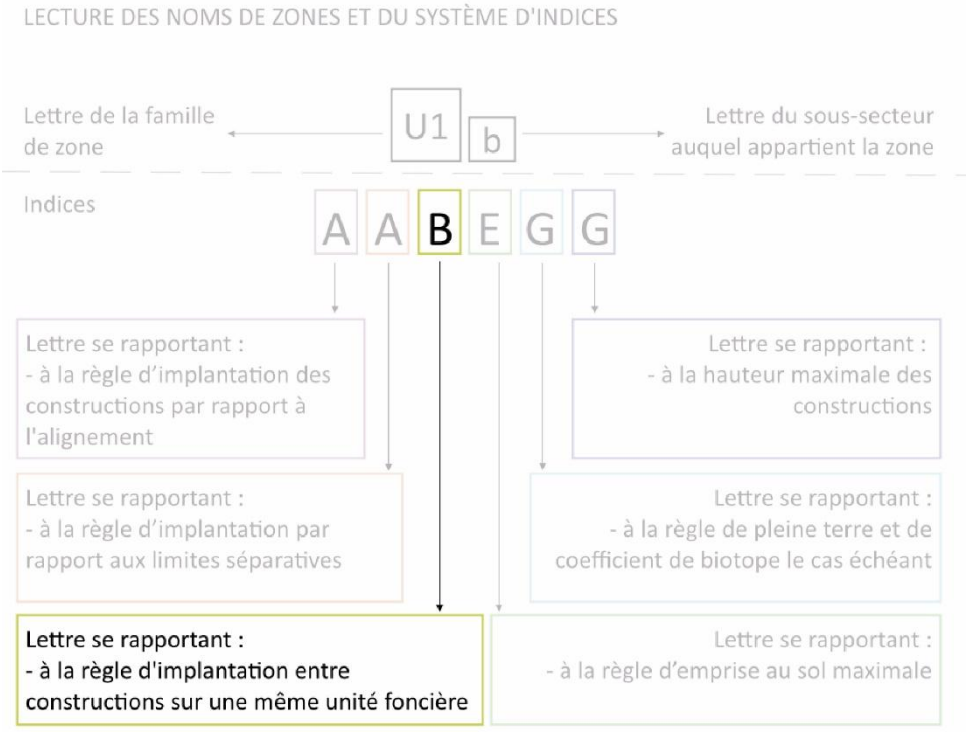
INDICE O

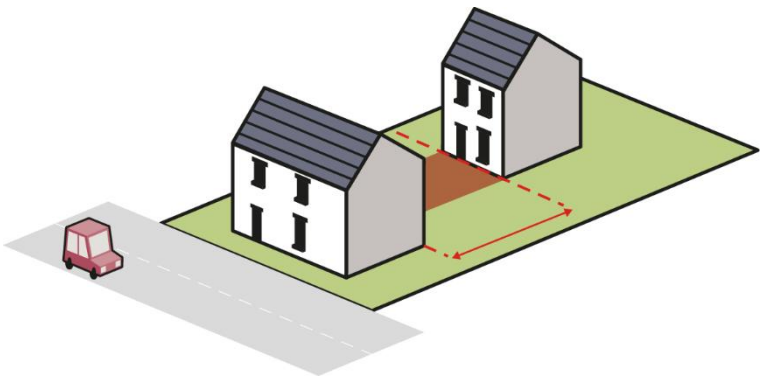
Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

INDICE P

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 194
INDICE B 194
INDICE C 194
INDICE D 194
INDICE D1 194
INDICE E 194
INDICE E1 194
INDICE F 194
INDICE G 194
INDICE H 194
INDICE H1 195
INDICE H2 195
INDICE I 195
INDICE J 195
INDICE L 195
INDICE M 195
INDICE N 195
INDICE O 195
INDICE P 195

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

Il n'est pas fixé de règle.

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 d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Des dispositions différentes des règles du présent article peuvent être autorisées dans les cas spécifiques de bâtiments de superstructures, silos et trémies.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

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'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de 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 moitié 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 hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

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 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'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE H2

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 hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 3 mètres, en cas d'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de 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 4 mètres minimum.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L

Il n'est pas fixé de règle.

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.

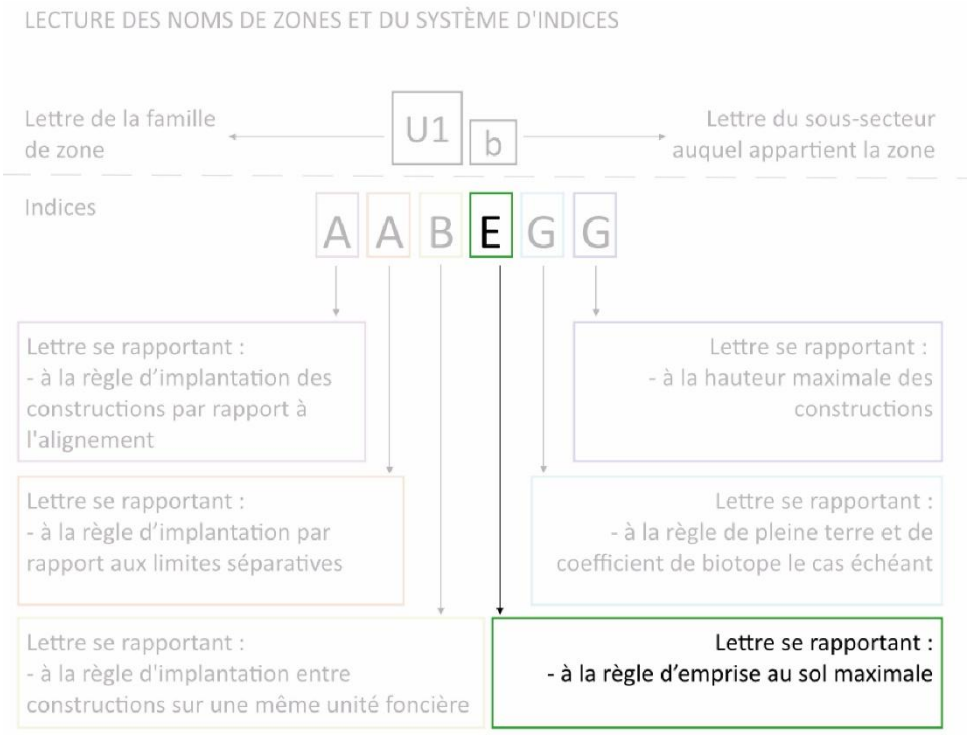
INDICE O

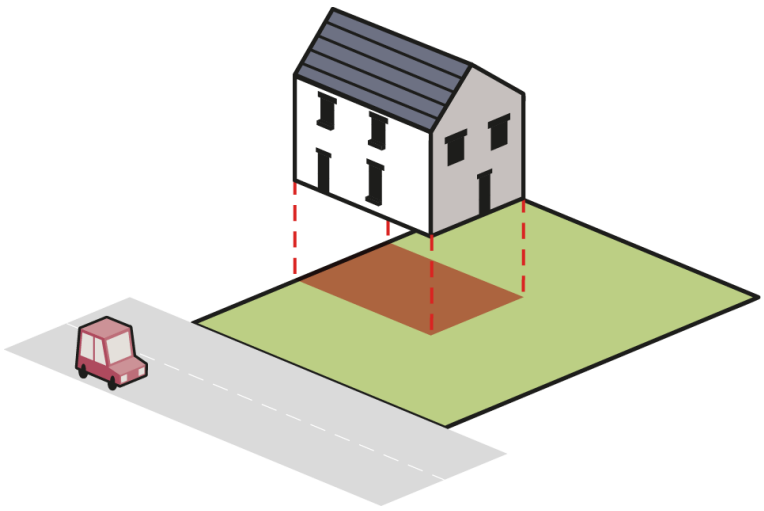
Il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 198
INDICE B 198
INDICE C 198
INDICE C1 198
INDICE D 198
INDICE E 198
INDICE F 198
INDICE G 198
INDICE G1 198
INDICE H 198
INDICE H1 198
INDICE I 198
INDICE J 198
INDICE L 198
INDICE M 198
INDICE N 198
INDICE O 199
INDICE P 199

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie du l'unité foncière.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie du l'unité foncière.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des bâtiments à destination exclusive d'artisanat, d'activité et/ou de commerce est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H1

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE N

Il n'est pas fixé de règle.

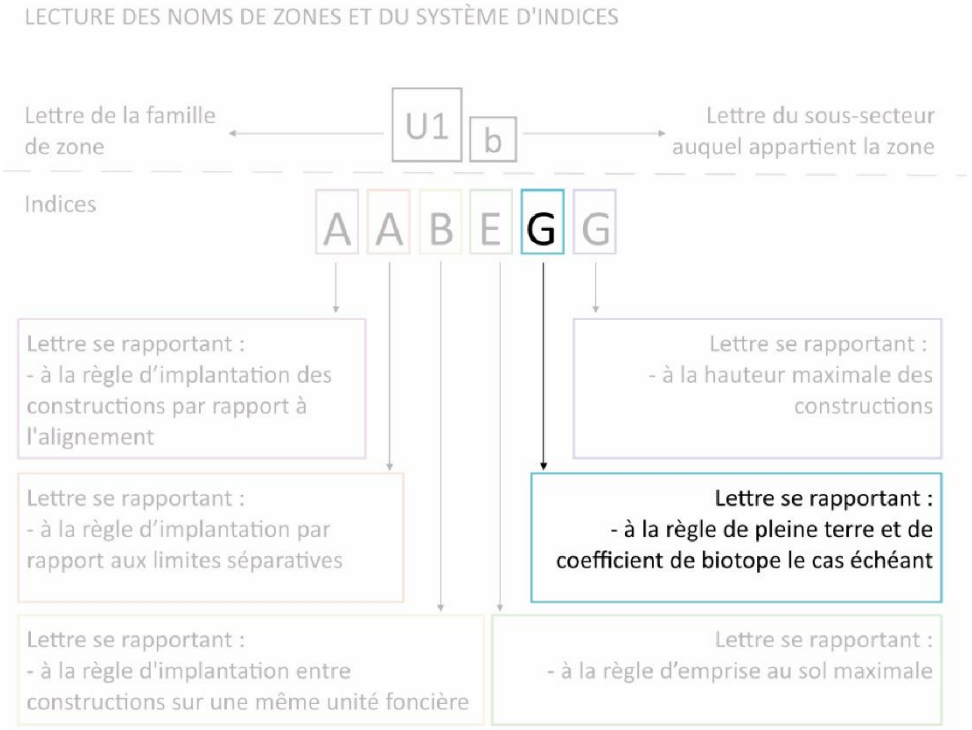
INDICE O

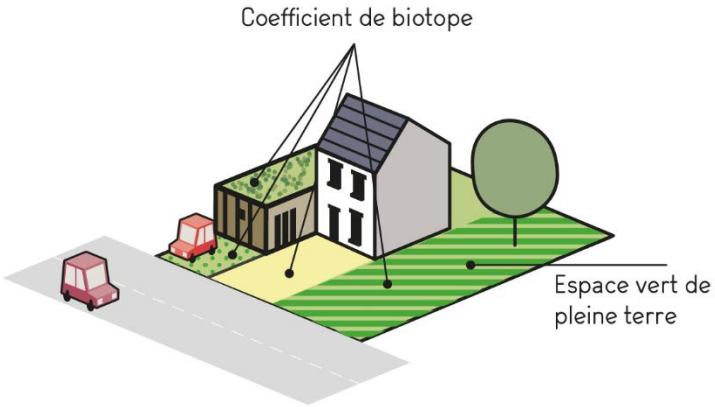
Il n’est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n’est pas fixé de règle.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 202
INDICE B 202
INDICE C 202
INDICE C1 202
INDICE C2 202
INDICE D 202
INDICE D1 202
INDICE E 202
INDICE F 202
INDICE G 202
INDICE G1 202
INDICE H 202
INDICE H1 202
INDICE H2 202
INDICE H3 202
INDICE I 202
INDICE I1 203
INDICE J 203
INDICE L 203
INDICE M 203
INDICE N 203
INDICE O 203
INDICE P 203

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C1

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C2

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D1

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE F

40% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre

INDICE G

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE H

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 espace vert de pleine terre pour les locaux à destination d'activités

INDICE H1

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H2

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H3

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I1

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE J

10% 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

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

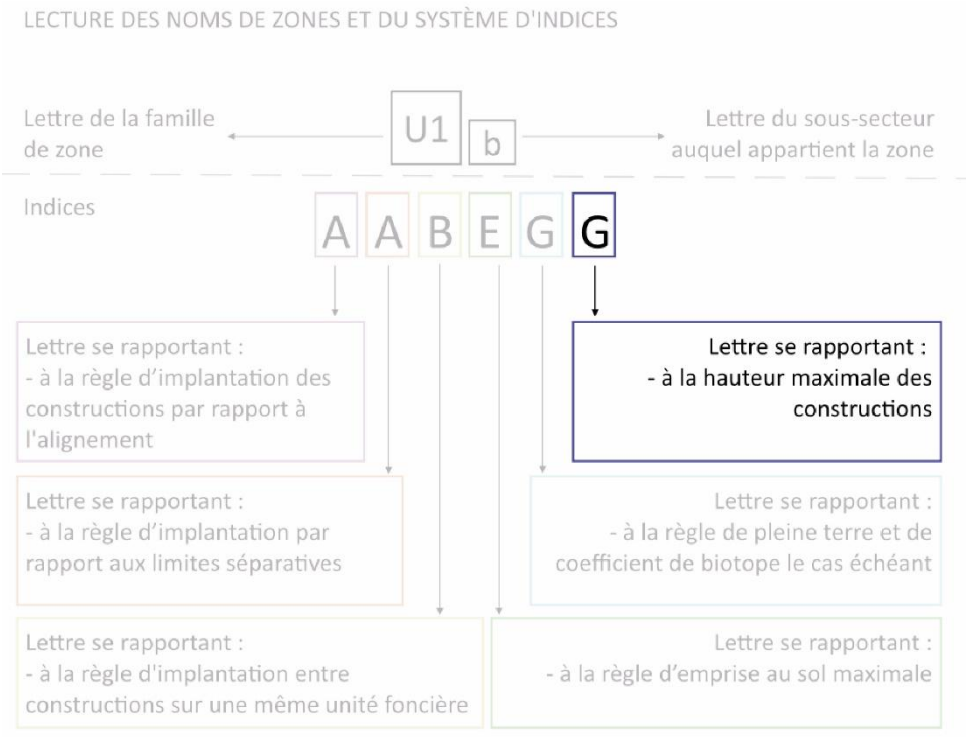
INDICE O

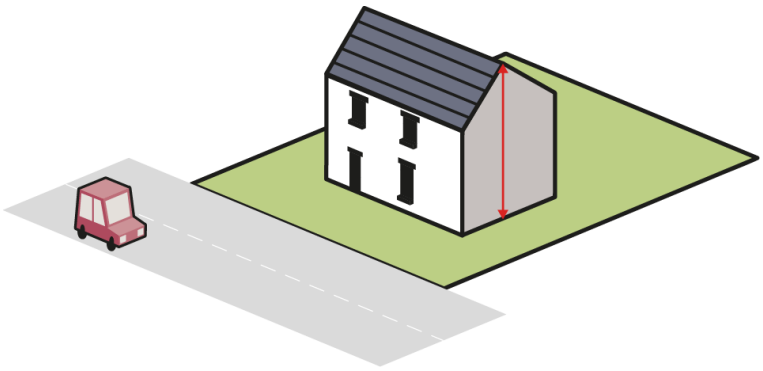
5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE A 206
INDICE B 206
INDICE C 206
INDICE D 206
INDICE D1 206
INDICE E 206
INDICE E1 206
INDICE F 206
INDICE G 206
INDICE G1 206
INDICE H 206
INDICE H1 206
INDICE H2 206
INDICE I 206
INDICE J 206
INDICE L 207
INDICE M 207
INDICE N 207
INDICE O 207
INDICE P 207

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêts collectifs.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'hébergement.

INDICE E1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

INDICE G1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la façade (R+3+combles) et 12,50 mètres à l'acrotère (R+3).

INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE H2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

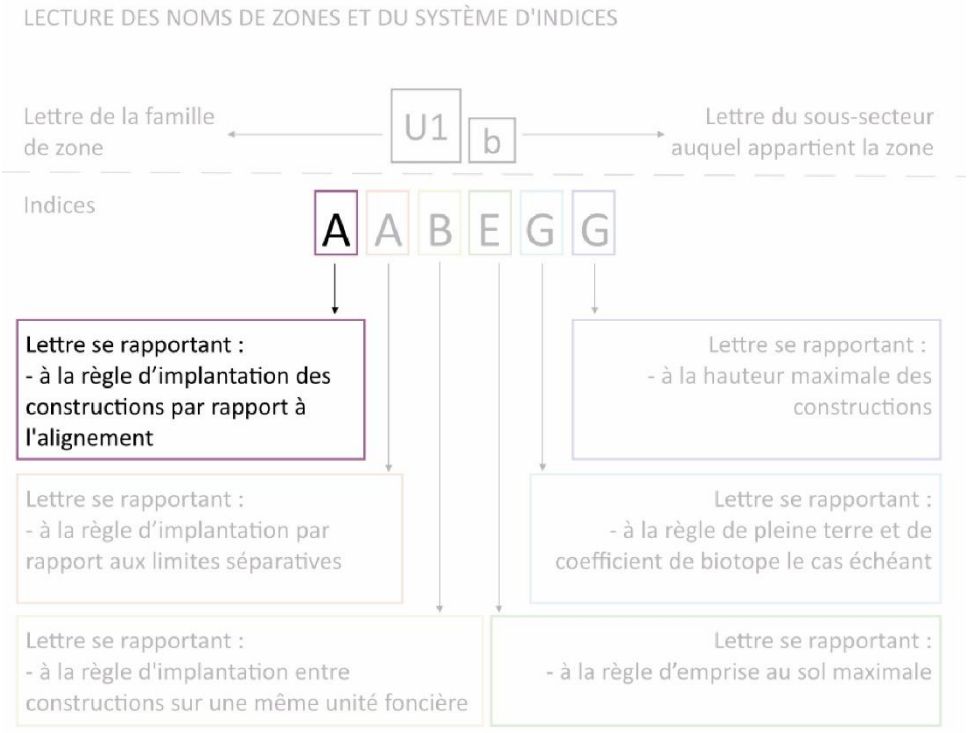
INDICE P

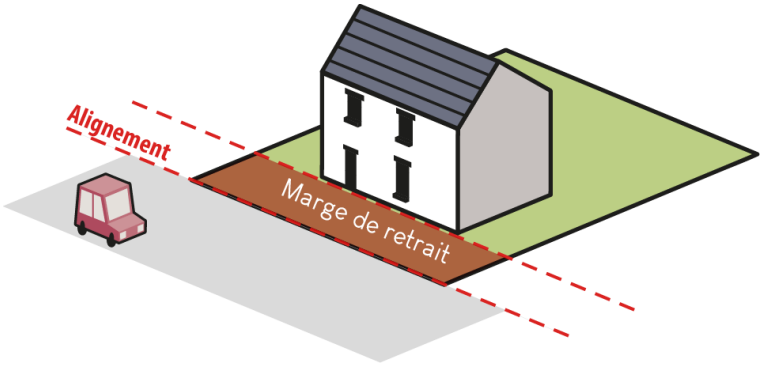
Pour les petites opérations de logements autorisées, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage (R+2+C).

UI : ACTIVITÉS



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 211
INDICE A1 211
INDICE A2 211
INDICE B 211
INDICE B1 211
INDICE B2 211
INDICE C 211
INDICE C1 211
INDICE C2 212
INDICE D 212
INDICE E 212
INDICE E1 212
INDICE E2 212
INDICE E3 213
INDICE E4 213
INDICE E5 213
INDICE E6 213
INDICE F 214
INDICE F1 214
INDICE G 214
INDICE H 214
INDICE H1 214
INDICE H2 214
INDICE I 215
INDICE J 215
INDICE K 215
INDICE L 215
INDICE M 215
INDICE N 215
INDICE O 215
INDICE O1 215
INDICE O2 216
INDICE P 216
INDICE P1 216

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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

INDICE A1

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

INDICE A2

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 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 B1

Les constructions principales peuvent 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 B2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 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 C

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement, à l'exception des constructions d'une hauteur supérieure à 30 mètres, qui doivent obligatoirement être implantées à 16 mètres minimum de l'alignement.

Par rapport aux voies fluviales, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 1,50 mètre de la clôture de la parcelle.

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 C1

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE C2

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

INDICE D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3,50 mètres minimum de l'alignement.

INDICE E

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin, soit à 5 mètres de l'alignement des voies de desserte intérieures.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

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 E1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin, soit à 5 mètres de l'alignement des voies de desserte intérieures.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E2

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou doivent respecter la plus contraignante des deux règles de retrait ci-dessous :

- 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E3

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies de dessertes intérieures.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E4

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E5

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

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- 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.
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E6

Il n'est pas fixé de règle.

Vis-à-vis des emprises publiques autres que voiries, les constructions principales doivent être implantées en retrait, à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade adjacente ou du pignon à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 mètres.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE F1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

Les opérations de plus de 10 000m² de surface de plancher sont exemptées des dispositions ci-dessus.

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 G

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

Les constructions principales d'une hauteur au point le plus haut supérieure à 10 mètres doivent être implantées à 8 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 H

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 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 H1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 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 H2

À l'exception des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions principales doivent être implantées en retrait ou à l'alignement.

En cas de retrait :

- Les distances de retrait par rapport aux voies devront ménager la continuité des façades lorsqu'elle existe et un ordonnancement architectural et urbain spécifique.

- Le retrait par rapport à l'alignement doit être de 6 mètres minimum.

Des implantations différentes pourront être admises sauf application d'un emplacement réservé :

- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine : un retrait de moins de 6 mètres est admis si la nouvelle construction se situe dans le prolongement d'une construction voisine existante, en bon état et de volume comparable,

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain.

INDICE I

Les constructions principales doivent être implantées 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, des dispositions différentes de celles imposées peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions.

INDICE J

Les constructions principales doivent être implantées 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 K

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

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade, de l'alignement.

INDICE M

Les constructions principales doivent être implantées 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 N

Les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE O

Dans le cas de constructions dont la façade est parallèle à l'alignement, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

Dans le cas de constructions dont la façade n'est pas parallèle à l'alignement, les constructions peuvent être implantées librement.

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 O1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 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 O2

Les constructions principales doivent être implantées 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.

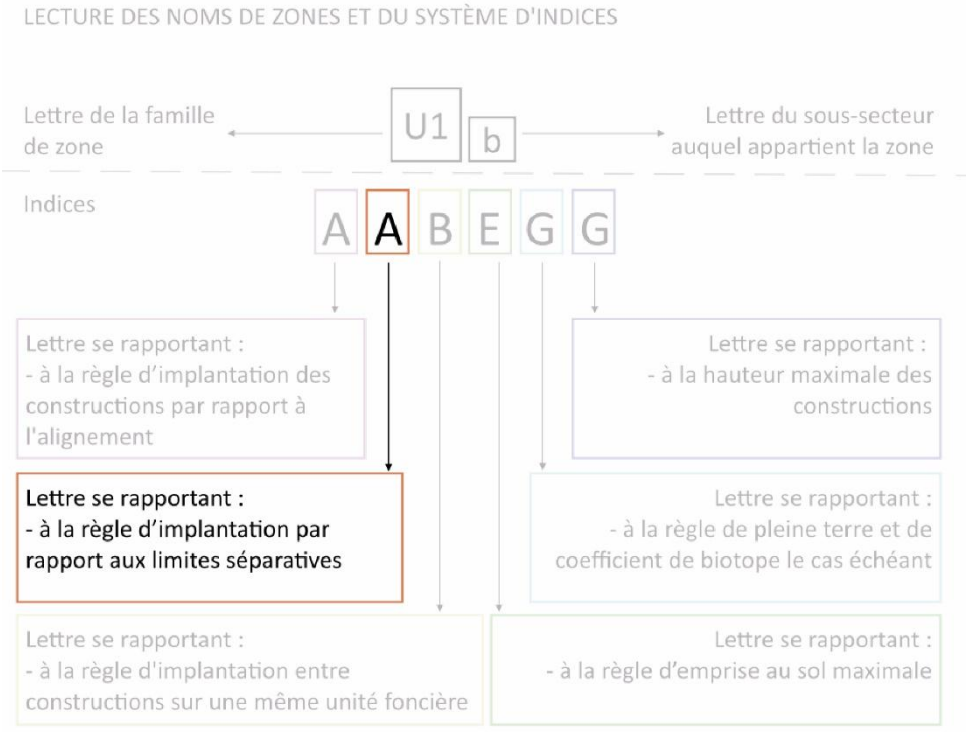
INDICE P

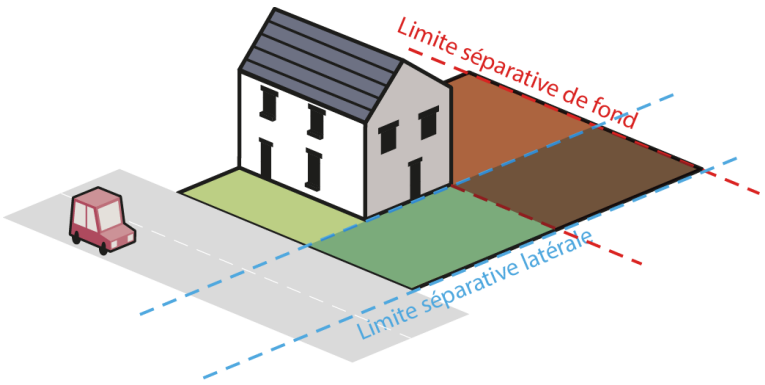
Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

INDICE P1

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE A 219
INDICE A1 219
INDICE A2 219
INDICE B 219
INDICE B1 219
INDICE C 219
INDICE C1 219
INDICE C2 220
INDICE C3 220
INDICE D 220
INDICE E 220
INDICE E1 221
INDICE E2 222
INDICE E3 222
INDICE E4 223
INDICE E5 223
INDICE F 223
INDICE F1 224
INDICE G 224
INDICE H 225
INDICE H1 225
INDICE I 225
INDICE J 225
INDICE K 226
INDICE L 226
INDICE M 226
INDICE N 227
INDICE O 227
INDICE O1 227
INDICE O2 227
INDICE P 227

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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 A1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, des limites séparatives.

INDICE A2

Il n'est pas fixé de règle.

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 3 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE B1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées sur les limites séparatives en application des dispositions ci-dessus doivent s'accoler aux constructions voisines existantes implantées sur les limites séparatives.

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 en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne pourront excéder un linéaire total de 15 mètres.

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 :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE C1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Lorsque les limites séparatives correspondent à la limite avec la zone d'habitat UC, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives avec les autres zones, 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 constituant des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE C2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, des limites séparatives.

INDICE C3

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 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 D

Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 mètres et inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 30 mètres, 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,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur de chacune des façades de plus de 3,20 mètres de hauteur implantées en limite séparative ne peut excéder 15 mètres.

INDICE E

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- 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 des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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 d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E1

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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 d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E2

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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 d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E3

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20 mètres et inférieure à 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 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 d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Les constructions principales 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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E4

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les pignons en limite séparative ou en retrait de moins de 2,50 mètres ne peuvent pas excéder un linéaire total de 15 mètres.

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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application des présentes règles.

INDICE E5

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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 mètres ne peuvent pas excéder un linéaire total de 15 mètres.

INDICE F

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Si les limites séparatives correspondent à une limite d'une autre zone du PLUi que la zone UI, 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,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales destinées aux activités ou aux commerces peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond à condition que leur hauteur sur les limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres.

INDICE F1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions principales destinées aux activités ou aux commerces peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond à condition que leur hauteur sur les limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres.

INDICE G

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 14 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 14 mètres ou est comprise entre 14 et 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait plus de 18 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.
- Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins deux des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

Les constructions principales 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 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.

Les retraits fixés ci-dessus peuvent 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 peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

Est autorisée une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50 % de surface de plancher supplémentaire à celle existante.

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut être imposée.

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 mètres de longueur maximum.

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, avec un minimum de 6 mètres.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE H1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque leur hauteur n'excède pas 5,50 mètres au faîtage.

Afin d'éviter des pignons aveugles, la construction en mitoyenneté peut être imposée.

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, des limites séparatives.

Les façades pignon en limites séparatives sont limitées à 20 mètres de longueur maximum.

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,
- 3,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE J

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les façades implantées sur les limites latérales ne comportent pas d'ouverture.

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,
- 6 mètres minimum, pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit de la façade excède 10 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum, pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit de la façade n'excède pas 10 mètres, 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 :

- 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 L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit sur deux des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit 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 à l'égout du toit 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.

En limite séparative de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit 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 à l'égout du toit 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 M

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis la distance de retrait imposée :

- 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 soit en retrait des limites séparatives.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres ou est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait 30 mètres et plus, les constructions principales doivent être implantées 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.

Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite séparatives latérales.

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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.

INDICE N

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition qu'aucune construction comportant des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ne soit déjà implanté en limite séparative sur la parcelle contigüe, 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 4 mètres, des limites séparatives.

INDICE O

Dans le cas de constructions dont la façade est parallèle à la limite séparative, les constructions principales doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1,80 mètre minimum des limites séparatives.

Dans le cas de constructions dont la façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les constructions principales peuvent être implantées librement.

INDICE O1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, des limites séparatives en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE O2

Les constructions principales doivent 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 construction, avec un retrait minimum de 3,50 mètres, des limites séparatives en cas d'absence d'ouverture ou 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 latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions édifiées sur les limites séparatives, en application des règles précédentes doivent s'accoler aux constructions existantes.

Les constructions principales destinés à l'activité ou au commerce peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres.

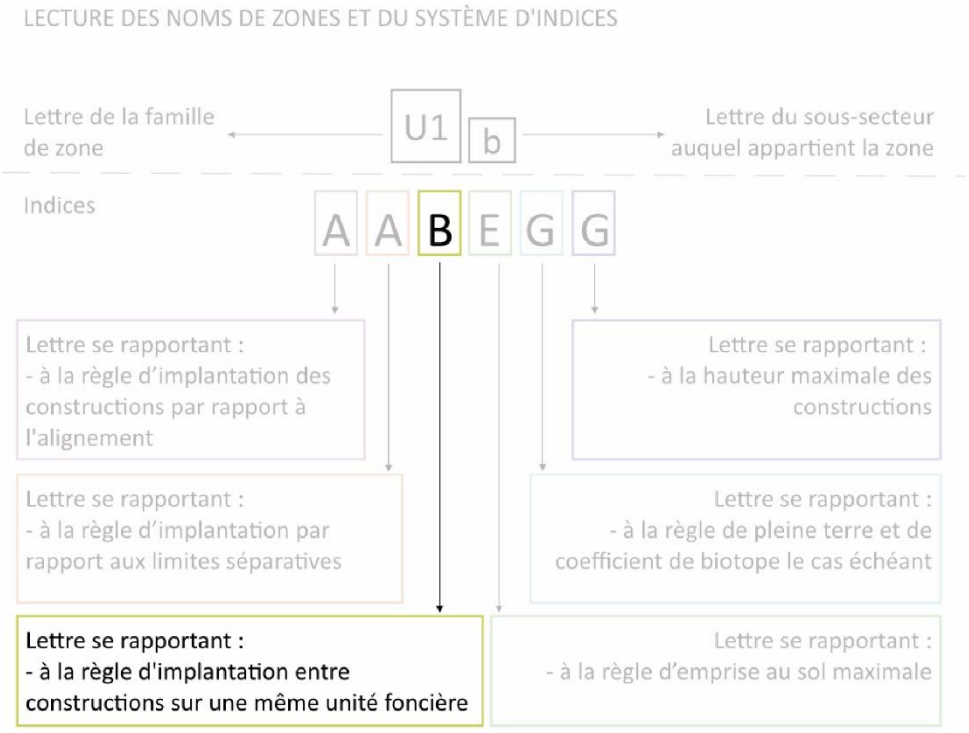
La longueur de chaque pignon édifié sur les limites séparatives ne peut excéder 30 mètres.

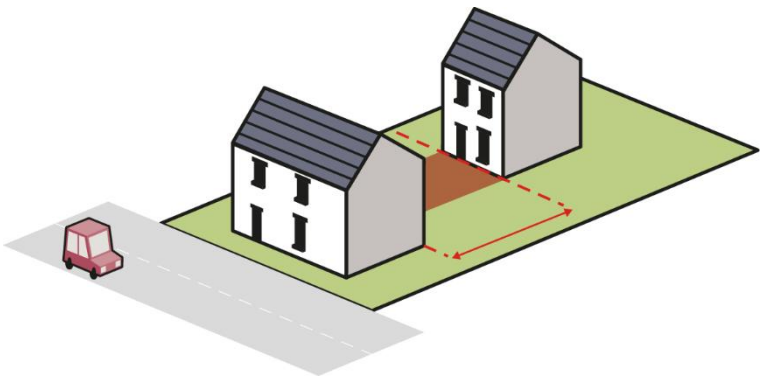
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

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,
- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 231
INDICE A1 231
INDICE B 231
INDICE B1 231
INDICE C 231
INDICE C1 231
INDICE C2 231
INDICE C3 231
INDICE D 231
INDICE E 232
INDICE E1 232
INDICE E2 232
INDICE E3 232
INDICE F 232
INDICE F1 232
INDICE G 232
INDICE H 233
INDICE H1 233
INDICE I 233
INDICE J 233
INDICE K 233
INDICE L 233
INDICE M 233
INDICE N 234
INDICE O 234
INDICE O1 234
INDICE P 234

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 au moins égale à 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 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE A1

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 3 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 4 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 construction la plus haute diminuée 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 moitié de la hauteur de la construction 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 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.

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 :

- 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 C3

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 hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

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,

- 2,50 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 d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute en cas d'absence de baie ou de baie ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE E3

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 de baie 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 de baie ou de baie ne constituant pas de 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 5 mètres minimum.

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 de 6 mètres minimum.

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 construction 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 construction 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 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 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 :

- 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 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 4 mètres minimum.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 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 4 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 :

- 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 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 à l'égout du toit de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, 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 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 :

- 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

Il n'est pas fixé de règle.

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 1,80 mètre minimum.

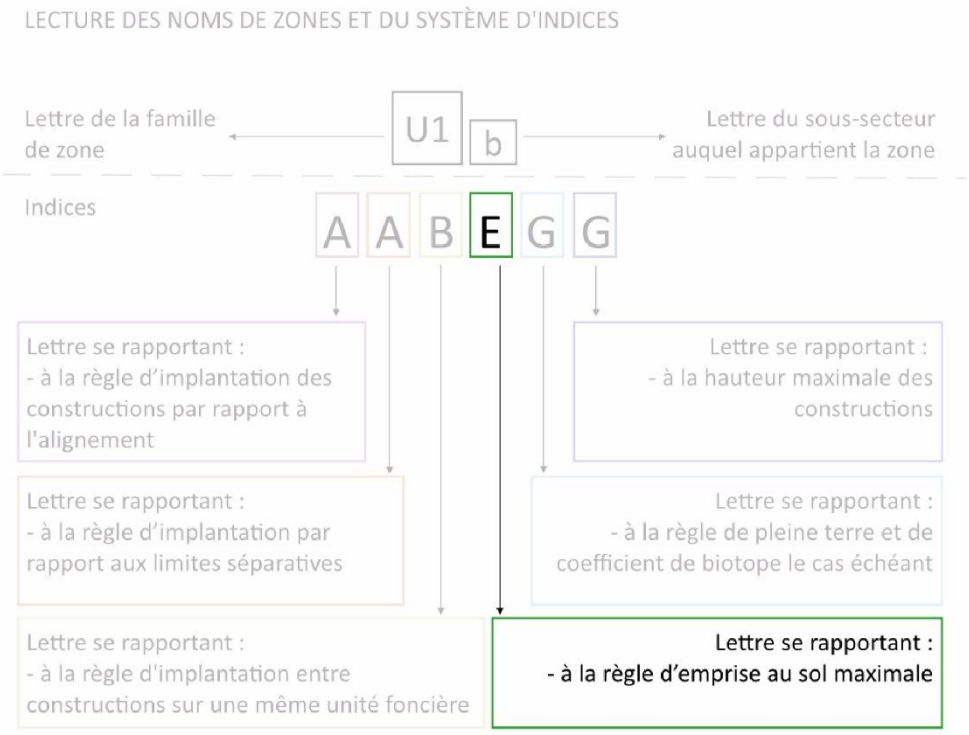
INDICE O1

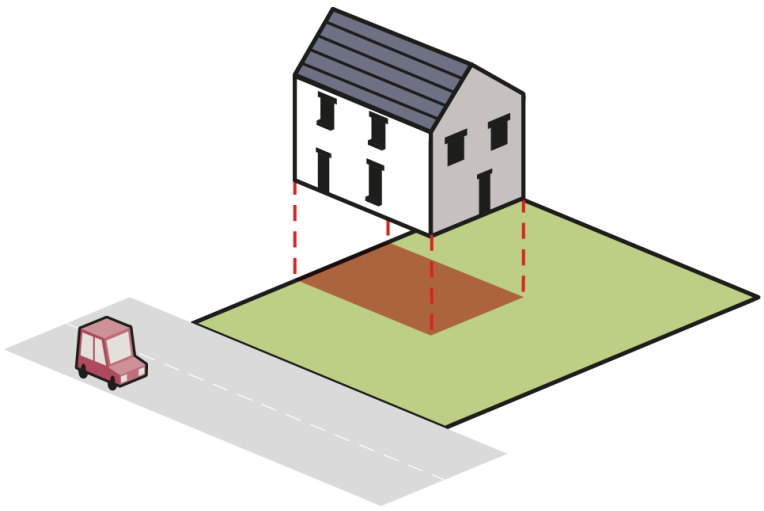
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

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.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 237
INDICE A1 237
INDICE A2 237
INDICE B 237
INDICE B1 237
INDICE B2 237
INDICE C 237
INDICE C1 237
INDICE C2 237
INDICE C3 237
INDICE C4 237
INDICE D 237
INDICE E 238
INDICE E1 238
INDICE E2 238
INDICE E3 238
INDICE E4 238
INDICE F 238
INDICE F1 238
INDICE G 238
INDICE H 238
INDICE H1 238
INDICE I 238
INDICE J 239
INDICE K 239
INDICE K1 239
INDICE L 239
INDICE M 239
INDICE N 239
INDICE O 239
INDICE O1 239
INDICE O2 239
INDICE P 239
INDICE P1 239

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE A1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE A2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie du l'unité foncière.

En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale peut être portée à 80% de la superficie totale de l'unité foncière situé dans le secteur.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale peut être portée à 80% de la superficie totale de l'unité foncière situé dans le secteur.

INDICE C2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE C4

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise peut être portée à 75% 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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% 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.

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 majorée de 10%.

INDICE E2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E4

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée 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 G

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien) est fixée à 90 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes sont autorisées :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.
- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.
- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des bâtiments à destination exclusive d'artisanat et commerce de détail ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE J

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE K1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

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 50 % 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 O

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE O1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale peut être portée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

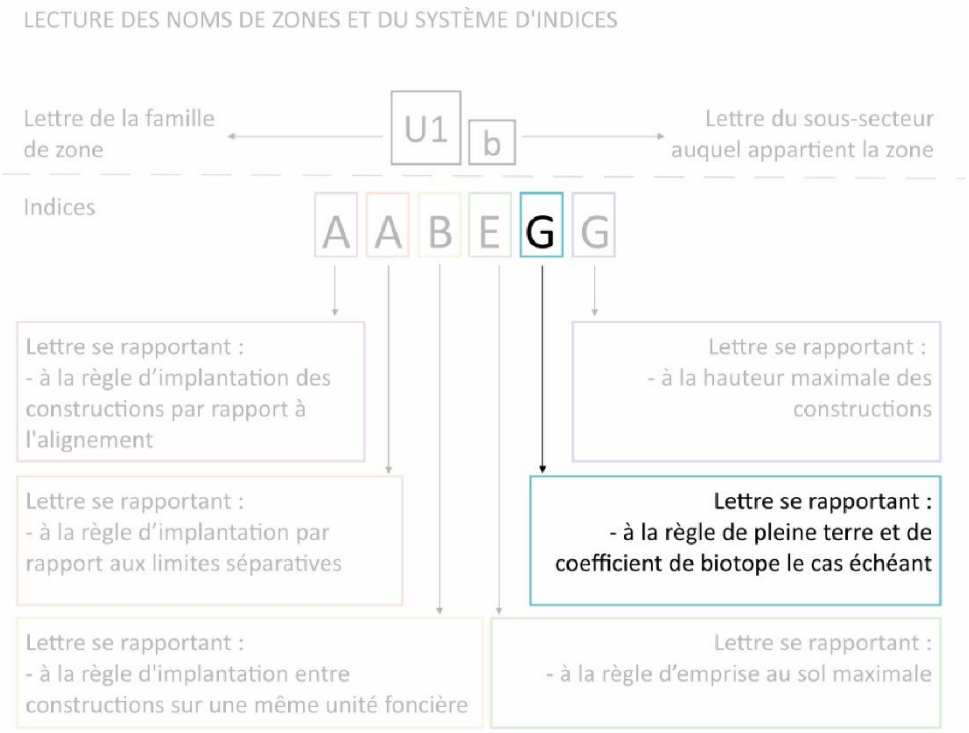
INDICE P

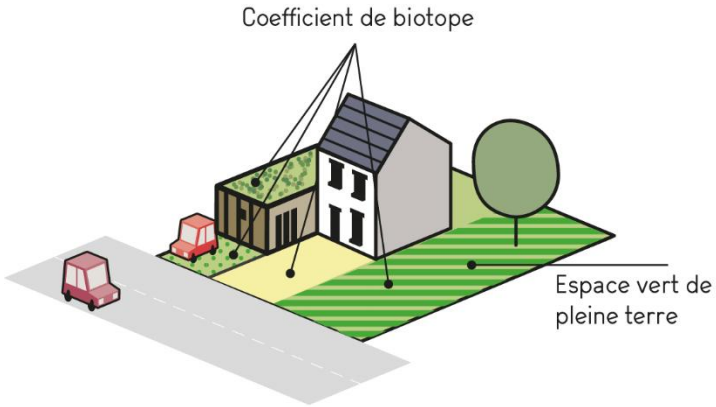
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 242
INDICE A1 242
INDICE A2 242
INDICE B 242
INDICE B1 242
INDICE B2 242
INDICE C 242
INDICE C1 242
INDICE D 242
INDICE E 242
INDICE E1 242
INDICE E2 242
INDICE E3 242
INDICE E4 242
INDICE E5 242
INDICE E6 243
INDICE F 243
INDICE F1 243
INDICE G 243
INDICE H 243
INDICE H1 243
INDICE H2 243
INDICE I 243
INDICE J 243
INDICE K 243
INDICE K1 243
INDICE L 244
INDICE M 244
INDICE N 244
INDICE O 244
INDICE P 244
INDICE P1 244

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :

- 5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé.

INDICE A1

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE A2

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B1

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE B2

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Les distances de retrait imposées par rapport aux voies sur le plan de zonage doivent également obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées, à l'exception des accès.

INDICE C1

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

15% 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 E1

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E2

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E3

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E4

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E5

30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,

En cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60%, 15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E6

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 F1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE G

Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales 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 espace perméable et éco-aménagé.

INDICE H

25% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les locaux d'artisanat et commerce de détail ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire, 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H1

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Pour les locaux à destination d'artisanat et commerce de détail ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaire, 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H2

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I

15% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Ce pourcentage est porté à 20% pour le secteur dit "le Pavillon" entre le cimetière et la rue Auguste Dupin.

INDICE J

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K

5% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Le maintien des espaces libres et des plantations existantes doit être assuré le long des limites formant fond de parcelle.

En bordure des voies publiques, le retrait des constructions sera accompagné d'une longe engazonnée d'une largeur d'au moins 3 mètres à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50 mètres.

INDICE K1

20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

En bordure des voies publiques, le retrait des constructions sera accompagné d'une longe engazonnée d'une largeur d'au moins 3 mètres à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50 mètres.

INDICE L

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE N

30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

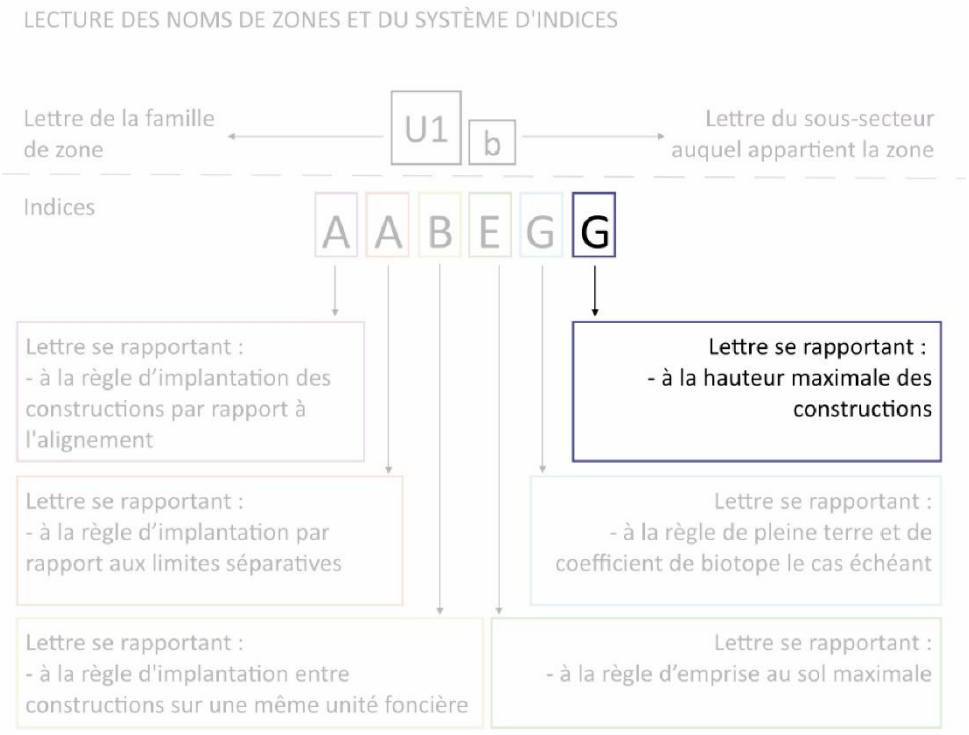
Le retrait doit être aménagé, hors accès à la parcelle, en espace paysagé perméable et éco-aménagé.

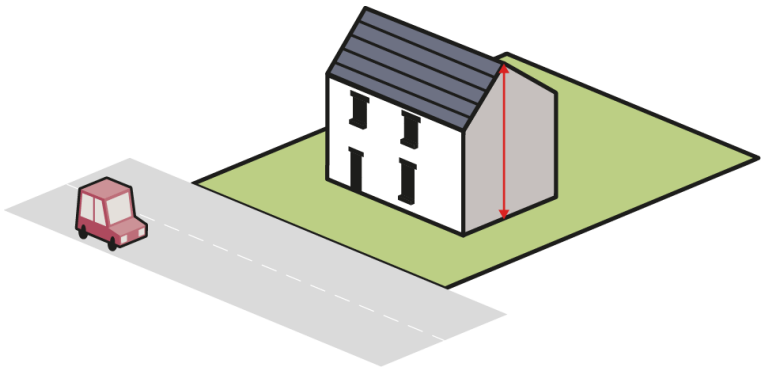
INDICE P1

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Le retrait doit être aménagé, hors accès à la parcelle, en espace paysagé perméable et éco-aménagé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE A 247
INDICE A1 247
INDICE A2 247
INDICE B 247
INDICE B1 247
INDICE C 247
INDICE C1 247
INDICE C2 247
INDICE C3 247
INDICE C4 247
INDICE D 247
INDICE E 248
INDICE E1 248
INDICE E2 248
INDICE E3 248
INDICE E4 248
INDICE E5 248
INDICE E6 248
INDICE E7 248
INDICE F 248
INDICE F1 248
INDICE G 248
INDICE H 248
INDICE H1 248
INDICE I 248
INDICE J 248
INDICE K 248
INDICE L 249
INDICE M 249
INDICE N 249
INDICE N1 249
INDICE O 249
INDICE O1 249
INDICE P 249

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE A1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation d'une activité fluviale est fixée à 26 mètres au point le plus haut.

INDICE A2

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 B1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

INDICE C

Dans une bande constructible de 8 mètres mesurée depuis l'alignement ou depuis la distance de retrait imposée (voies visées au plan de zonage), la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette bande constructible de 8 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres au point le plus haut.

Toutefois, au-delà d'une bande constructible de 16 mètres mesurée depuis l'alignement ou à partir de la distance de retrait imposée (voies visées au plan de zonage), il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale pour les silos, trémies à béton, cheminées.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut (édicules techniques compris).

INDICE C3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut, sauf pour les constructions à destination de bureaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 30 mètres au point le plus haut.

INDICE C4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres au point le plus haut sauf pour les constructions à destination d'habitation et de locaux sociaux pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE E1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres au point le plus haut sauf pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

INDICE E2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au point le plus haut.

INDICE E3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au point le plus haut.

INDICE E4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE E5

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

INDICE E6

La hauteur maximale des constructions est fixée à ponctuellement 20 mètres ou 6 niveaux (dans la limite de 50 % de l'emprise autorisée sur l'unité foncière).

INDICE E7

La hauteur maximale des constructions est fixée à 28 mètres à l'égout du toit et 31 mètres au point le plus haut (R+8).

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE F1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au plus haut de la façade (R+3+combles) et 12,5 mètres à l'acrotère (R+3).

INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

INDICE L

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 M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE N1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

INDICE O1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE P

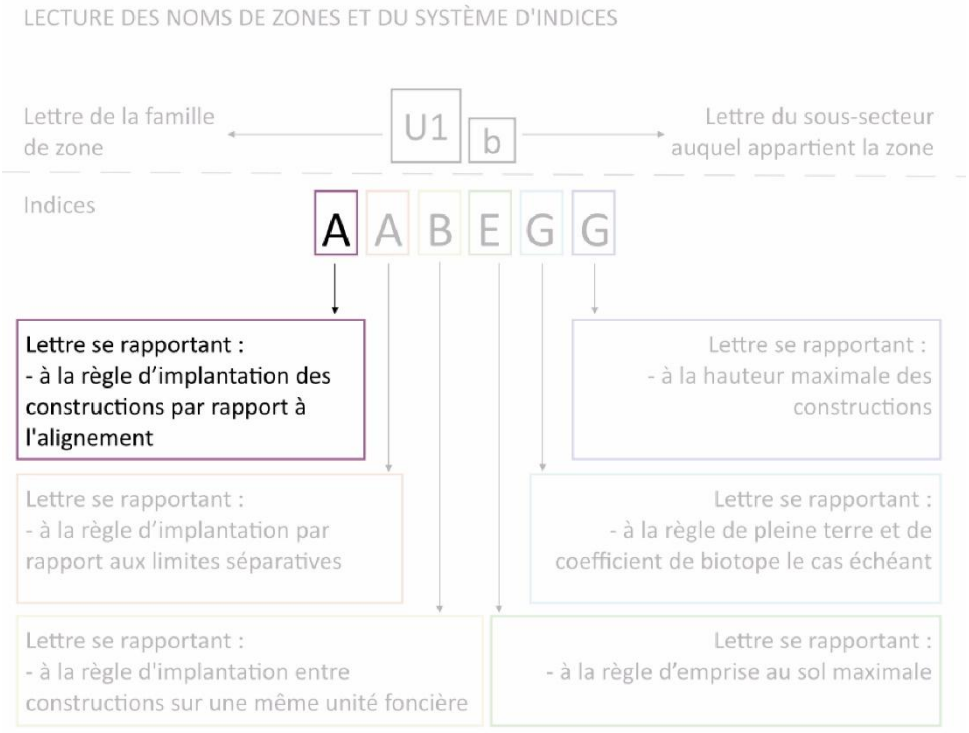
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

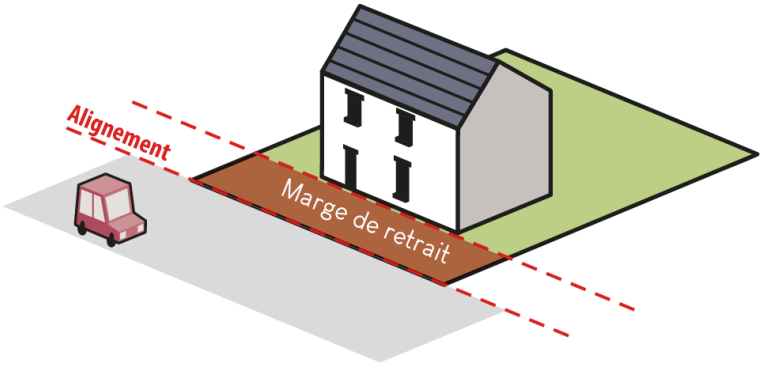
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

AU : À URBANISER



IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT





INDICE D 253
INDICE I 253
INDICE K 253
INDICE P 253

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE D

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

INDICE I

Les constructions principales doivent être implantées à 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 K

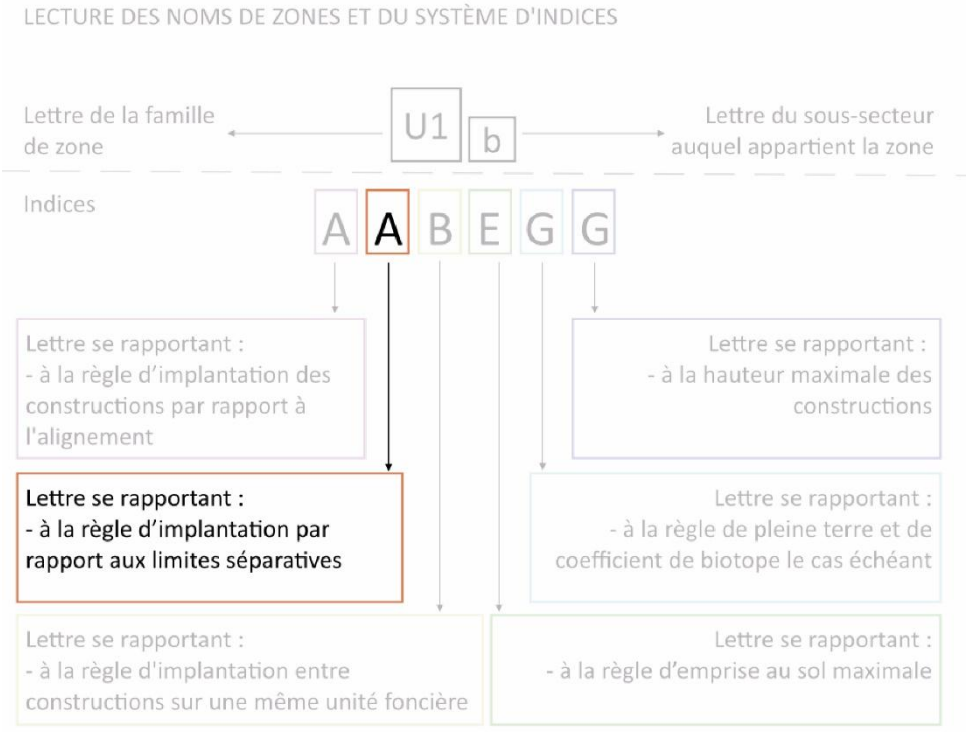
Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

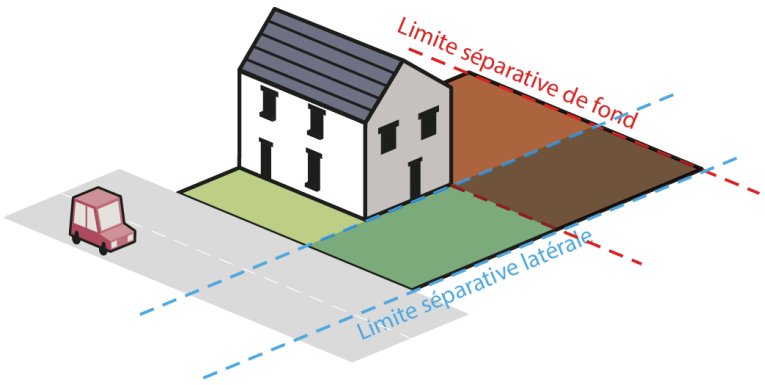
INDICE P

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, dans le cas où les constructions immédiatement contiguës, situées de part et d'autre du terrain d'assiette du projet, seraient implantées à l'alignement ou à plus de 5 mètres par rapport à l'alignement, la construction devra se raccorder aux autres.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES





INDICE D 256
INDICE I 256
INDICE K 256
INDICE P 257

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE D

Les constructions principales doivent 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 I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne peut excéder 12 mètres. Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, la longueur maximale autorisée des pignons ou façades implantés en limite séparative est fixée à 16 mètres.

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 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,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE K

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives latérales ne comportent pas d'ouvertures constituant des vues.

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,
  4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La longueur des pignons ou façades implantés sur les limites séparatives latérales dont la hauteur est supérieure à 4 mètres ne peut excéder 14 mètres.

En cas de retrait des limites séparatives de fond, les constructions principales doivent être implantées à :

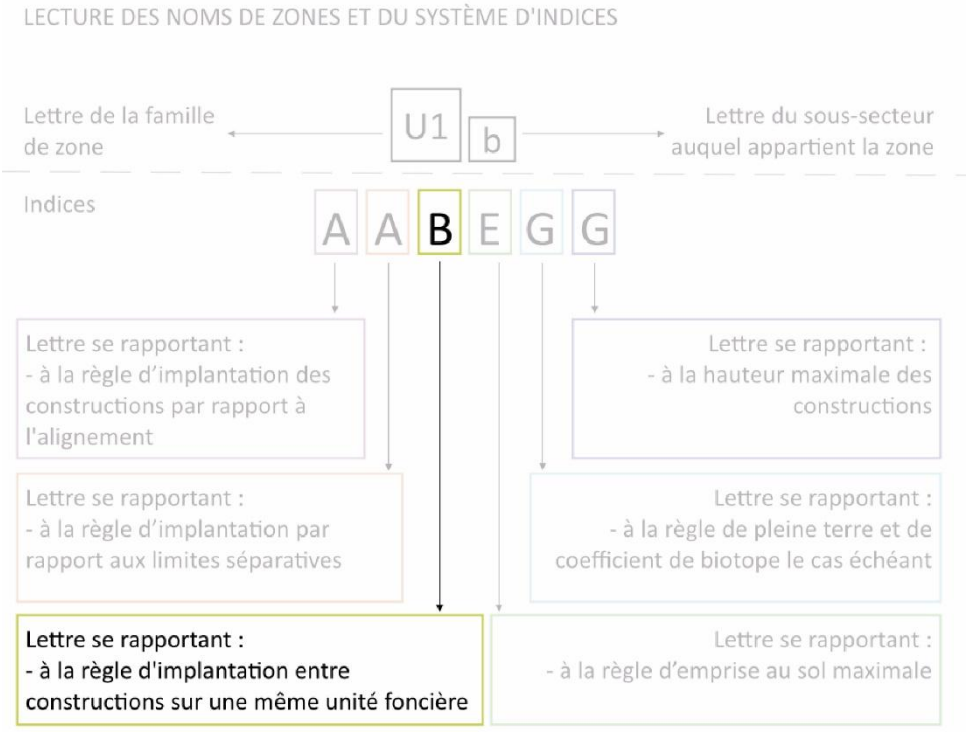
- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

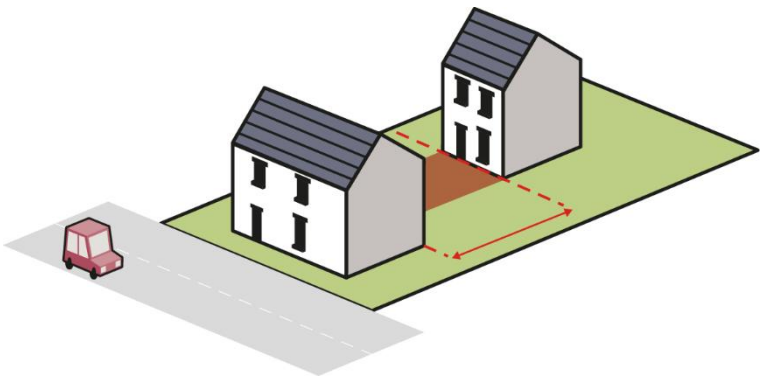
INDICE P

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 10 mètres.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE D 260
INDICE I 260
INDICE K 260
INDICE P 260

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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,
  2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou 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 :

- 16 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sur plusieurs constructions,
- 10,50 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sur une seule des constructions,
- 5 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.

INDICE K

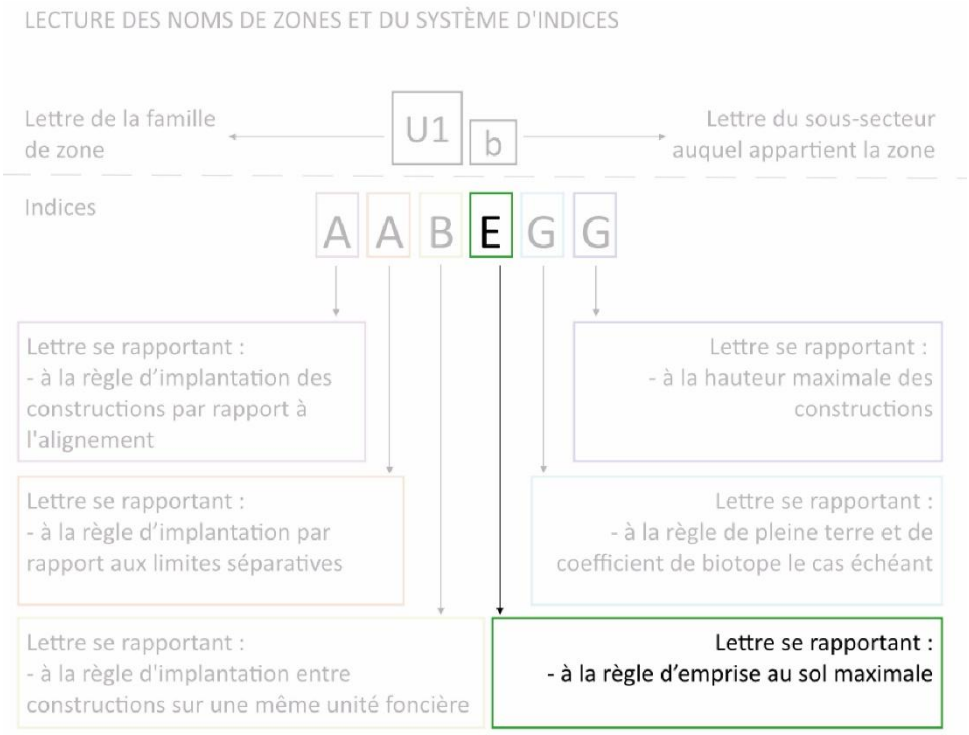
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

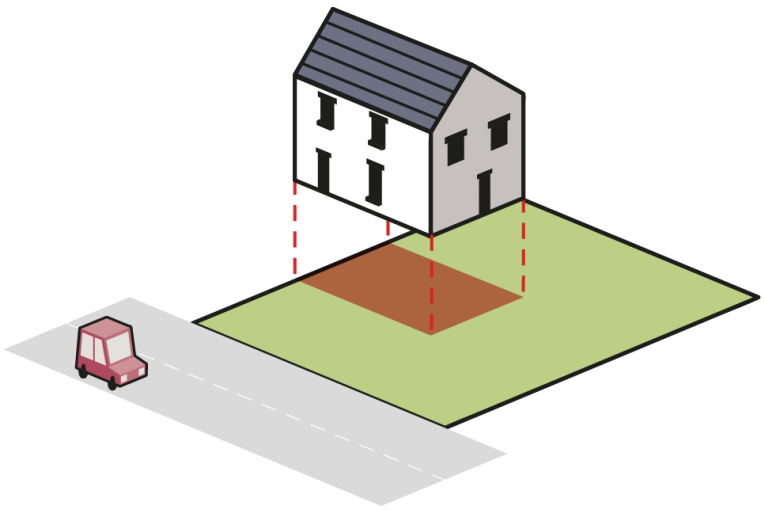
- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE 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.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE D 263
INDICE I 263
INDICE K 263
INDICE P 263

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE D

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 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K

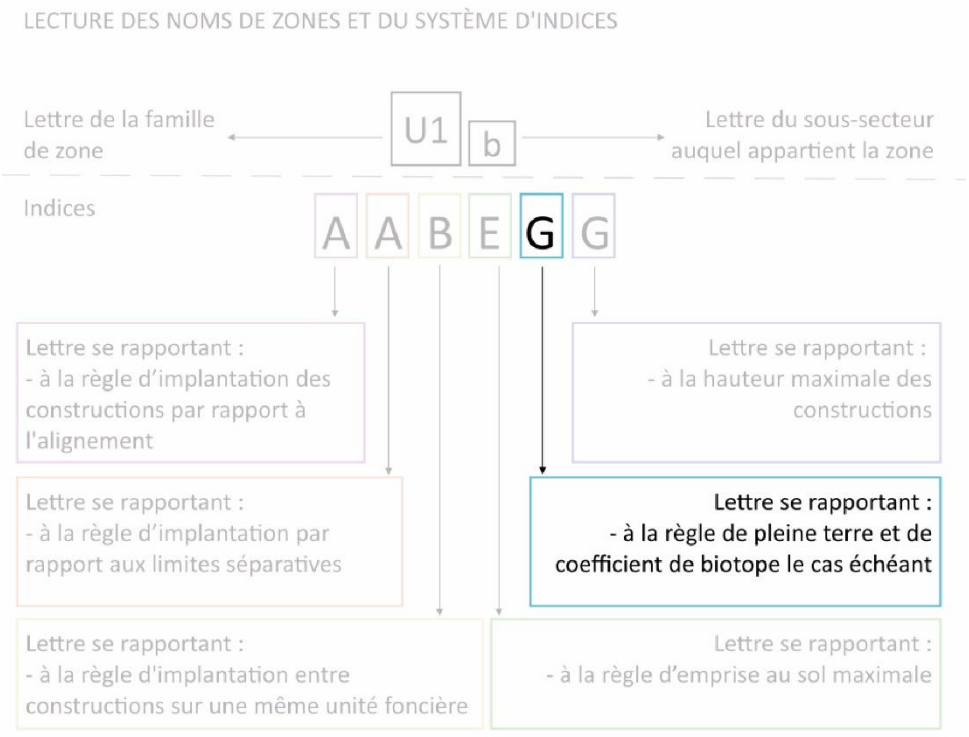
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

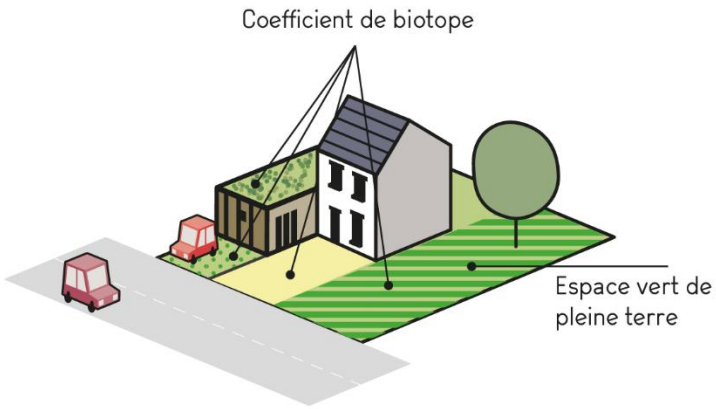
Pour les constructions d'habitation intégrant une autre destination à rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de règle.

INDICE P

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE D 266
INDICE I 266
INDICE K 266
INDICE P 266

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE D

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE I

40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

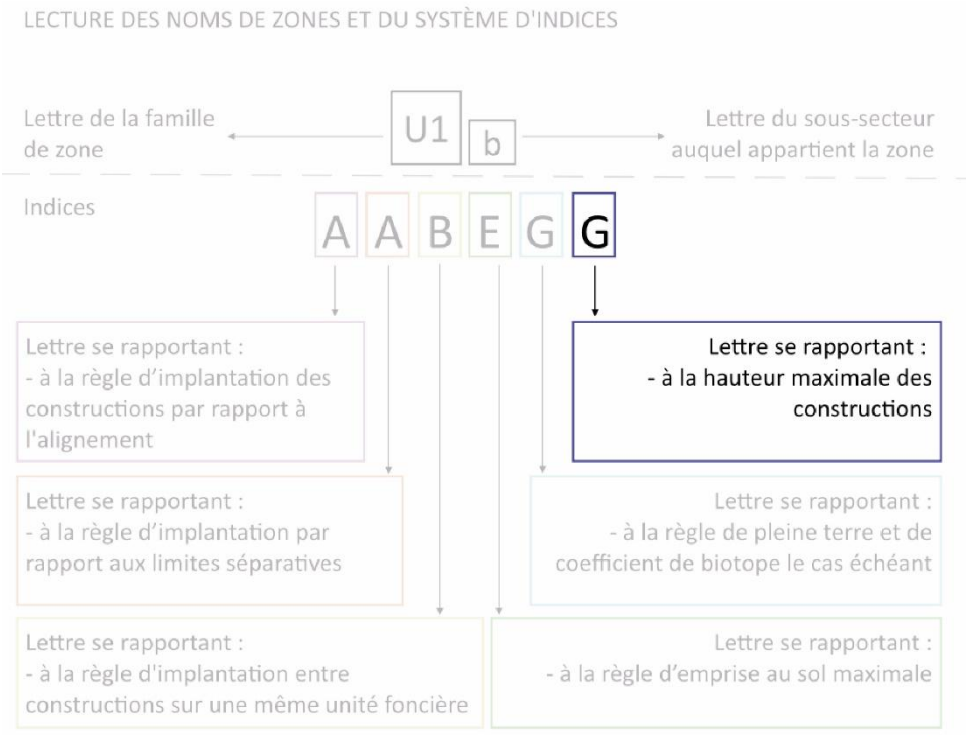
INDICE K

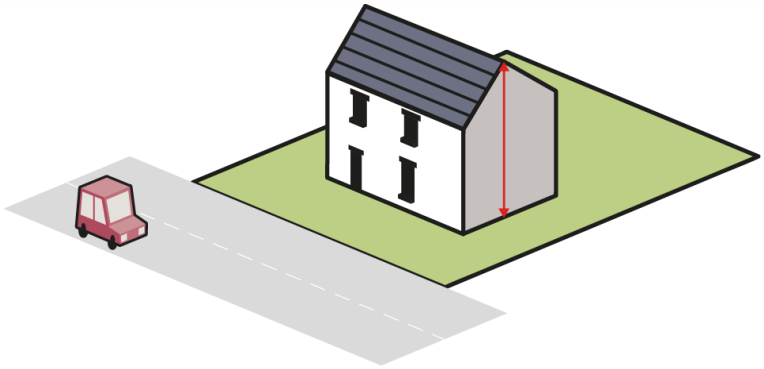
20% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE D 269
INDICE I 269
INDICE K 269
INDICE P 269

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 31 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à 10 mètres dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Pour les constructions d'habitation intégrant une autre destination à rez-de-chaussée et pour les opérations intégrant du logement social, la hauteur maximale des constructions peut être portée à 15 mètres à l'acrotère.

INDICE P

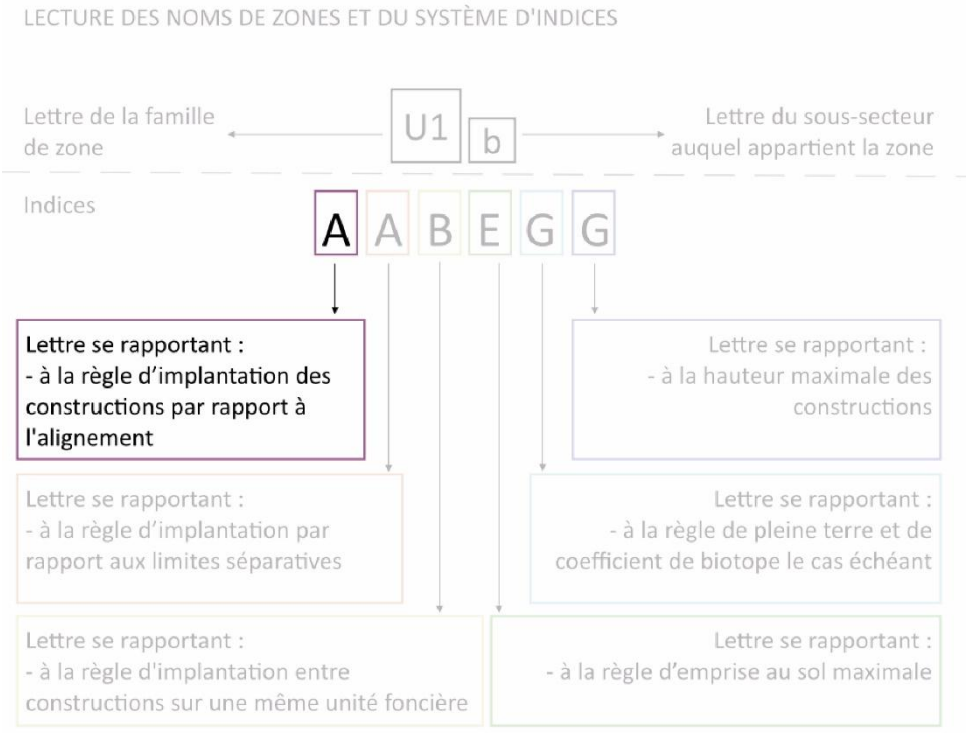
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

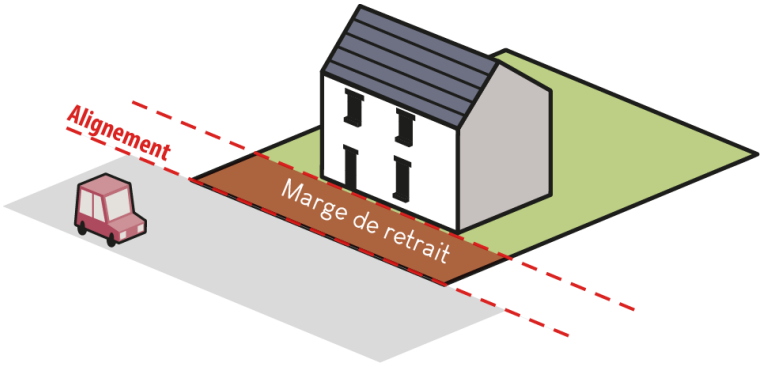
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

N : NATURELLE



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE A 273
INDICE B 273
INDICE C 273
INDICE D 273
INDICE E 273
INDICE F 273
INDICE G 273
INDICE G1 273
INDICE H 273
INDICE I 273
INDICE J 273
INDICE K 273
INDICE L 273
INDICE M 273
INDICE N 273
INDICE O 274
INDICE P 274
INDICE P1 274

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

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

INDICE B

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

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D

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

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE F

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

INDICE G

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

INDICE G1

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

INDICE H

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement.

INDICE I

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

INDICE J

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

INDICE K

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

INDICE L

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 10 mètres minimum de l'alignement.

INDICE N

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

INDICE O

Afin de préserver l'ambiance de Parcs, les constructions principales doivent être implantées 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.

INDICE P

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

INDICE P1

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone ← U1 b → Lettre du sous-secteur auquel appartient la zone

Indices

A A B E G G

Lettre se rapportant :
- à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement

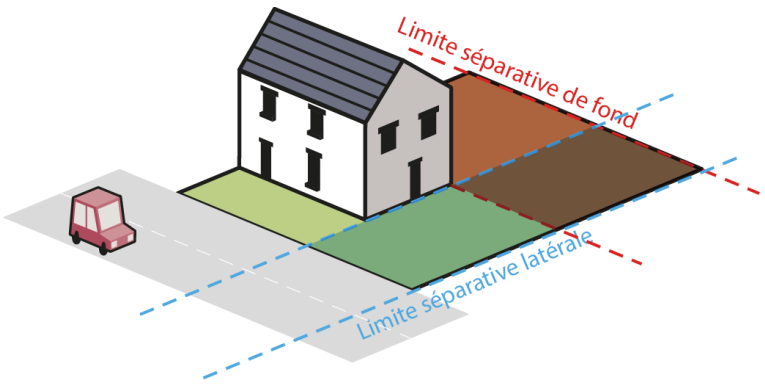
Lettre se rapportant :
- à la hauteur maximale des constructions

Lettre se rapportant :
- à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Lettre se rapportant :
- à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant

Lettre se rapportant :
- à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière

Lettre se rapportant :
- à la règle d'emprise au sol maximale



INDICE A 277
INDICE B 277
INDICE C 277
INDICE D 277
INDICE E 277
INDICE F 277
INDICE G 277
INDICE G1 277
INDICE H 277
INDICE I 278
INDICE J 278
INDICE K 278
INDICE L 278
INDICE M 278
INDICE N 279
INDICE O 279
INDICE P 279
INDICE P1 279
INDICE P2 279

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

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 :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute 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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE B

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur des constructions, avec un minimum de 8 mètres.

INDICE F

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 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 des limites séparatives.

INDICE G1

Les constructions principales doivent 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 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 3 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE I

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

INDICE J

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 K

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 6 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de la façade à l'égout du toit excède 10 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture,
- 4 mètres minimum pour les constructions dont la hauteur de la façade à l'égout du toit n'excède pas 10 mètres, en cas d'absence d'ouverture 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 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 des vues en façade ou en toiture.

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limite 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 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 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

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 M

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 d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE N

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 O

Les constructions principales doivent être implantées en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, des limites séparatives.

Les installations et aménagement autorisés doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum des limites des espaces paysagers protégés existants au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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 1 mètre minimum des limites séparatives.

INDICE P1

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de limites séparatives latérales.

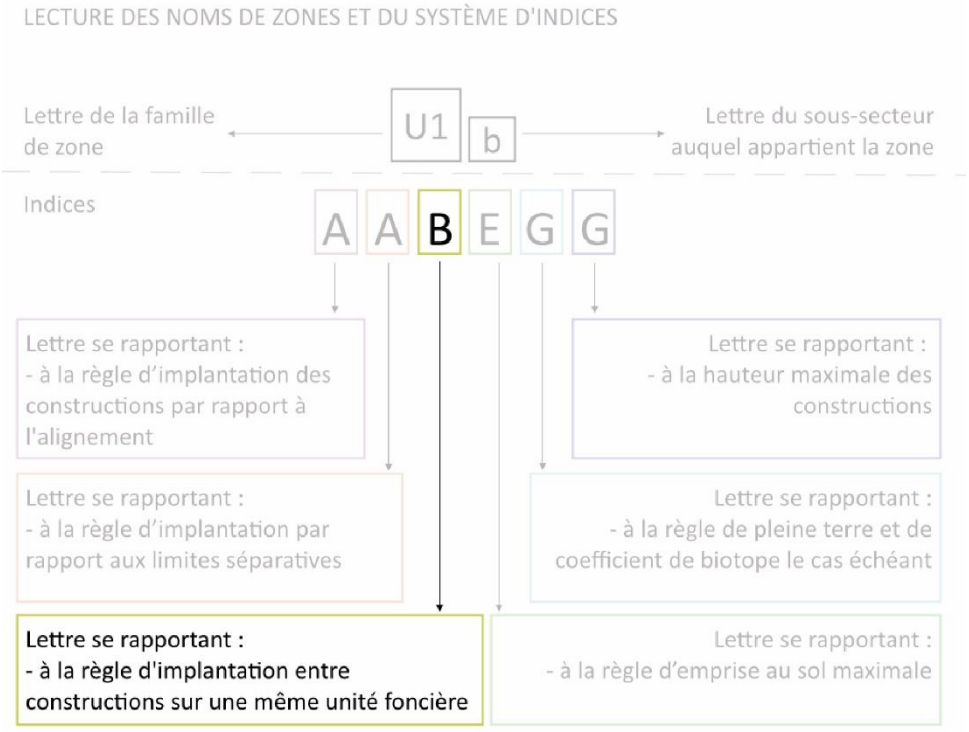
Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de limites séparatives de fond.

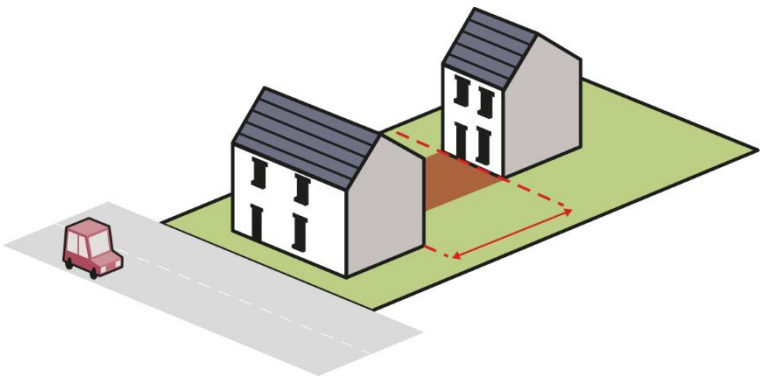
INDICE P2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de limites séparatives de fond.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE A 282
INDICE B 282
INDICE C 282
INDICE D 282
INDICE E 282
INDICE F 282
INDICE G 282
INDICE H 282
INDICE I 282
INDICE J 282
INDICE K 282
INDICE L 283
INDICE M 283
INDICE N 283
INDICE O 283
INDICE P 283
INDICE P1 283
INDICE P2 283

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

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'absences d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas de vues en façade ou en toiture.

INDICE E

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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 6 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 basse, 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 I

Il n'est pas fixé de règle.

La distance de retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être de 2,50 mètres minimum.

INDICE J

Il n'est pas fixé de règle.

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 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 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 4 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou 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 :

- 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 N

Il n'est pas fixé de règle.

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 d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

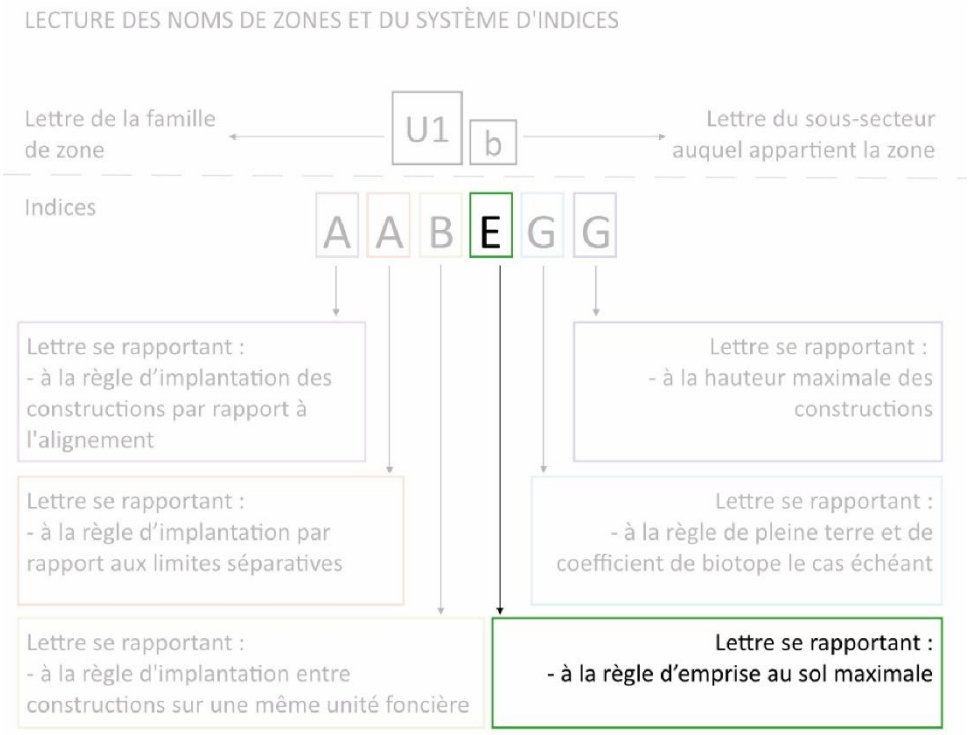
INDICE P1

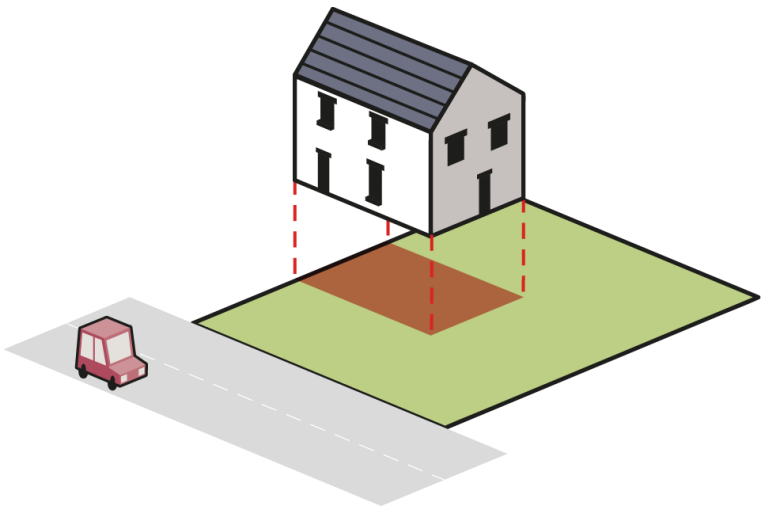
Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 20 mètres minimum.

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 40 mètres minimum.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE A 286
INDICE A1 286
INDICE A2 286
INDICE B 286
INDICE B1 286
INDICE B2 286
INDICE B3 286
INDICE C 286
INDICE C1 286
INDICE D 286
INDICE D1 286
INDICE D2 286
INDICE D3 286
INDICE E 287
INDICE F 287
INDICE F1 287
INDICE G 287
INDICE G1 287
INDICE G2 287
INDICE H 287
INDICE I 287
INDICE J 287
INDICE J1 287
INDICE J2 287
INDICE K 287
INDICE K1 287
INDICE L 287
INDICE M 287
INDICE N 287
INDICE O 288
INDICE O1 288
INDICE P 288
INDICE P1 288
INDICE P2 288

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE A1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE A2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE B1

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi est fixée à 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

INDICE B2

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE B3

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi est fixée à 40% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

INDICE C

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE C1

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUi, liées aux activités spécifiques du Bras du Chapitre est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE D1

L'emprise au sol maximale des constructions existantes est fixée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.

INDICE D2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE D3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE E

L'emprise au sol maximale des constructions existantes à destination d'habitation est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'équipements publics d'intérêts collectifs est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE F1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE G1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE G2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE H

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE I

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE J

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

INDICE J1

La surface de plancher maximale des constructions est fixée à de 400m².

INDICE J2

La surface de plancher maximale des constructions est fixée à de 500m².

INDICE K

L'emprise sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE K1

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 M

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE O1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P

Il n'est pas fixé de règle.

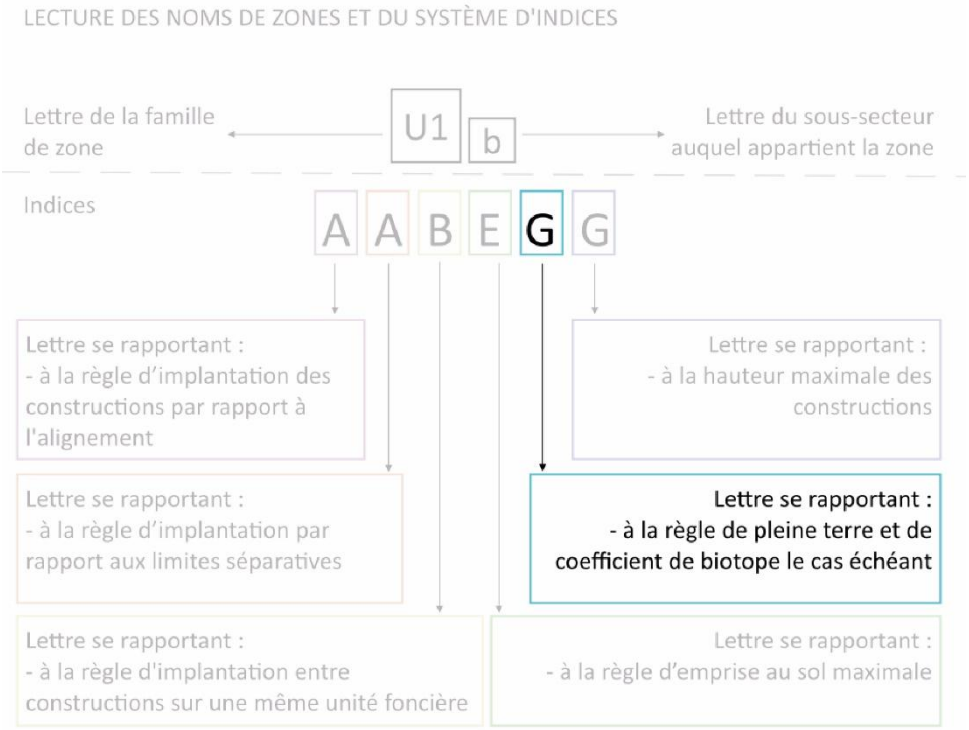
INDICE P1

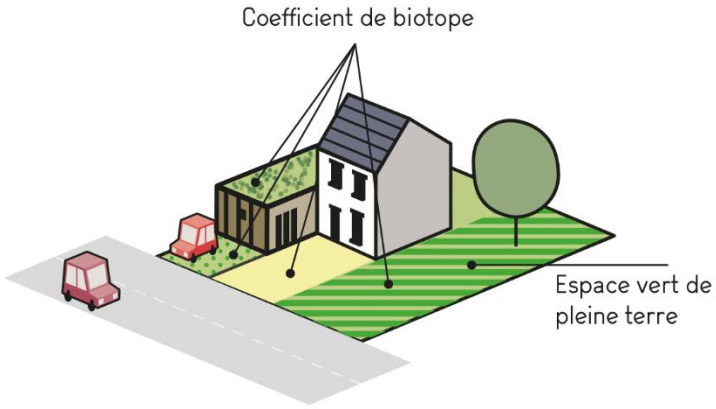
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

INDICE P2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE A 291
INDICE A1 291
INDICE B 291
INDICE B1 291
INDICE B2 291
INDICE C 291
INDICE D 291
INDICE D1 291
INDICE D2 291
INDICE E 291
INDICE E1 291
INDICE F 291
INDICE F1 291
INDICE G 291
INDICE G1 291
INDICE G2 292
INDICE H 292
INDICE H1 292
INDICE I 292
INDICE I1 292
INDICE J 292
INDICE K 292
INDICE K1 292
INDICE K2 292
INDICE L 292
INDICE L1 292
INDICE M 292
INDICE M1 292
INDICE N 292
INDICE N1 292
INDICE O 292
INDICE O1 292
INDICE P 292
INDICE P1 293
INDICE P2 293

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE A

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE A1

70% 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 B2

70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE C

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D1

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE D2

70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E

85% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE E1

70% 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

60% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G1

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE G2

70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE H1

70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

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

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K

60% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K1

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE K2

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L

80% 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

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE M1

75% 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

80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE O1

70 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P

90% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

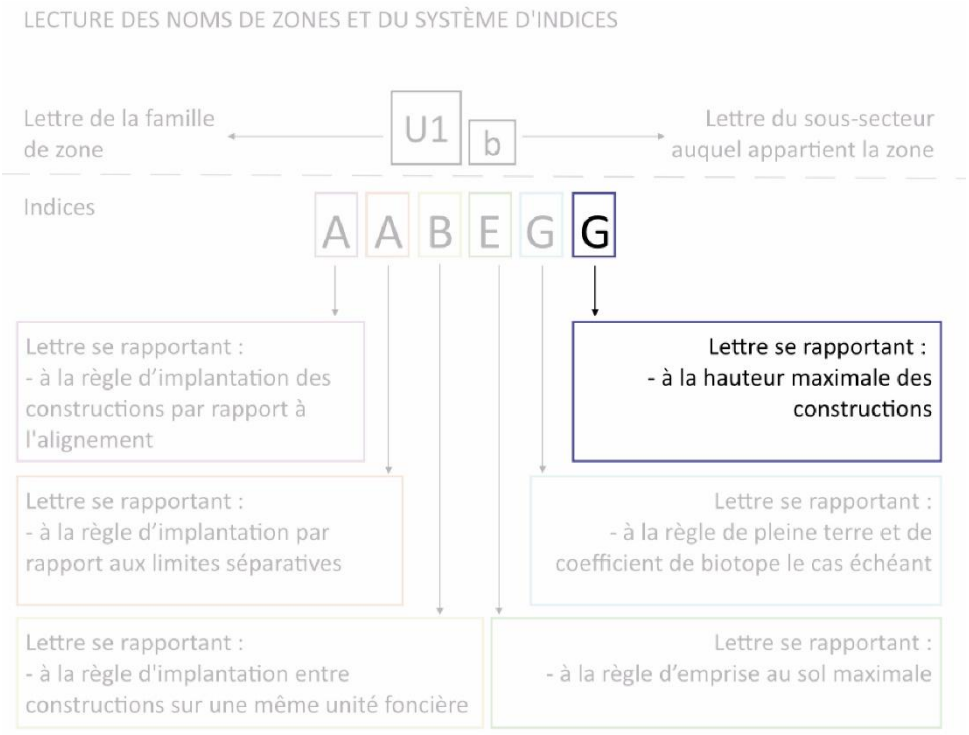
INDICE P1

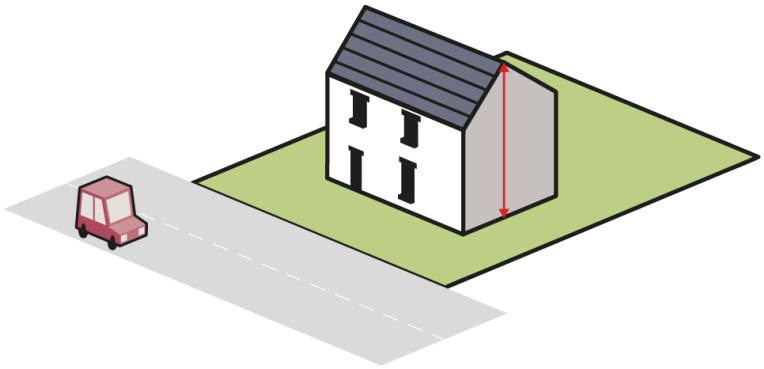
80% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE P2

70% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE A 296
INDICE A1 296
INDICE B 296
INDICE B1 296
INDICE C 296
INDICE C1 296
INDICE C2 296
INDICE D 296
INDICE D1 296
INDICE E 296
INDICE F 296
INDICE G 296
INDICE H 296
INDICE H1 296
INDICE I 296
INDICE J 296
INDICE J1 297
INDICE J2 297
INDICE K 297
INDICE L 297
INDICE M 297
INDICE N 297
INDICE O 297
INDICE P 297
INDICE P1 297
INDICE P2 297

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE A

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres au point le plus haut.

INDICE A1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

INDICE B1

La hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

INDICE C

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

INDICE C1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

INDICE C2

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 D1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE E

La hauteur maximale des constructions existantes à destination d'habitation est fixée à 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la hauteur maximale des constructions à destination d'équipements.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE H1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut.

INDICE J1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage.

INDICE J2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres au point le plus haut.

INDICE O

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres au faîtage.

INDICE P1

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

INDICE P2

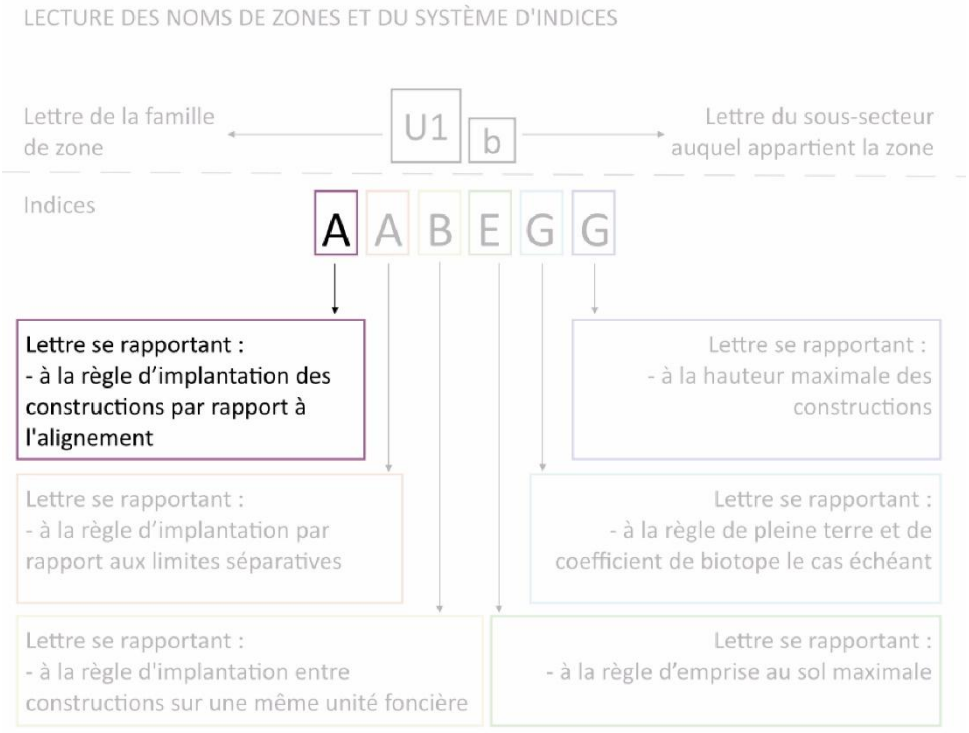
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au faîtage.

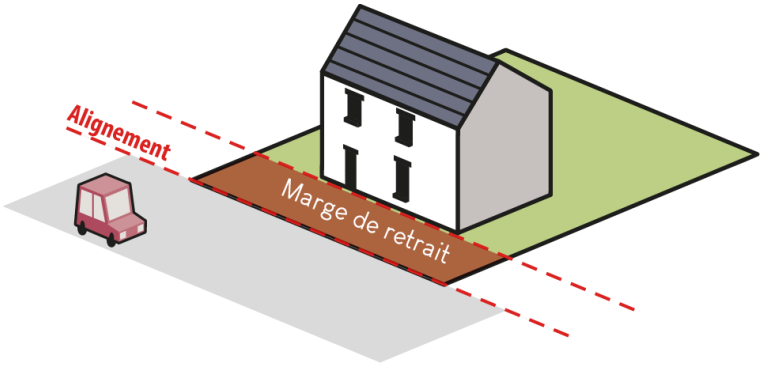
CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE

A : AGRICOLE



IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT





INDICE B 301
INDICE D 301
INDICE F 301
INDICE G 301
INDICE H 301
INDICE I 301
INDICE J 301
INDICE K 301
INDICE M 301
INDICE N 301
INDICE P 301

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

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

INDICE D

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

INDICE F

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

INDICE G

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

INDICE H

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

INDICE I

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

INDICE J

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

INDICE K

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

INDICE P

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

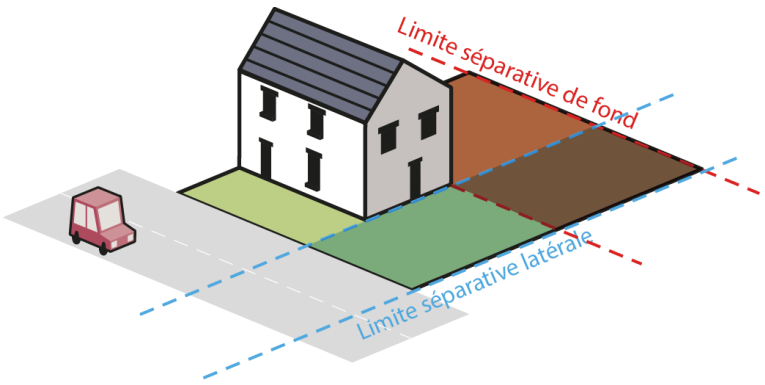
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES

Lettre de la famille de zone ← U1 b → Lettre du sous-secteur auquel appartient la zone

Indices A A B E G G

- Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement
- **Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**
- Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Lettre se rapportant : - à la hauteur maximale des constructions
- Lettre se rapportant : - à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant
- Lettre se rapportant : - à la règle d'emprise au sol maximale



INDICE B 304
INDICE D 304
INDICE F 304
INDICE G 304
INDICE H 304
INDICE I 304
INDICE J 304
INDICE K 304
INDICE M 304
INDICE N 304
INDICE P 304

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE D

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE F

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE G

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE H

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE I

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE J

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE K

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.

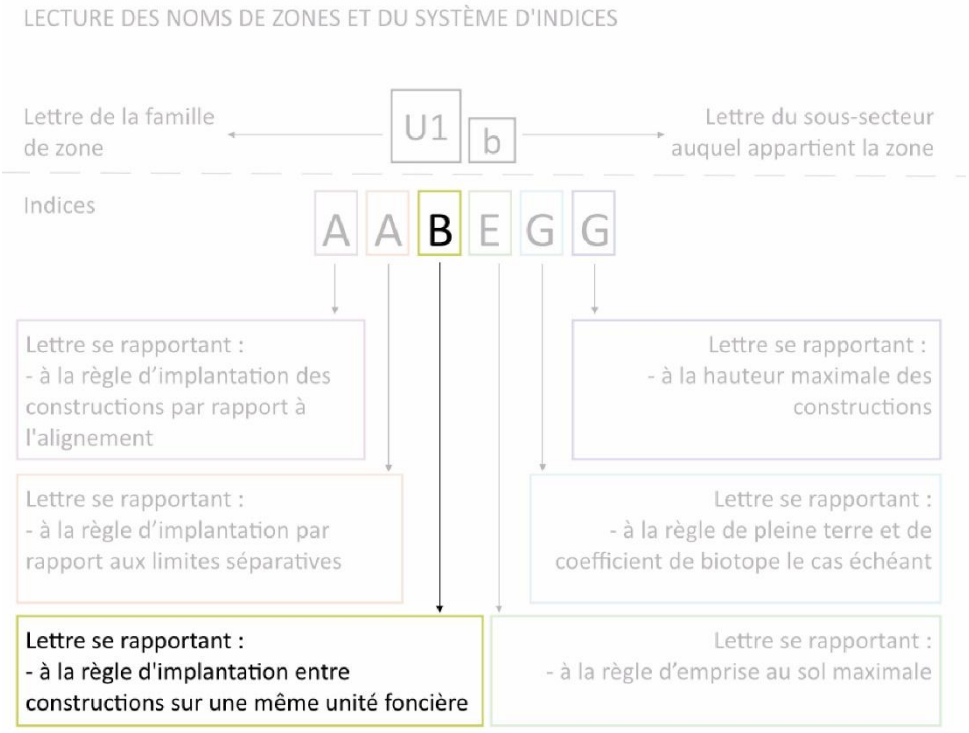
INDICE N

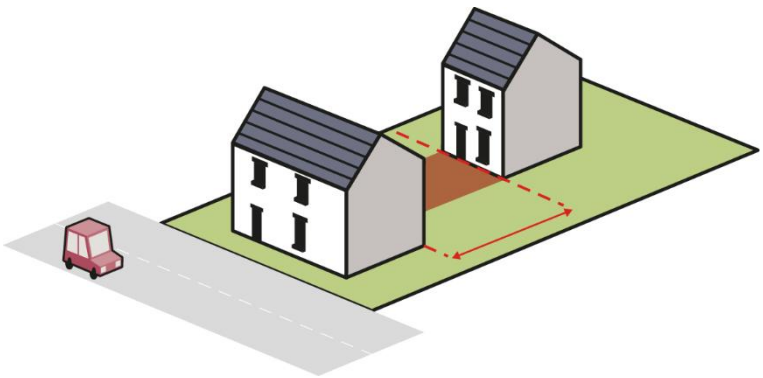
Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

INDICE P

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives.

IMPLANTATION ENTRE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE





INDICE B 307
INDICE D 307
INDICE F 307
INDICE G 307
INDICE H 307
INDICE I 307
INDICE J 307
INDICE K 307
INDICE M 307
INDICE N 307
INDICE P 307

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

Il n’est pas fixé de règle.

INDICE D

Il n’est pas fixé de règle.

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 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 M

Il n’est pas fixé de règle.

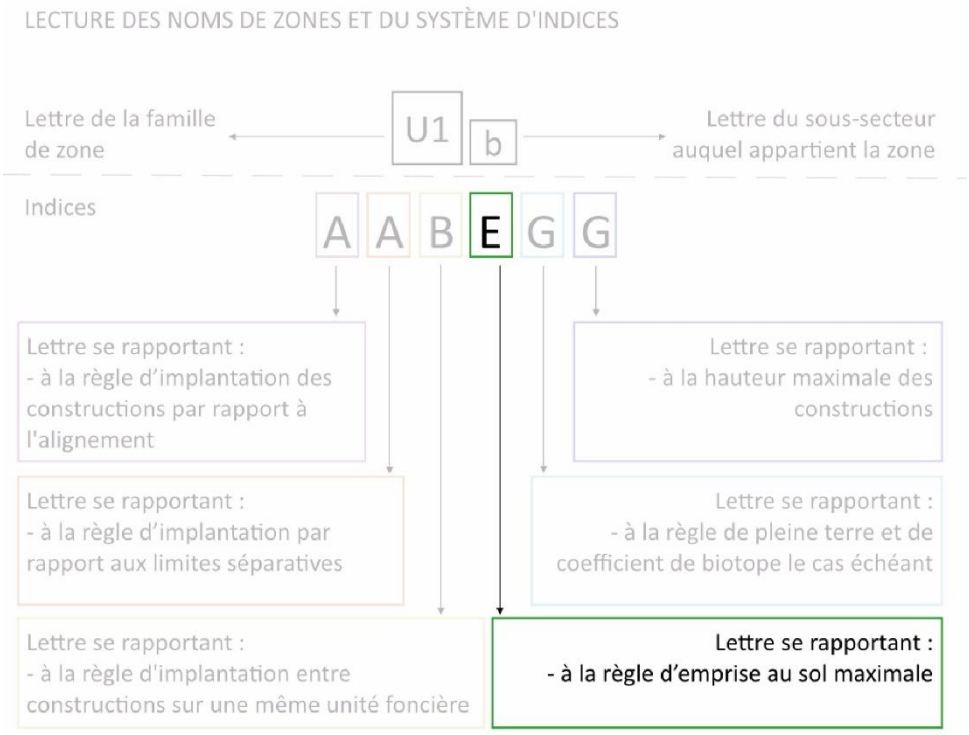
INDICE N

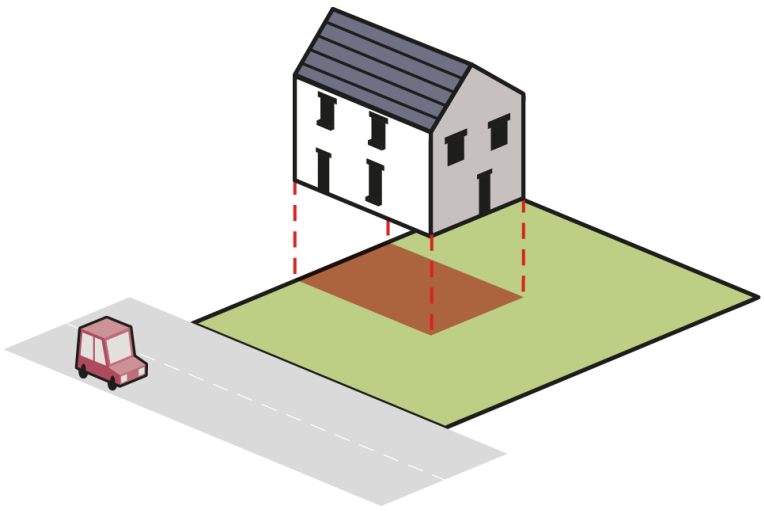
Il n’est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n’est pas fixé de règle.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONTRUCTIONS





INDICE B 310
INDICE D 310
INDICE F 310
INDICE G 310
INDICE H 310
INDICE I 310
INDICE J 310
INDICE K 310
INDICE M 310
INDICE N 311
INDICE P 311

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE D

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE F

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE G

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE H

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE I

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE J

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE K

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE M

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

INDICE N

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

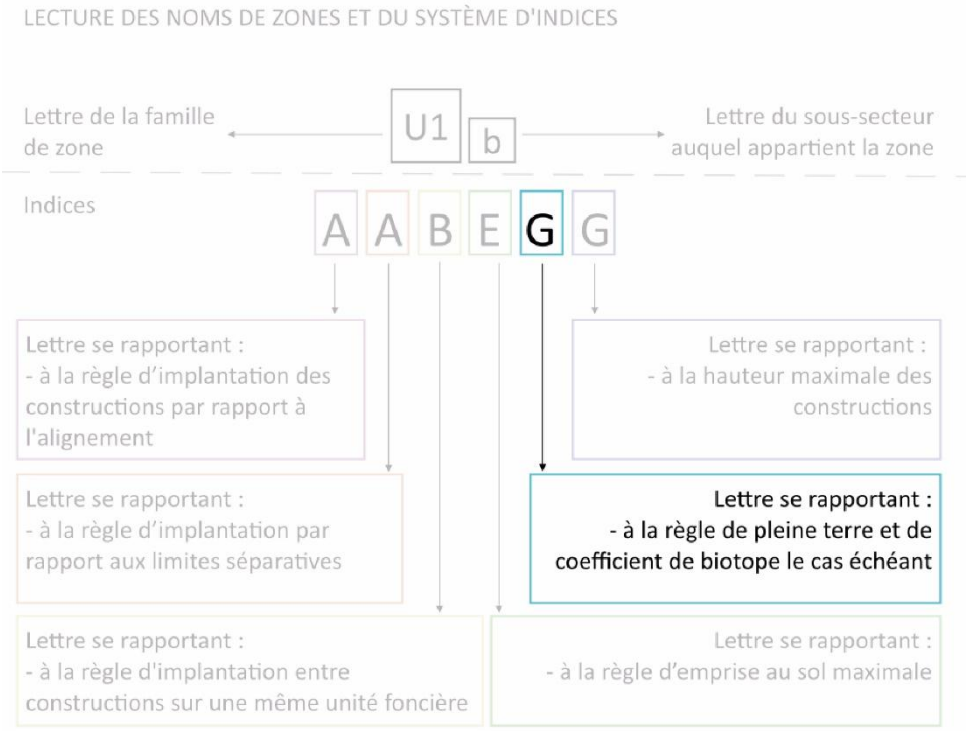
INDICE P

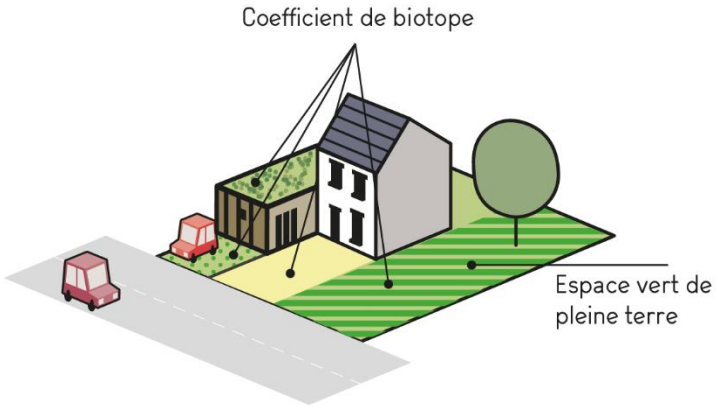
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 2000 m².

L'emprise au sol maximale des serres de 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.

ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ MINIMUM





INDICE B 314
INDICE D 314
INDICE F 314
INDICE G 314
INDICE H 314
INDICE I 314
INDICE J 314
INDICE K 314
INDICE M 314
INDICE N 314
INDICE P 314

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.***

INDICE B

Il n’est pas fixé de règle.

INDICE D

Il n’est pas fixé de règle.

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 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 M

Il n’est pas fixé de règle.

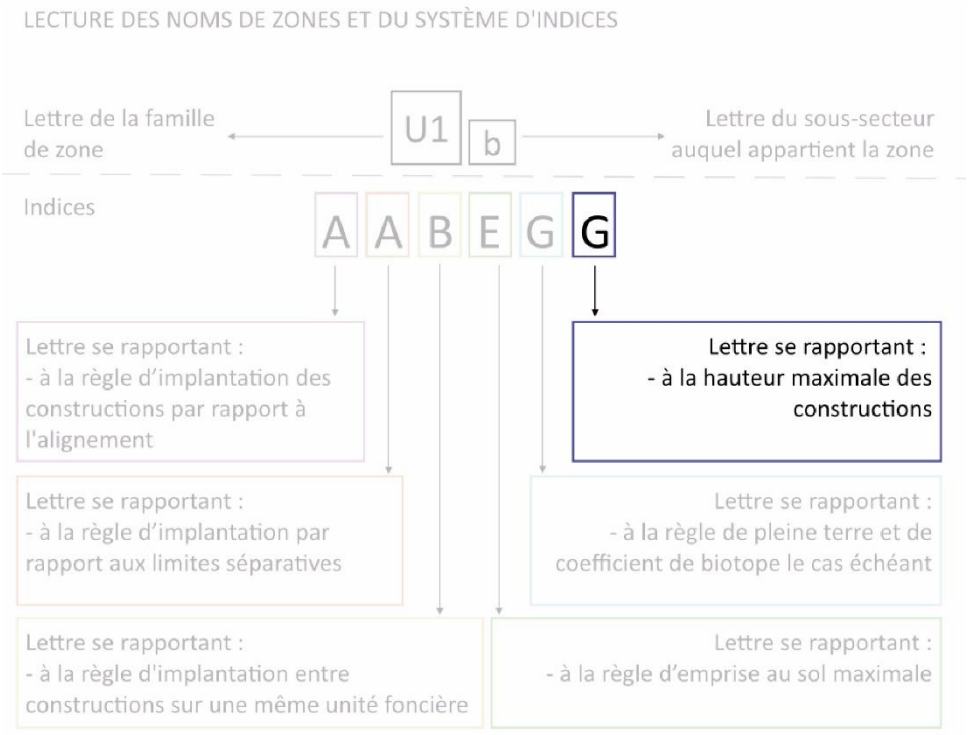
INDICE N

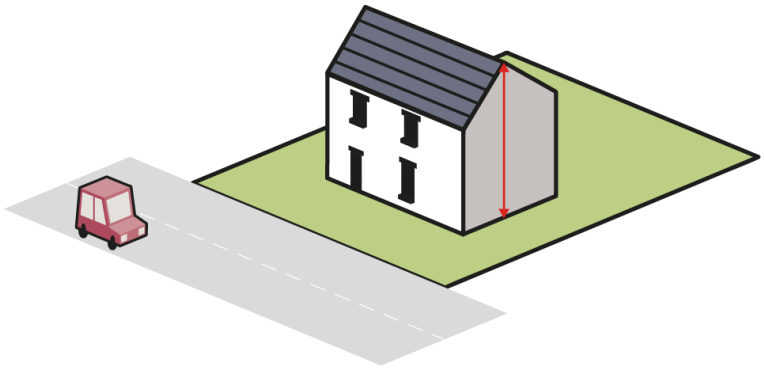
Il n’est pas fixé de règle.

INDICE P

Il n’est pas fixé de règle.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS





INDICE B 317
INDICE D 317
INDICE F 317
INDICE G 317
INDICE H 317
INDICE I 317
INDICE J 317
INDICE K 318
INDICE M 318
INDICE N 318
INDICE P 318

En complément des dispositions énoncées dans le présent document, s'appliquent également celles figurant dans le document ***5.1. Règlement Dispositions communes***.

Ainsi, sont notamment applicables les dispositions de la ***Partie II. Dispositions communes écrites en toutes zones*** et de la ***Partie III. Dispositions communes graphiques en toutes zones***, au sein de la section ***2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***, et plus particulièrement au point ***a. Volumétrie et implantation des constructions***.

INDICE B

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE D

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE F

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE G

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE H

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE I

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE J

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE K

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE M

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE N

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

INDICE P

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 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 serres est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

5.3.

Règlement des zones UP

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Introduction

Champ d'application territorial du 5.3 règlement des zones UP

Le présent règlement 5.3 s'applique sur :

Commune	Nom de zone UP
Alfortville	UP1
Sucy-en-Brie	UP2

Articulation des zones UP avec les pièces règlementaires 5.1 Règlement : dispositions communes et 5.2 indices par zones

Les zones UP (projet) du territoire, localisées à Alfortville et Sucy-en-Brie, portent sur des secteurs faisant l'objet d'une ZAC (Cf. ZAC du Centre commercial du Grand ensemble à Alfortville et ZAC du Centre-ville à Sucy-en-Brie) engagées avant l'approbation du présent PLUi. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permettent de mettre en œuvre les projets en cours.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes.

Il est à noter que les dispositions communes graphiques figurant dans le 5.1 Règlement : dispositions communes, s'appliquent aux zones UP.

Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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 », 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.

Table des matières

Introduction 2
Zone UP 1 4
1. Destinations et sous-destinations 4
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 5
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 6
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 8
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 8
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 8
7. Emprise au sol des constructions 9
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 9
9. Hauteur maximale des constructions 10
10. Aspect extérieur des constructions 11
11. Stationnement 14
Zone UP 2 20
1. Destinations et sous-destinations 20
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public 21
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 22
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement 23
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 23
6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 24
7. Emprise au sol des constructions 24
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum 24
9. Hauteur maximale des constructions 24
10. Aspect extérieur des constructions 24
11. Stationnement 27

ZONE UP 1

Alfortville – Zone UP 1 : La zone UP 1 correspond à la ZAC du Centre commercial du Grand ensemble.

1. Destinations et sous-destinations

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 2. ci-dessous ;
- l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
- l'installation de caravanes, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont autorisées sous condition les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,…

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			
	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

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Cette sécurité peut nécessiter :

- la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet ;
- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Le raccordement au réseau d'eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le règlement de service départemental de l'assainissement, consultable sur le site internet du Département du Val-de-Marne.

2.1. Eaux usées

Le raccordement

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement (communal ou départemental), en vigueur, du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé.

Toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le traitement de la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débourbage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Les mesures de prévention à mettre en œuvre

Dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant avant travaux, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu existant avant travaux ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu existant avant travaux.

La réduction et le traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings.

Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu existant avant travaux. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

2.2. La gestion des eaux pluviales

Pour les secteurs concernés par le SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter- préfectoral approuvé le 2 janvier 2018, les prescriptions du SAGE inscrites dans le PAGB et le règlement devront être prises en compte.

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site.

Secteurs de fuite maximum admis est variable selon la superficie des terrains d'assiette de la construction et des secteurs du territoire communal :

- 1 l/s, pour les terrains de surface inférieure ou égale à 1 000m²,
- 10 l/s/ha, pour les terrains de surface supérieur à 1 000 m²,
- 2l/s/ha, dans les secteurs tels qu'ils sont délimités au plan du PLUi.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

Les dispositions particulières figurant dans le Règlement d'assainissement Départemental, annexé au présent PLUi, doivent être respectées (Cf. 7.2 Annexes sanitaires).

3. Réseaux divers et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication doivent être conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

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. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

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 visible possible depuis l'espace public.

4. Raccordement au chauffage urbain

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée.

5. Collecte des déchets

Tout projet doit être conçu pour prévoir les conditions d'une bonne desserte des terrains pour la collecte des déchets.

Dans le cas d'opérations de logements collectifs, doit être privilégiée l'installation de points d'apport volontaire enterrés des déchets dès lors que la configuration du terrain et l'implantation de la ou des constructions le permettent.

Dans les autres cas, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;

- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des conditions de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal d'un mètre.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Néanmoins dans ce cas, les constructions qui accueillent un commerce ou une activité de services en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. En cas de recul, ce dernier est de 12 mètres maximum.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le retrait n'est pas réglementé.

2. Calcul des retraits

Le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante ayant une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, dans le respect du retrait existant et sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de retrait visées ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en limite séparative ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction ($D \geq Hf/2$), avec un minimum de 6 mètres.

2. Règle alternative

Une distance (D) entre deux constructions différentes de celle prévue au paragraphe 1. ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

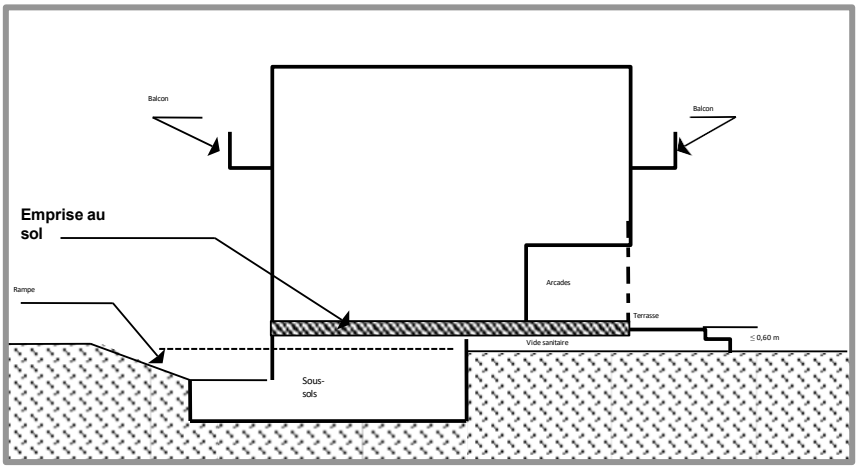
Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

1.1. Définitions

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les sous-sols ;
- les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ;
- les locaux liés au stockage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers dès lors qu'ils ont une hauteur maximale sous plafond de 1,80 m ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- les rampes d'accès extérieures conduisant au parking souterrain ;
- les rampes PMR ;
- les escaliers extérieurs de structure autre que le béton desservant le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin.



Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus, y compris les aires nécessaires au stationnement.

Espaces verts : Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager végétal non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

Pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

2. Traitement qualitatif des espaces libres

Les espaces verts doivent prioritairement être réalisés en pleine terre et recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts réalisés en pleine terre doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, 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.

La conception des espaces végétalisés doit favoriser les essences locales, en évitant les espèces allergisantes et/ou invasives. Elle doit également prendre en compte la gestion des espaces verts, notamment en ce qui concerne la consommation d'eau.

L'espace compris dans la marge de recul ainsi que l'espace correspondant au recul d'une construction implantée en retrait de l'alignement doivent être réalisés en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétale de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

Les espaces verts réalisés sur dalle ou sur construction doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation comme de la construction.

Les espaces verts aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, doivent être composés en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

Dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration de projet, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

3. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

3.1. La surface dédiée aux espaces verts doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 50 % des espaces libres doit être aménagée en espace vert de pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des espaces libres en espaces verts en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

3.2 La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'espaces verts.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Hauteur de façade (Hf)	Hauteur plafond (Hp)	
	Toitures terrasses	Autres types de toitures
21 mètres	21 mètres	25 mètres

2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Principes généraux

1.1. Ouverture visuelle

Dès lors que figure au plan de zonage une « ouverture visuelle » et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles vers la Seine, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres doit le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

En outre, les clôtures bordant les espaces concernés doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées.

1.2. Patrimoine d'intérêt local

Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées « patrimoine d'intérêt local » au plan de zonage sont fixées dans les dispositions communes graphiques.

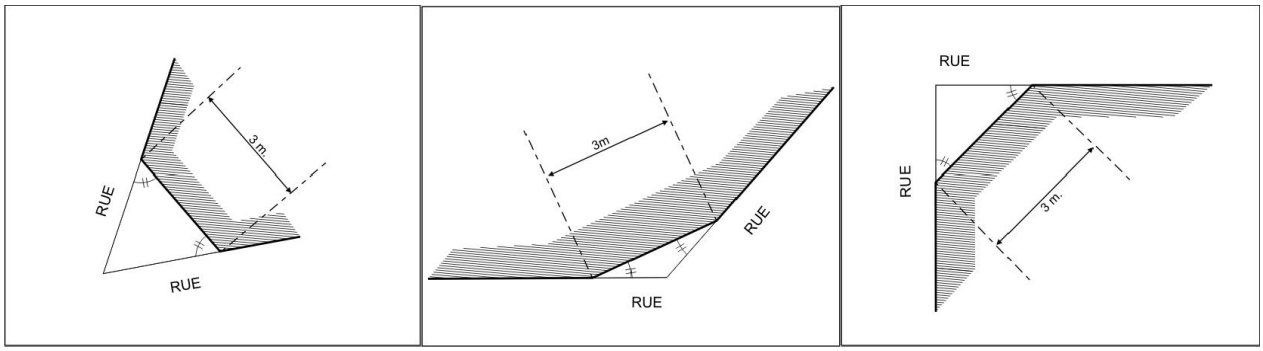
1.3. Qualité architecturale

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

L'architecture des constructions édifiées à l'angle de deux voies doit être traitée de façon à valoriser leur insertion dans leur environnement urbain et respecter le pan coupé ci-dessous :

- À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation ou de cohérence architecturale avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



Une architecture qui intègre les risques d'inondation

Dans le contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat doit intégrer un traitement des rez-de-chaussée qualitatif, notamment lorsque des stationnements sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui s'intègrent au paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public.

Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve sans faire obstacle à une écriture architecturale innovante.

Dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Balcons et gardes corps

L'insertion de balcons et de terrasses dans la conception des façades sur rue doit contribuer au rythme et à la qualité architecturale de cette façade et ne pas créer de rupture visuelle dans le front bâti dans lequel s'insère la construction.

Les travaux visant à fermer les loggias des constructions d'habitat collectif existantes doivent faire l'objet d'un projet de composition harmonieuse à l'échelle de la façade, tout en conservant les gardes corps.

La fermeture des niveaux en attique par des dispositifs de type verrière est interdite.

Les gardes corps des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse non accessibles doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.

Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable

Pour tout projet de construction, il convient d'étudier l'optimisation de la gestion des eaux.

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Conception des constructions à destination d'habitation

La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono-orientés.

La « Charte Qualité de l'Habitat Durable », annexée au PLUi qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le P.L.U.i. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les objectifs définis dans l'engagement n°6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter, qui vise à développer des logements faciles à vivres, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique

1.4. Clôtures

En bordure de voies publiques ou privées, les clôtures en en mur plein sont interdites.

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

Par ailleurs, la « Charte Qualité de l'Habitat Durable » annexée au PLUi, qui s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements, vient compléter les règles d'urbanisme définies dans ce chapitre. Ainsi, tout porteur de projet pourra s'appuyer sur les différents engagements définis dans cette charte afin d'améliorer la qualité globale des opérations de construction.

2. Les travaux sur constructions existantes

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.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage, il convient de se reporter aux dispositions communes graphiques.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

2.1. Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing…) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, …) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

2.2. Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés 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.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3. Constructions neuves

3.1. Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à organiser un rapport fonctionnel et lisible entre l'espace public et l'espace privé, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'inscrit le projet pour garantir des transitions harmonieuses.

3.2. Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies :
    - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.
    - Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- Pour toutes les façades :
    - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc… traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

3.3. Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment…) sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Dispositions diverses

5.1. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, …), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

5.2. 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 du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

11. Stationnement

1. Dispositions générales relatives au stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions prévues ci-après.

2. Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves

Normes générales

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un « périmètre de bonne desserte en transport en commun », c'est-à-dire, dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de métro ou de RER. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	**Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun**	**En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun**
Logement	- **1 place** minimum par logement - une place pour 3 chambres	- **1,1 place** minimum par logement - une place pour 2 chambres
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	**0,5 place** minimum par logement	**1 place** minimum par logement
Hébergement	- **0,5 place** minimum par logement, - 1 place pour 6 chambres	- **1 place** minimum par logement, - 1 place pour 3 chambres

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Artisanat et commerce de détail **Restauration** **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	- **Aucune place** n'est requise en deçà de 80 m² de surface de plancher. - **1 place** par tranche complète de 80 m² de surface de plancher La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.
Hébergement hôtelier et touristique	- **1 place** pour 4 chambres Dès lors que sont prévues des places de stationnement pour des autocars, chacune de ces places est comptabilisée pour 4 places pour véhicules légers

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	**Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun**	**En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun**
Bureaux	-**1 place maximum** par tranche complète de 60 m² de surface de plancher	-**1 place maximum** par tranche complète de 50 m² de surface de plancher
	Dans tous les cas, doit être réalisée 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1 000 m² de surface de plancher créée.	

Industrie Entrepôt	-**1 place** pour une tranche complète de 160 m² de surface de plancher. -**1 place** par tranche complète de 80 m² de surface de plancher au-delà de 160 m² de surface de plancher Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention**.**

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public 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, autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux-roues motorisés est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Normes alternatives

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions ou pour les extensions de constructions existantes implantées sur un terrain qui regroupe les trois caractéristiques suivantes :

- Il est concerné par un linéaire de rez-de-chaussée actif ;
- Il se situe dans le périmètre du droit de préemption des fonds de commerces ;
- Il dispose d'une façade à l'alignement d'une voie inférieure à 25 mètres.

3. Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, 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 dispositions du paragraphe 2. ci-dessus, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées au paragraphe 4. ci-dessous.

Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 2. ci-dessus, en prenant uniquement en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créés pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher inférieure à 160 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5. ci-dessus.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 2. ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

4. Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Toutefois, les décimales ne sont pas prises en compte dans le cas des constructions à destination d'établissements d'hébergement pour personnes âgées et des résidences universitaires.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, …), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers…), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

5. Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Les parkings souterrains doivent être conçus de manière :

- à être inondables par une crue de submersion ;
- à être accessibles sans avoir recours à un ascenseur à voitures. Pour rappel, conformément au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine, les ascenseurs à voitures sont interdits dans les zones où s'appliquent le PPRi.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les places commandées sont autorisées pour un maximum de 50 % du nombre de places réalisées en surplus du ratio d'une place par logement.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.113-6 du code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

6. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, …), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat dans un rayon de moins de 300 mètres, 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 proximité de l'opération;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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.

7. Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

Constructions destination d'habitation comportant au moins 2 logements	
par logement disposant d'une ou deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 0,75 m² par logement Superficie minimale du local : 3 m²
logement disposant de plus de deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m² par logement Superficie minimale du local : 3 m²

Constructions à destination de commerce et d'activités de service	
Artisanat et commerce de détail (constructions supérieures à 500m² de surface de plancher) **Restauration** **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** **Hébergement hôtelier et touristique**	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	
Bureaux	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.
Industrie Entrepôt	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs
Etablissements d'enseignement	5 places par classe

8. Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de logement et de bureaux l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.113-13 et R.113-14 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les constructions ayant une autre destination l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

ZONE UP 2

Sucy-en-Brie – Zone UP 2 : La zone UP 2 correspond à la ZAC du Centre-Ville.

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 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 ».

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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions…
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 autorisés 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 les extensions des constructions à destination de lieux de culte existantes
	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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.

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.

Aucun accès direct depuis un carrefour n'est admis. En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle à bâtir, il pourra être dérogé à cette règle avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie.

Pour les accès, il est recommandé de favoriser les revêtements poreux pour mieux absorber les eaux de ruissellement.

L'accès aura un minimum de 3,50 mètres de largeur.

Desserte des places de stationnement et bateaux d'accès

Toute propriété peut bénéficier d'un bateau d'accès sur une voie publique ou privée. L'aménagement d'un second bateau peut être autorisé lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, sous réserve que ce second accès ne présente ni gêne, ni risque pour la circulation.

Voiries

Toute nouvelle voirie créée ouverte à la circulation publique devra prendre en compte les modes doux des déplacements et le stationnement, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues ainsi que des places de stationnement.

Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5,50 mètres. La largeur pourra être réduite à 3,50 mètres dès lors que les flux entrée/sortie pourront être dissociés.

Les parties de voies en impasse doivent permettre notamment, le passage et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dès leur conception, tous les travaux de construction et/ou travaux d'aménagements doivent intégrer les dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol et du sous-sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration).

1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) et du règlement du SAGE Marne Confluence.

2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (dégraissage, déshuilage, débourbage…)

2.2. Eaux pluviales

Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales prioritairement par infiltration. Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet « 0 », sauf impossibilité technique. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité de 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau (réseau séparatif).

Dans tous les cas, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en œuvre et fera l'objet d'une étude technique par le pétitionnaire.

Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. 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.

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.

3. Electricité – Téléphone

Les constructions doivent être raccordées en souterrain aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication.

4. Raccordement au réseau de chaleur

Si une possibilité de raccord à un réseau de chaleur produit par la géothermie existe, il sera à privilégier (chauffage et production eau chaude).

5. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle ou opération de création de logements, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

Pour une même construction implantée à la fois à l'alignement de la voie et suivant un retrait de 1 mètre minimum, le décroché peut être réalisé sous la forme de biseau.

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.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales, dont la façade ne comporte pas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

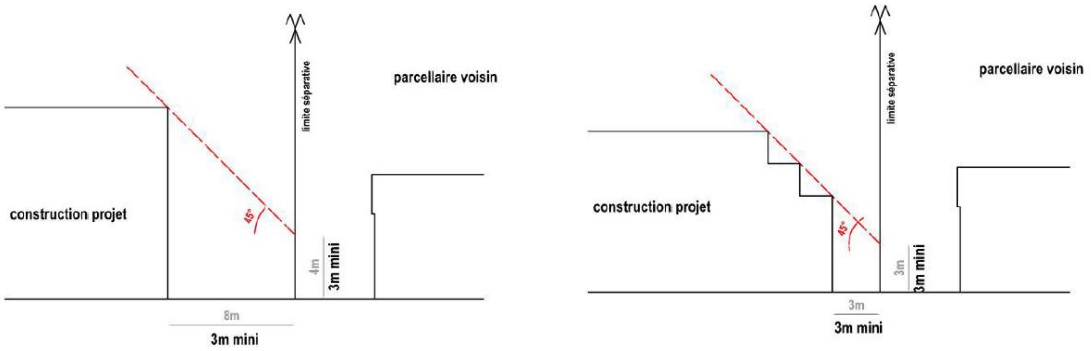
Au-delà de la bande constructible de 20 mètres, les constructions principales ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Si elles s'adossent à une construction voisine, dans la limite des héberges de cette construction.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction à caractère pérenne d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.



6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 3 mètres minimum.

7. Emprise au sol des constructions

Dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 %.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, l'emprise constructible est la résultante des dispositions de l'article « espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

9. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19,50 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage.

10. Aspect extérieur des constructions

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, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Une harmonie doit être recherchée par un traitement cohérent et de qualité de toutes les façades des constructions principales comme des annexes (matériaux et coloration).

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti.

Le cahier de recommandations des clôtures est annexé au PLUi.

Les saillies

Au-dessus de 3,20 mètres, la surface totale des saillies (garde-corps comprise) ne peut excéder 50% de la surface de la façade.

Les saillies doivent être distantes d'au moins 60 cm des limites séparatives latérales du terrain.

1. Dispositions particulières applicables à la construction neuve et au patrimoine existant

Les projets devront tenir compte des édifices existants.

Le respect des caractéristiques dominantes sur la rue ou l'espace public sur lequel s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…).

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps. Son extension doit être en harmonie avec le bâtiment existant.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelable intégrées de façon harmonieuse à l'opération, sont préconisées ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Toitures- couvertures

Les couvertures devront tenir compte de l'existant et s'accorder avec celles des constructions environnantes.

Est déconseillé l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils…) et non visible depuis l'espace public.

Les installations techniques extérieures tels que capteurs solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'enveloppe architecturale de la construction.

Ouvertures

Toute modification d'ouvertures ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, peut nuire à l'ordonnancement des façades, et à l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer d'un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les volets roulants devront être intégrés harmonieusement à la construction (coffrets non visibles).

Câbles et canalisations, transformateurs, pompes à chaleur et autres ouvrages techniques

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau…).

Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou traités architecturalement.

Les pompes à chaleur devront être non visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

Tous les systèmes de communication doivent être regroupés. Les antennes paraboliques et autres ne sont autorisées que regroupées et non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques : les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les matériaux en façade

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing…).

Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés, sous réserve de s'intégrer au paysage naturel et/ou bâti.

2. Dispositions applicables aux devantures commerciales

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Dans tous les cas, le règlement municipal relatif aux enseignes commerciales doit être pris en compte.

3. Aménagement des abords : Clôtures et traitement des limites

Rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.
- La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
    - Hauteur pour les murets
    - Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
    - Homogénéité des matériaux et des couleurs
    - Présence de végétaux diversifiés
- En front à rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques
- Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

En limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec de petits espaces de passage de 10 cm de diamètre environ.

11. Stationnement

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement aisément accessibles, dont les normes sont définies ci-après.

Concernant la construction des établissements d'hébergement pour personnes âgées ou résidences universitaires, il sera demandé une place de stationnement pour 3 logements ou hébergements.

Sur les aires de stationnement en surface, il est recommandé de favoriser les dalles ajourées ou les revêtements poreux pour mieux absorber les eaux de ruissellement.

1.2. Le stationnement des vélos

Ils doivent correspondre aux besoins liés aux constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels, sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

La taille des espaces dédiés doit être adaptée à la nature de l'équipement, à la taille de l'opération et à son mode de fonctionnement.

1.3. L'accès aux places de stationnement

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

1.4. Les dimensions des places de stationnement

La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à : 2,40 mètres de large par 5 mètres de long.

1.5. Le stationnement en surface

Il ne peut être inclus dans le calcul des espaces libres.

2. Règlement

2.1. Nombre d'emplacements requis

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est défini dans le tableau ci-dessous :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement Il est recommandé un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.

Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat : Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes 1 place de stationnement par logement Prévoir un nombre de places visiteurs cohérent avec la taille de l'opération.
Bureaux et professions libérales	
Il ne pourra être construit plus d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.	
Commerces, artisanat, services	
Surface de plancher ≤ 250 m²	Il n'est pas exigé de place de stationnement
Surface de plancher > 250 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Hôtels	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant	

Le nombre d'emplacements à prévoir pour les vélos sera au minimum de :

Places de stationnement pour les vélos

Habitat	Pour les bâtiments neufs : - 1 place par logement jusqu'à deux pièces principales - 2 places par logement à partir de trois pièces principales Pour les bâtiments dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : 1 place par logement L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Bâtiment à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail	Pour les bâtiments neufs : 15% de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments Pour les bâtiments dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : 10% de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher **=**	L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales. 10% de la capacité du parc de stationnement
Etablissements scolaires	Pour les écoles primaires 1 place minimum pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées 1 place minimum pour 3 à 5 élèves. Prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination
Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

Les besoins en stationnement vélos seront déterminés en fonction des besoins induits par le projet.

L'aménagement, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles du présent article, sans la création de logement supplémentaire, pourront être autorisés. Les places existantes devront être maintenues.

2.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires, sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être autorisé :

- soit à réaliser ces places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci soit situé à moins de 300 mètres de la construction principale. Cette distance sera 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 à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- soit à obtenir 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 à verser la participation pour non réalisation de places de stationnement.

5.4.1.

Annexes règlementaires

Patrimoine bâti protégé

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Table des matières

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme 3

Alfortville 3

Boissy-Saint-Léger 29

Bonneuil-sur-Marne 123

Chennevières-sur-Marne 124

La Queue-en-Brie 138

Le Plessis-Trévise 143

Limeil-Brévannes 153

Mandres-les-Roses 155

Ormesson-sur-Marne 168

Périgny-sur-Yerres 171

Santeny 195

Sucy-en-Brie 205

Villecresnes 339

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Alfortville

Liste :

1	Beaux-Arts 17 RUE ANDRÉ SOLADIER	1906 Ornementation brique Patio Ferronneries des garde-corps Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique	
2	Beaux-Arts 5/6 ALLÉE DES PREVOYANTS	1913 Ornementations sur les linteaux Ferronneries des Garde- corps Pilastres Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique	
3	Cape-Cod 8 RUE ANDRÉ SOLADIER	1972 Toiture double pans long couverture en tuile plate Pignon investi Menuiseries bois apparentes Garde- corps style années 50	
4	Contemporain 37/37bis RUE ANATOLE FRANCE	2014 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton et acier Forme des ouvertures	
5	Beaux-Arts 22/24/26 RUE DALIDET	1900 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique	

6	Beaux-Arts 1 bis RUE DE LA MARNE	1910 Corniche frontons linteaux cartouches ferronneries des garde-corps Toiture à long pans couverture en zinc	
7	Beaux-Arts 44/46/48 RUE DE SEINE	1890 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique Ferronnerie des garde-corps	
8	Bauhaus 76 RUE MARCELIN BERTHELOT	1935 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Arrondis du bâtiment est évoquant un paquebot inscription du nom sur les angles	
9	Brutaliste 17 RUE DES ÉCOLES	1996 Volumétries de l'édifice Matérialités béton brut inscription du nom sur la façade	
10	Contemporain 22 RUE DU MARCHÉ	2010 Volumétries de l'édifice Matérialités brique au rez de chaussée Esthétique des panneaux en bois en parement	
11	Beaux-Arts 12 RUE DU PARC	1907 Meulière rocaillée décor de briques polychromes et briques émaillées bleues Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	

12	Beaux-Arts 20 RUE DU PARC	1926 Ornementations sur les linteaux Ferronneries des Garde-corps Fenêtre industrielle au rez-de-chaussée	
13	Beaux-Arts 21/23 RUE EDMOND BERNARD	1905 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique Ferronnerie des garde-corps Parement pierre	
14	Beaux-Arts 6/8/10/12/14 RUE EDOUARD VAILLANT	1916 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique Ferronnerie des garde-corps Parement pierre Arc de décharge orné	
15	Industriel 56 RUE EDOUARD VAILLANT	1935 Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique Parement brique Brique de verre en rez de chaussée	
16	Industriel 39 RUE EDOUARD VAILLANT	1935 Parement brique Ouvertures style industriel Volumétrie de l'édifice des grands espaces	

17	Contemporain 9 RUE LA FAYETTE	2012 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton et acier Forme des ouvertures	
18	Beaux-Arts 15 CHEMIN LATERAL	1900 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique	
19	Beaux-Arts 27/28 CHEMIN LATERAL	1890 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique croupe Ferronneries des garde-corps	
20	Beaux-Arts 34/36 CHEMIN LATERAL	1895 Chainages en pierre de taille Toiture à long pans couverture en tuile plate mécanique Ferronnerie des garde-corps Parement pierre Toitures triangulaire des tours	
21	Contemporain 42 RUE MARCEL SEMBAT	1950 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Parement bois Forme des ouvertures Menuiseries bois apparentes	

22	Beaux-Arts 5 RUE MARCELIN BERTHELOT	1900 Décor de briques polychromes Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
23	Beaux-Arts 18 RUE MARCELIN BERTHELOT	2015 Deux premiers niveaux en pierre de parement matèrialité du 3e niveau en acier et parement bois sur le dernier niveau Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique	
24	Beaux-Arts 37 RUE MARCELIN BERTHELOT	1903 Parement brique Chainages en pierre de taille Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
25	Beaux-Arts 35 RUE MARCELIN BERTHELOT	1875 Meulière rocaillée Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
26	Beaux-Arts 40 bis RUE MARCELIN BERTHELOT	1923 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps	

27	Beaux-Arts 45 RUE MARCELIN BERTHELOT	1895 Parement pierre Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
28	Beaux-Arts 20 QUAI D'ALFORTVILLE	1908 Chainages en pierre de taille Parement brique Corniche frontons linteaux cartouches ferronneries des garde-corps Toiture à long pans couverture en zinc Parement brique	
29	Beaux-Arts 26/27/28/29/30 QUAI D'ALFORTVILLE	1908 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde- corps Ornementations	
30	Asiatique 20 QUAI PIERRE COSMI	1992 Ornementations Fonctionnement en ensemble Toiture Forme des ouvertures	
31	Cape-Cod 28 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1930 Toiture double pans Menuiseries bois apparentes Ferronnerie années 30	

32	Beaux-Arts 29 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1900 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps	
33	Art-Déco 31 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1950 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	
34	Beaux-Arts 54 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1910 Parement brique Chainages en pierre de taille Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
35	Beaux-Arts 56 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1962 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations Menuiseries bois apparentes	
36	Art-Déco 54 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1950 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	

37	Art-Déco 56 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1900 Parement brique Chainages en pierre de taille Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des Garde-corps	
38	Art-Déco 63 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1870 Parement brique Dimension des fenêtres	
39	Beaux-Arts 64 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1948 Briques en façade Garde-corps Ornementations	
40	Beaux-Arts 68 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1932 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
41	Beaux-Arts 73 RUE PAULVAILLANT COUTURIER	1900 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde- corps Ornementations	

42	Beaux-Arts 7 RUE PELLETAN	1927 Pierres en façade Linteaux ornés Garde-corps Ornementations	
43	Art-Déco 12 RUE PELLETAN	1963 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade Menuiseries bois apparentes	
44	Beaux-Arts 47 RUE VERON	1970 Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
45	Art-Déco 57 RUE VERON	1987 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton / béton coloré	
46	Art-Déco 94 RUE VERON	1900 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	

47	Art-Déco 132 RUE VERON	1924 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton	
48	Cape-Cod 51 RUE VOLTA	1951 Garde-corps Menuiseries bois apparentes	
49	Art-Déco 1bis RUE ROGER MORDREL	1935 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	
50	Bauhaus 7 RUE ROGER MORDREL	1992 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton Végétaux	
51	Beaux-Arts 9 RUE ROGER MORDREL	1950 Parement pierre Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux	

52	Beaux-Arts 16 RUE ROGER MORDREL	1994 Briques en façade Arcs de décharge ornés Corniche et ornementations Garde-corps	
53	Art-Déco 1 RUE JULES CUILLERIER	1952 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	
54	Néo-gothique 7 RUE JULES CUILLERIER	1891 Matériaux calcaire pierre de taille meulière moellon vaisseaux voûtes d'ogives bas-côtés voutés en berceau Toiture longs pans croupe et flèche polygonales couverture ardoise Décors pinacles ornements sculptés	
55	Beaux-Arts 9 RUE JULES CUILLERIER	1897 Chaînage en pierre de taille brique possible sous l'enduit Toiture étage sous comble avec lucarnes couverture ardoise Ornements architecturaux sculptés bandeaux linteaux corniche ferronneries (garde-corps volet porte clôture sur maçonnerie)	
56	Bauhaus 3 RUE DES OEILLETS	2009 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton	

57	Art-Déco 3bis RUE DES OEILLETS	1969 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton Poteau central en pierre	
58	Beaux-Arts 10 RUE DES OEILLETS	1910 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps	
59	Beaux-Arts 11 RUE DES OEILLETS	1906 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps	
60	Art-Déco 3 TER RUE RASPAIL	1930 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	
61	Beaux-Arts 28 RUE RASPAIL	2010 Parement brique Chainages en pierre de taille Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	

62	Art-Déco 32 RUE RASPAIL	1910 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton Parement bois et terrasses	
63	Beaux-Arts 37 RUE RASPAIL	1905 Matériaux meulière et pierre Toiture longs pans couverture tuile mécanique Décors ferronneries (garde-corps porte d'entrée volets lanterne) chambranles en pierre des baies menuiserie (porte d'entrée) consoles en pierre sculptées	
64	Art-Déco 5/7/9 RUE DES PAQUERETTES	1942 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade	
65	Beaux-Arts 6/8 RUE DES PAQUERETTES	1910 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps	
66	Beaux-Arts 14/Bis RUE DES PAQUERETTES	1910 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps	

67	Beaux-Arts 11/ bis RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1914 Parement pierre Chainages en pierre de taille Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	
68	Beaux-Arts 34 RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1890 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
69	Beaux-Arts 35 RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1935 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps Toiture	
70	Beaux-Arts 38 RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1925 Parement pierre Chainages pierre Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	
71	Bauhaus 39 RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1968 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton	

72	Beaux-Arts 64/62bis RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	1913 Parement pierre Chainages pierre Arc de décharge en briques vernissées Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	
73	Art-Déco 15 RUE LOUIS BLANC	1930 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade Garde-corps	
74	Beaux-Arts 33 RUE LOUIS BLANC	1900 Parement brique Arc de décharge en béton orné Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	
75	Beaux-Arts 33 RUE LOUIS BLANC	1950 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations	
76	Beaux-Arts 76 RUE LOUIS BLANC	1951 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps Menuiseries bois apparentes	

77	Beaux-Arts 41 RUE MARCEL MOURDARIAS	1930 Parement brique Arc de décharge en béton orné Toit à long pans croupe couverture en tuile plate mécanique céramiques linteaux et ferronnerie des garde-corps	
78	Contemporaine PARVIS DES ARTS	2007 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Garde-corps Menuiseries bois apparentes	
79	Beaux-Arts 68 au 80 RUE MARCEL MOURDARIAS	1900 Parement brique fenêtres en arcade toiture longs pans couverture tuile mécanique Menuiseries (volets blancs) ferronneries (garde-corps clôtures sur maçonnerie portails)	
80	Beaux-Arts 56 RUE MARCEL MOURDARIAS	2005 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Toiture	
81	Beaux-Arts 22 RUE RASPAIL	1987 Briques en façade Pierres en façade Linteaux ornés Garde-corps Ornementations	

82	Cape-Cod 17 RUE DE FLORE	1913 Garde-corps Menuiseries bois apparentes Briques en façade	
83	Bauhaus 24 RUE DE FLORE	1969 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton Pierres en façade	
84	Beaux-Arts 25 RUE DE FLORE	1910 Briques en façade Pierres en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
85	Beaux-Arts 34 RUE DU PARC	1910 Matériaux brique meulière moellon sans chaîne en pierre de taille Arc de décharge des fenêtres Toiture longs pans pavillon croupe couverture tuile mécanique Epis de faîtage	
86	Beaux-Arts 38 RUE DU PARC	1906 Briques en façade Pierres en façade Linteaux ornés Garde-corps Ornementations	

87	Art-déco 44 RUE ETIENNE DOLET	1965 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Pierres en façade Briques en façade	
88	Beaux-Arts 23Bis/25 RUE DE FLORE	1910 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
89	Cape-Cod 31 RUE EMILE GOEURY	1932 Garde-corps Menuiseries bois apparentes Briques en façade Loggias	
90	Beaux-Arts 40 RUE EMILE GOEURY	1969 Briques en façade Linteaux ornés Ornementations Menuiseries bois apparentes	
91	Beaux-Arts 176 RUE EMILE GOEURY	1923 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	

92	Beaux-Arts 49 RUE VICTOR HUGO	1906 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde-corps Ornementations	
93	Bauhaus 41bis RUE DU PRESIDENT KENNEDY	2012 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton/bois Colorimétrie	
94	Beaux-Arts 43 RUE DU 14 JUILLET	1890 Linteaux ornés Ornementations Rez-de-chaussée haut Garde-corps	
95	Art-déco 79 RUE EDOUARD VAILANT	1890 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade	
96	Beaux-Arts 91/93 RUE EDOUARD VAILLANT	1920 Pierres en façade Menuiseries bois apparentes	

97	Beaux-Arts 106 RUE EDOUARD VAILLANT	1923 Briques en façade Linteaux ornés Rez-de-chaussée haut Garde- corps Ornementations	
98	Beaux-Arts 128 RUE EDOUARD VAILLANT	1935 Briques en façade Rez-de-chaussée haut Volumétries de l'édifice	
99	Contemporaine 136 RUE EDOUARD VAILLANT	2010 Parement bois Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Menuiseries bois apparentes	
100	Contemporaine LYCEE MAXIMILIEN PERRET	1997 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton/acier/verre	
101	Contemporaine 21 BOULEVARD CARNOT	2021 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité Briques en façade	

102	Art-déco 56 RUE ETIENNE DOLET	1968 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade	
103	Industriel 65 RUE ETIENNE DOLET	1929 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Matérialité béton Arches structurelles	
104	Art-déco 78 RUE ETIENNE DOLET	1965 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade Garde- corps	
105	Beaux-Arts 32 QUAI JEAN BAPTISTE CLEMENT	1920 Pierres en façade Garde- corps	
106	Beaux-Arts 4 RUE DE LA CARPE	1929 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	

107	Art-déco 6 RUE DE LA CARPE	1950 Volumétries de l'édifice Briques en façade	
108	Beaux-Arts 24bis RUE DE LA CARPE	1900 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	
109	Beaux-Arts 23 RUE DE CHOISY	1920 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	
110	Art-déco 123 RUE ETIENNE DOLET	1960 Volumétries de l'édifice Briques en façade	
111	Beaux-Arts 120 RUE ETIENNE DOLET	2007 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Toiture	

112	Art-déco 133 RUE ETIENNE DOLET	1913 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Briques en façade Garde- corps	
113	Contemporaine 2 ALLEE DU 8 MAI 1945	1980 Volumétries de l'édifice Forme de la toiture	
114	Beaux-Arts ALLEE DU 8 MAI 1945	1980 Volumétries de l'édifice Forme de la toiture en épie	
115	Bauhaus 7 ALLEE DE LA COMMUNE	1967 Forme des ouvertures Volumétries de l'édifice Forme de la toiture	
116	Beaux-Arts 14/16 RUE DE L'ABBEE JAEGER	1900 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	

117	Beaux-Arts 14/12/10/8 RUE DE CONSTANTINOPLE	1932 Briques en façade Pierres en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations Toiture	
118	Beaux-Arts 9 RUE DE CONSTANTINOPLE	1923 Briques en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	
119	Art-déco 19 RUE DE PETROGRAD	1967 Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade Garde- corps	
120	Art-déco 14 RUE DE PETROGRAD	1953 Volumétries de l'édifice Briques en façade Garde- corps	
121	Art-déco 28 PLACE DE L'EUROPE	1930 Volumétries de l'édifice Briques en façade Pierres en façade Garde- corps	

122	Beaux-Arts 3 RUE DE NAPLES	1910 Briques en façade Garde- corps	
123	Cape-Cod 39 RUE DE ROME	1976 Garde- corps Menuiseries bois apparentes Pierres en façade Volumétries de l'édifice Forme des ouvertures	
124	Contemporaine RUE DE ROME	2024 Volumétries de l'édifice Toiture	
125	Beaux-Arts 159 RUE ETIENNE DOLET	1932 Pierres en façade Linteaux ornés Garde- corps Ornementations	
126	Bauhaus 25 D138	1960 Volumétries de l'édifice Briques en façade Forme des ouvertures Rez-de-chaussée haut Perméabilité visuelle Colorimétrie	

127	Bauhaus 4 RUE DU CAPITAINE ALFRED DREYFUS	1955 Volumétries de l'édifice Briques en façade Forme des ouvertures Rez-de-chaussée haut Perméabilité visuelle Colorimétrie	
128	Bauhaus 3 RUE DU CAPITAINE ALFRED DREYFUS	1955 Volumétries de l'édifice Briques en façade Forme des ouvertures Rez-de-chaussée haut	
129	Post-modernisme 67 RUE LOUIS BLANC MAPA	1987 Maison d'accueil pour les personnes âgées construite en 1987 par l'architecte postmoderniste Manuel Nunez Yanowsky	
130	Beaux-Arts 178 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	1850 Avancées de façade avec toitures à auvent arc de décharge des fenêtres Toiture pans couverture tuile plate mécanique Ornements architecturaux sculptés bandeaux consoles ferronneries (garde-corps volets portes d'entrées) céramiques	

Boissy-Saint-Léger

DÉSIGNATION DU BÂTIMENT	ADRESSE	PARCELLE
Château et pavillons de Grosbois	Domaine de Grosbois	AT 1
Maison forestière de Grosbois	Domaine de Grosbois	AO 6
Château, orangerie, et pavillons du Piple	Allée de la Pompadour	AC 22 – AC 76
Ferme du Piple	Allée de la Pompadour	AC 24
Pavillon, dit la Maison Rouge	Allée de la Pompadour (Allée des F.F.I.)	AC 45
Marché de la Ferme	Rue de Sucy	AH 595
Maison bourgeoise	92 rue de Sucy	AK 401
Mairie	7 Boulevard Léon-Révillon	AH 540
Maison rurale	9 Boulevard Léon-Révillon	AH 73
Ancien lavoir	Boulevard Léon-Révillon	AH 99
Maison bourgeoise	17 Rue de Paris	AH 18
Maison bourgeoise	25 Rue de Paris	AH 23
Ancienne maison de notable	38 et 38 ter Rue de Paris	AH 160
Hôtel Böhmer	39 Rue de Paris	AH 42
Ancienne maison de notable	40 Rue de Paris	AH 158
Ecole du Sacré-Cœur (sauf la surélévation)	2 Rue de l'Eglise	AH 10
Maison Lecoufle et grille	1 Rue de l'Eglise	AD 275
Maison	7, 9 Rue de Sucy	AH 51-AH 50
Ancienne maison bourgeoise	Allée de la Princesse (49 bis Rue de PariS)	AH 610
Ecole Vallou-de-Villeneuve	9 rue Vallou-de-Villeneuve	AH 217
Maison bourgeoise	6 Rue de Paris	AD 151

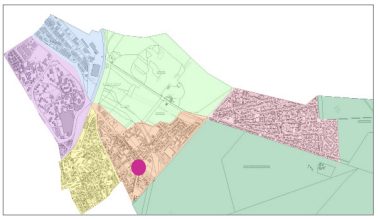
DÉSIGNATION DU BÂTIMENT	ADRESSE	PARCELLE
Maison, dite de la Marjolaine	22 avenue du Général- Leclerc	AD 262
Maison bourgeoise	8 Rue de Brévannes	AE 202
Eglise Saint-Léger et chapelle de Wagram	Place de l'Eglise	AH 2
Temple et grille d'entrée	4 rue Mercière	AI 8
Maison bourgeoise et grille	9 Rue du Temple	AH 27
Maison bourgeoise et grille	3 Rue Mercière	AH 555
Maison bourgeoise et grille, et dépendances, actuel hôtel des Douanes	Place de l'Eglise	AD 259
Maison bourgeoise, maison « verte »	1 Rue Lacarrière	AI 288
Congrégation religieuse	6 Rue de l'Eglise	AH 548
Maison « Art-Nouveau »	3 Rue Louise-Chenu	AE 542
Ancien poste de bains-douches	Rue de la Fontaine	AH 219
Maison « Art-Déco »	15 Allée des Vignes	AE 485
Maison bourgeoise	8 Rue de Valenton	AH 556
Maison bourgeoise, dite du Cèdre-Bleu	28 Rue de Valenton	AE 295
Ecole du Bois-Clary	25 Rue de Maison-Blanche	AK 626
Maison, dite Battut	27 Rue de Wagram	AH 570
Maison à tourelles	4 Rue Stanislas-Révillon	AE 583

EDIFICES PROTEGES

4, boulevard Léon Révillon

Début XIXème siècle





Cette maison de type briard est implantée en retrait du boulevard Révillon à la manière d'une maison de bourg. Pourtant, sa localisation en haut du coteau, à la limite du plateau, lui a permis de s'installer sur une grande parcelle dont la largeur lui permet de bénéficier d'une importante façade comme un bâtiment de ferme.

Sa façade est cependant percée de fenêtres ordonnancées très régulièrement autour d'un axe central couronné par un bandeau. Ses dix travées expriment le statut social élevé de l'immeuble à usage d'habitation.

Le bâtiment est constitué d'un étage élevé sur rez-de-chaussée et d'un comble perdu. Sa façade bénéficie de modénatures discrètes, bandeau intermédiaire et corniche moulurée à l'égoût du toit. La maçonnerie a malheureusement été réenduite au mortier de ciment avec une finition projetée-tyrolien.

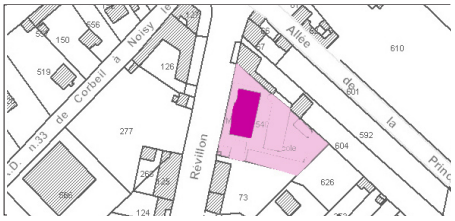
Le portail est composé de deux piliers octogonaux .

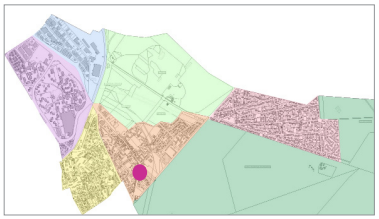




7 boulevard Léon Révillon

Hôtel de Ville
Architecte : E. Tremblay
1859-1861





Le bâtiment fait partie de cette génération de constructions construites sous le Second Empire dans une référence historiciste à l'architecture du début du 17ème siècle de transition entre la Renaissance et le classicisme. Cette architecture Louis XIII est qualifiée de tricolore: le rouge de la brique, le blanc de la pierre et le gris-bleu de l'ardoise. La construction est organisée de façon symétrique autour d'un axe central, suivant les principes académiques chers à l'enseignement de l'Architecture à l'Ecole des Beaux-Arts à cette époque. Composé d'un corps principal flanqué de deux ailes rigoureusement symétriques, la mairie est recouverte, à la manière d'une maison bourgeoise, d'un toit mansardé dont le brisis est habillé d'ardoise et le terrasson de feuilles de zinc. les bas-côtés sont couvert de toits très peu pentus qui donne un aspect de terrasse aux parties latérales. Les décors de façades sont, comme à cette époque, très riches et déclinent toutes les formes d'éléments de modénature.





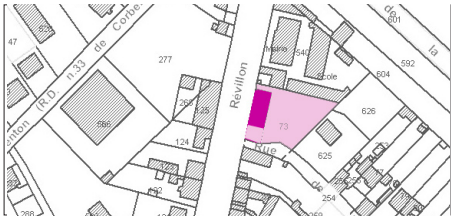


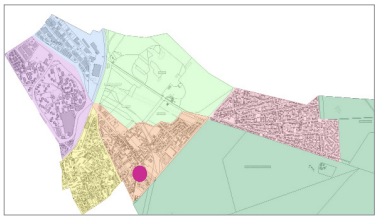


MAISON BOURGEOISE

9 boulevard Léon Révillon

XIXème siècle





Maison bourgeoise implantée à l'alignement sur rue. Elle est composée de cinq travées et de deux niveaux. Le rythme vertical est accentué par la présence de la porte d'entrée centrale, marquant un axe de symétrie important.

L'ensemble des éléments de modénature sont issus du vocabulaire de l'architecture classique : encadrement de baies moulurées, chainage d'angle à motif de bossage à joints creux, bandeaux et corniches moulurés... La toiture à quatre pentes est couverte d'ardoise.

Le bâtiment présente une maçonnerie ancienne hourdée et enduite au plâtre ou au plâtre et chaux.

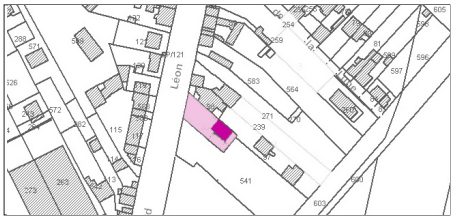


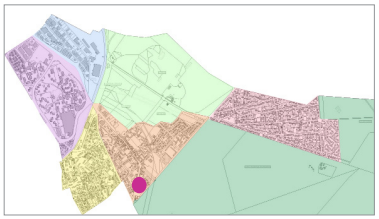




21bis Boulevard Léon Révillon
«le lavoir»

1832





Ce lavoir fut construit en 1832. Il se développe sur un plan rectangulaire proche du carré avec une toiture à 4 pentes (ou toit en pavillon) recouverte de tuiles plates petit moule.

Celui-ci est adossé sur un de ses coté à un mur en moellons de meulière et de calcaire.

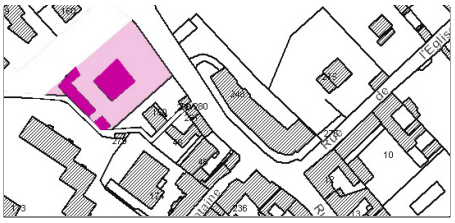


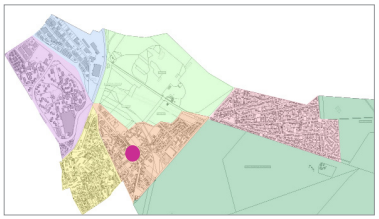


6 rue de Paris

«Demeure Lemoine»

Fin XIXe siècle





Cette grande demeure bourgeoise se développe sur un «plan carré», composée d'un rez-de-chaussée surélevé de deux niveaux. Son originalité est marquée par un ordonnancement qui diffère selon les façades. En effet, la façade avant est composée de 3 travées avec un axe de symétrie marqué par la présence de la marquise au dessus de la porte d'entrée et de son petit peron surélevé. En revanche la façade jardin se compose de 4 travées, mais l'axe de symétrie est toujours marqué par un raprochement des travées centrales.

L'ensemble des éléments de modénature sont issus du vocabulaire de l'architecture classique : encadrements de baies moulurées, chainages d'angle à motif de bossage à joints creux, bandeaux et corniches moulurés... La toiture à quatre pentes est couverte d'ardoise.

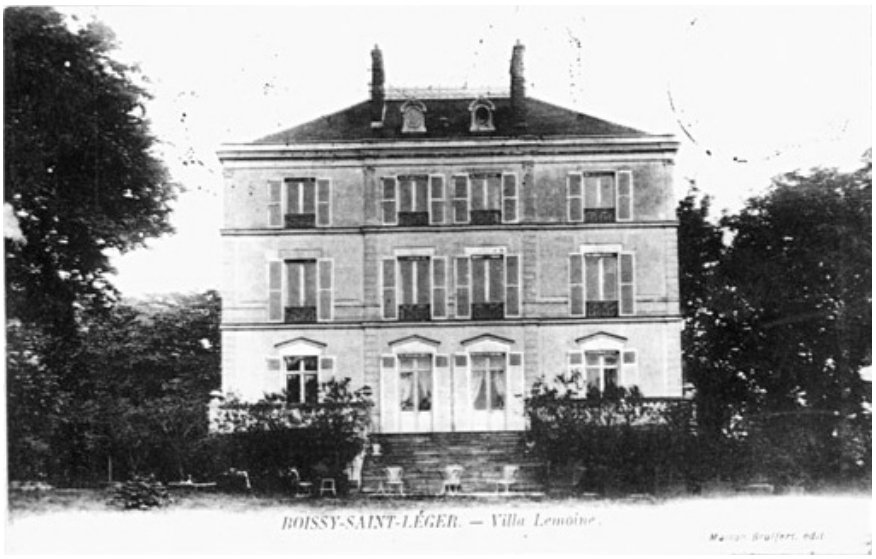
Le bâtiment présente une maçonnerie ancienne hourdée et enduite au plâtre ou au plâtre et chaux.





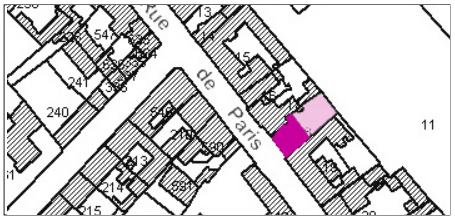


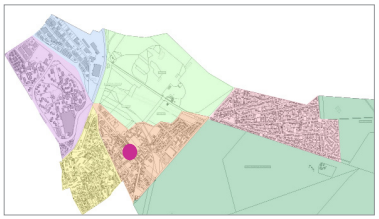




17 rue de Paris

Fin XIXème siècle





Maison de ville implantée à l'alignement, composée d'un rez-de-chaussée , d'un étage courant et d'un niveau sous combles mansardés. La façade est composée de trois travées, avec une porte d'entrée désaxée.

L'ensemble des éléments de modénature sont issus du vocabulaire de l'architecture classique : encadrements de baies moulurées, bandeaux et corniches moulurés, modillons... Le toit à la Mansart présente un brisis en ardoise avec trois lucarnes.

Le bâtiment présente une maçonnerie ancienne hourdée et enduite au plâtre ou au plâtre et chaux. Les éléments de modénatures présentent une «façon pierre de taille». Le sousbassement est en meulière et des décors de briques viennent souligner les appuis de fenêtres.





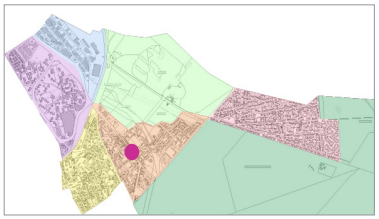




25 rue de Paris

Début XIXème siècle





Maison de ville implantée à l'alignement sur la rue de Paris, composée d'un rez de chaussée complétement dédié à l'activité commerciale et de deux niveaux supérieurs.

Les éléments de modénatures sont d'inspiration classique : corniche moulurée, pleins-de-travée moulurés en plâtre avec forme de tympan et appui de baie, écusson de support de point d'ancrage de tirants de planchers métalliques et chaines d'angles en finition lissée.

Le dessous de toit est habillé en frisette.





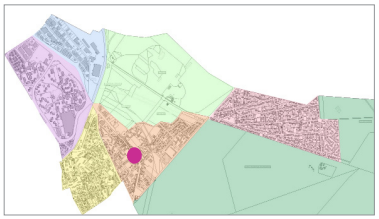


HÔTEL PARTICULIER

39 rue de Paris

Début XVIIIème siècle, remanié et agrandi vers 1780





Le bâtiment implanté à l'alignement sur la rue de Paris est de composition symétrique et présente une cour intérieure avec ailes en équerres. Il présente deux niveaux et des combles aménagés. Le bâtiment est ordonnancé avec un rythme vertical des baies et un vocabulaire classique des éléments de modénature (motif de bossage à joints creux, chainage d'angle, bandeau, corniche)

L'axe de symétrie est surtout très marqué sur les façades situées à l'intérieur de la cour, au niveau des porches. Ils sont très ouvragés et l'un d'entre eux est surmonté d'un tympan cintré décoré d'un médaillon renaissance.

La toiture est à deux pentes et recouverte de tuiles mécaniques en terre cuite. Le bâtiment présente une maçonnerie ancienne hourdée et enduite au plâtre ou au plâtre et chaux.



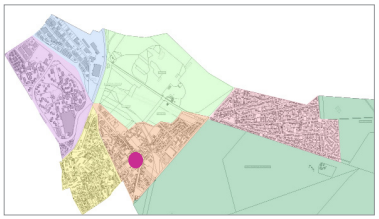




38 - 38 ter - 40 rue de Paris

XVIIème-XVIIIéme siècle
remanié début XIXème siècle





Batiments implantés à l'alignement sur la rue de Paris, composé de deux niveaux sous combles aménagés. La façade présente un rythme très régulier marqué par l'alignement vertical des baies. Les toitures à fortes pentes sont recouverte de tuiles plates petit moule.

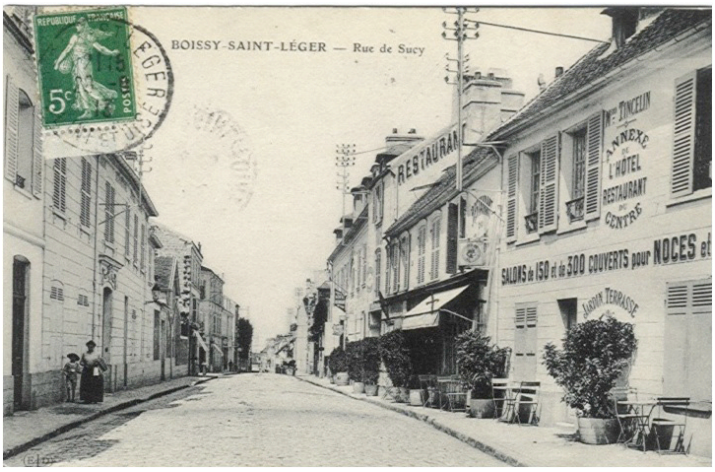
Les éléments de modénatures sont simples et empruntés au vocabulaire classique : bandeau, corniche, chainage d'angle, façon de bossage à joints creux. L'une des deux portes d'entrée est agrémenté d'un linteau décoratif avec un bas relief à motif classique.









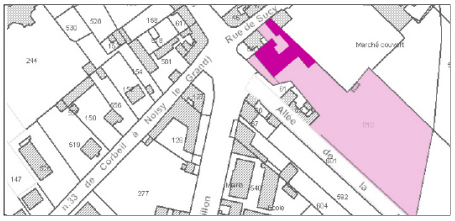


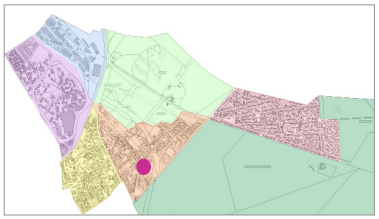


DEMEURE DE NOTABLE

49 bis rue de paris

Fin XIXème siècle





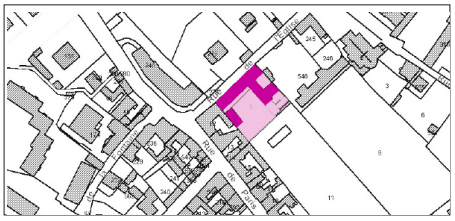
Grande villa bourgeoise composée d'un rez-de-chaussé surélevé, d'un étage courant et de combles aménagés sous un toit à la Mansart. L'ordonnancement est régulier et marqué par l'alignement vertical des baies dessinant sept travées avec un axe central souligné par le perron et la porte d'entrée. Les modénatures sont d'influence classique : encadrement des baies et chaines d'angles avec motifs de bossage à joints creux, bandeau et corniche moulurés... Cette architecture de style Louis XIII est qualifiée de tricolore avec les briques rouges, la couleur pierre de taille et le toit en ardoise.

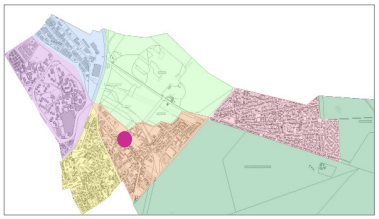




2 rue de l'Eglise
école des sacrés coeurs

XVIIIème siècle
(élévation : Fin XIXème siècle)









ATTENTION : Surélévation

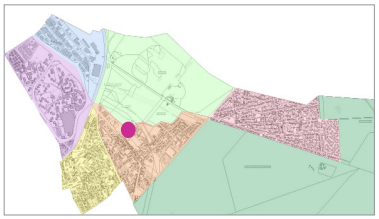
Ce grand bâtiment d'époque classique abrite aujourd'hui une école. Son remarquable corps principal est implanté à l'alignement sur rue et participe au front bâti sur l'espace public. Il s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée et a fait l'objet d'une surélévation à la fin du XIXème siècle comme en atteste les vieilles cartes postales du début du 20ème. Celle-ci montre un toit mansardé avec un brisis en ardoise et permet de constater que les lucarnes à la mansart sont restées en place. La façade est très ordonnancée, organisée en symétrie autour d'un axe central et profite d'une variété d'éléments de modénatures. Ces décors de façade en plâtre sont d'une grande qualité.



3, rue de l'Eglise
«Direction interrégionales des Douanes»

1866





L'ensemble de la parcelle abrite des bâtiments et des aménagements de jardins dont la grande qualité est fréquente dans les grandes demeures. A la manière de l'Hôtel de Ville, cette construction est une référence à l'architecture de transition entre la renaissance et le classicisme : maçonnerie de brique rouge, éléments de modénature en pierre de taille et couverture en ardoise. La façade très ordonnancée est légèrement en retrait par rapport à l'alignement avec l'espace public et s'organise suivant un axe de symétrie central vertical. Tous les bâtiments annexes respectent cette symétrie sur rue et sur jardin. Les pavillons latéraux, les garages, les terrasses et les jeux d'emmarchements en façade arrière participent de façon très cohérente à cette organisation générale.





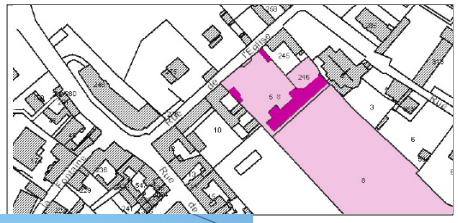


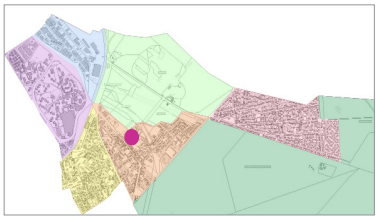






6, rue de l'Eglise «Communauté religieuse des sacrés coeurs et de l'adoration» XVIIIème siècle





Cette belle propriété est composée d'un corps de bâtiments implanté au milieu d'un grand terrain. Cette construction est mise en scène au fond d'un jardin desservi par un portail d'entrée en retrait par rapport à la rue. L'ensemble est bien mis en valeur par un axe central apportant une certaine majesté à la composition générale de la parcelle. L'immeuble est constitué de deux étages élevés sur rez-de-jardin de plain-pied, et couvert par des combles perdus abrités par un toit de tuiles plates. L'ordonnancement de la façade en U est très régulier, elle est flanqué de deux ailes en avant-corps, ce qui donne un air magistral à l'ensemble. Les éléments de décors sont par contre assez modestes et ne viennent pas alourdir une façade relativement sobre.





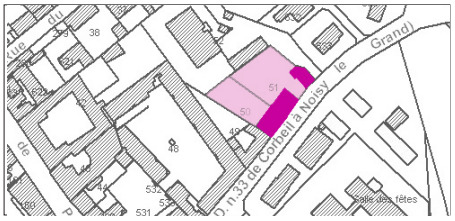


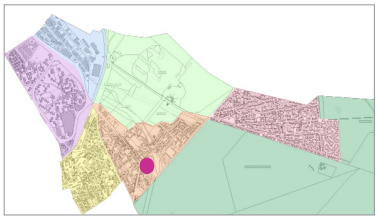




7 - 9 rue de Sucy

1892





Maison de ville
Cette grande maison de ville prend des airs de demeure de notable tant sa large façade s'étale généreusement sur un linéaire important le long de la rue de Sucy. Le bâtiment dispose d'un ordonnancement très régulier composé de sept travées en largeur. En hauteur, la construction s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée et est abritée par des combles perdus recouverts par un toit en tuiles plates. Sa façade en plâtre est décorée d'éléments de modénature assez discrets, et surtout d'allèges en briques apparentes bicolores en damier. Le soubassement en moellons de meulière offre une belle assise à l'ensemble.





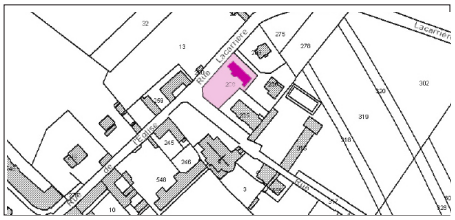


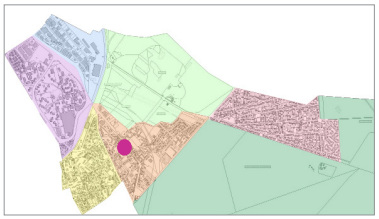


1, rue Lacarrière

«Maison verte»

XVIIIème siècle





Cette grande maison Ile-de-France bien entretenue se compose de deux étages élévés sur rez-de-chaussée et couverts d'un toit en tuiles plates abritant des combles perdus. Sa belle façade ordonnancée de façon irrégulière souffre de l'adjonction d'une aile dont l'échelle est étrangère à la composition du bâtiment principal. Sur la rue Laccarière, la propriété montre une partie de façade borgne soutenue par des contreforts qui équilibrent les poussées horizontales des maçonneries anciennes. Cet aménagement de façade montre des modifications passées dans la géométrie du bâtiment et valide ainsi son enracinement dans l'histoire de l'ancien village.

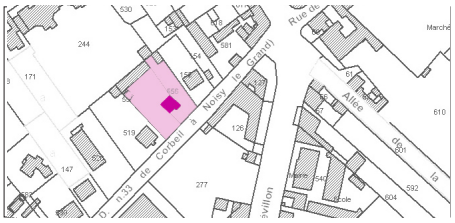


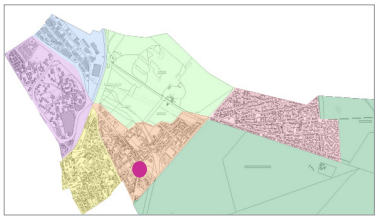


MAISON DE VILLEGIATURE

8 rue de Valenton

Début XXème siècle





Cette belle maison de début de siècle est construite sur une confortable parcelle qui lui permet de ne pas s'implanter sur les limites séparatives. Elle est également en retrait par rapport à l'alignement, ce qui lui fait profiter des masses végétales du jardin. Sa façade dissymétrique est composée d'une maçonnerie porteuse en moellons de meulière apparents pour les parties courantes, et de briques silico-calcaires bicolores sur les éléments de modénatures très présents : chaînes d'angle et encadrement de baie en harpage, linteaux, bandeaux et arcs de décharges. Une belle charpente de référence néo-normande couronne la façade.

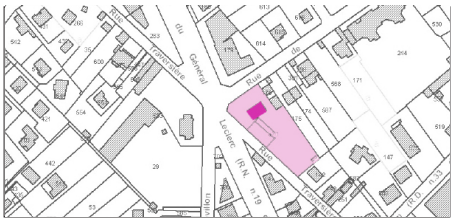


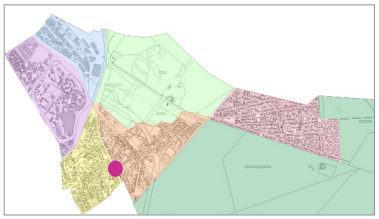




27 rue de Wagram

XIXème siècle





Implantée sur une parcelle à l'angle de deux voies et sur un carrefour stratégique, cette belle maison joue cependant la modestie en se cachant derrière d'importantes masses végétales. Sa façade, organisée par rapport à la rue de Wagram, passe inaperçue malgré de riches décors. Le bâtiment est composé d'un étage élevé sur un rez-de-chaussée exhaussé , et recouvert d'un toit à faible pente qui lui donne des allures de toit-terrasse. Un perron menant à la porte souligne l'axe central de ce beau volume d'inspiration classique.



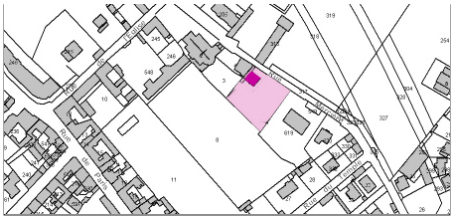


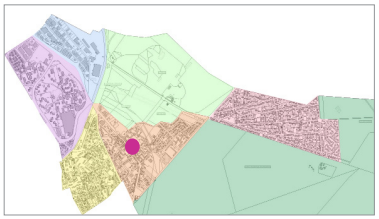


VILLA BOURGEOISE

3 rue Mercière

Fin XIXème siècle





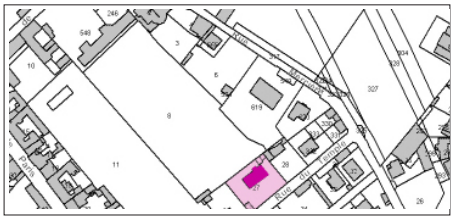
Inscrite dans le périmètre du centre-bourg, cette maison ancienne est construite sur une grande parcelle, et malgré tout sur une limite séparative sans doute pour ne pas empiéter sur la surface du terrain. Son organisation de façade en symétrie autour d'un axe central, sur trois travées de largeur et sa composition d'un rez-de-chaussée, d'un étage et des combles sont des références classiques qui permettent de l'identifier comme une villa bourgeoise. Les maçonneries anciennes de moellons de meulière apparents, avec incrustation de petits éclats de silex, de pouzzolane et de meulière dans les joints, sont décorés par des éléments de modénature en plâtre , malheureusement assez vétustes. La composition de la clôture est parfaitement en cohérence avec le bâtiment principal.

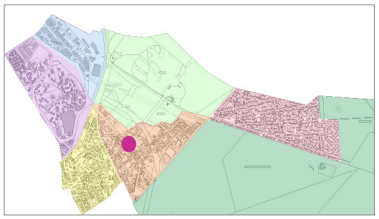




9 rue du Temple

Début XXème siècle





Cette très jolie maison du début du 20ème siècle cache ses belles façades derrière les parties pleines des clôtures anciennes et les importantes masses végétales du jardin. Les maçonneries en moellons de calcaire pour les parties courantes et en brique silico-calcaire et de terre-cuite bicolores pour les éléments de modénature sont décorées par des frises et des panneaux de céramique, de terre-cuite et de briques vernissées. Le bâtiment, symétrique autour d'un axe central, est constitué d'un étage élevé sur rez-de-chaussée et couvert par un toit en ardoises abritant des combles aménagés. Il est hérissé de petites lucarnes à deux pentes et parfois en forme de clocheton.

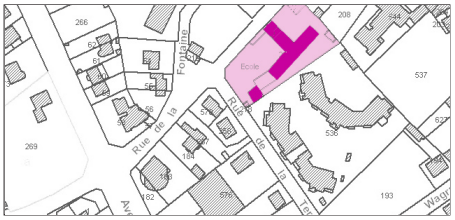


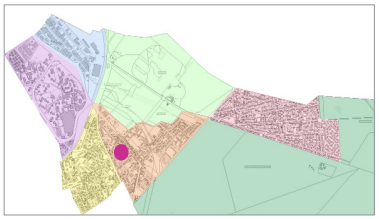




9bis - 11 rue de Vallou de Villeneuve

arch.: Auguste Thauront
1885





Cet équipement du centre –bourg n'a pas beaucoup évolué depuis le début du 20ème siècle. Ses bâtiments organisés en U autour d'une cour n'ont subi que de très légères transformations. Les maçonneries anciennes en moellons de meulière des bâtiments les plus significatifs sont toujours apparentes et les volumes bâtis de rez-de-chaussée et en R+1 n'ont pas été surélevés. Les toits à 3 et 4 pentes couronnent ces bâtiments scolaires dont les façades sont rythmées par des percements réguliers, révélateurs de la présence des salles de classes. Le porche d'entrée, majestueusement centré dans l'axe de la parcelle, glorifie la fonction sociale de l'établissement.





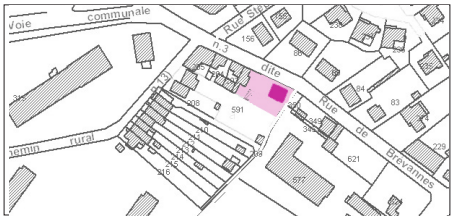


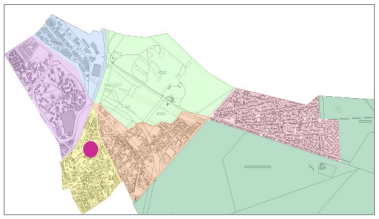


8 rue de Brévannes

«Le Lierre»

Fin XIXème siècle







Maison bourgeoise de volume carré, composé d'un rez-de-chaussé légèrement surélevé et d'un étage supérieur. La toiture à quatre pentes est en tuiles plates. Le bâtiment est ordonnancé selon un ryhtme vertical avec trois travées. Les modenatures sont d'inspiration classique (bandeau et corniche moulurés, chainage d'angle façon bossage à joints creux au rez-de-chaussé et façon pilastre cannelé à l'étage, encadrements de baies soulignés... Le bâtiment est modeste mais présente une originalité : le traitement de la façade diffère selon les niveaux : au rdc la maçonneire de moellons de meulières est laissée apparente et à l'étage, celle-ci est recouverte d'un enduit coloré.





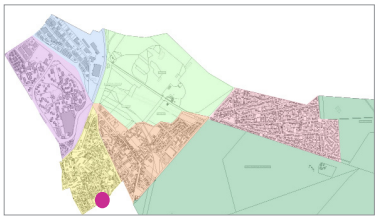


28 rue de Valenton

«Le Cèdre Bleu»

Fin XIXème siècle





Maison bourgeoise de volume carré, composé d'un rez-de-chaussé légèrement surélevé et d'un étage supérieur. La toiture à quatre pentes est en tuiles de terre cuite. Le bâtiment est ordonnancé selon un ryhtme vertical avec trois travées. Les modenatures sont d'inspiration classique (bandeau mouluré et corniche à modillons, chainages d'angle façon bossage à joints creux, encadrement des baies... Le motif général de la façade est d'inspiration Louis XIII, composé d'un remplissage de briques de trois couleurs avec un motif géométrique.





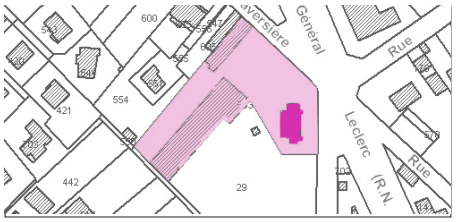


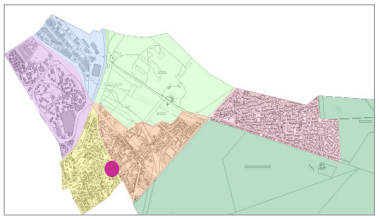


4 rue Stanislas Révillon

«Les Tourelles»

Fin XIXème siècle





Grande demeure de style «château», avec un corps de bâtiment central flanqué de deux tourelles. Le bâtiment est composé d'un rdc légérement surélevé et d'un étage supérieur. La composition symétrique est accentuée par les deux tourelles. Les modénatures sont de style classique : bandeau et corniche moulurés, chainages d'angle . Le perron d'entrée est surmontée d'une marquise en fer forgé. La clôture et le portail présentent un traitement en adéquation avec la typologie du bâti.







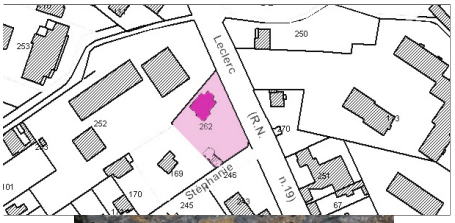


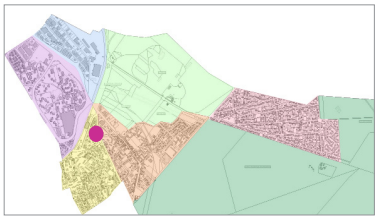


22 avenue du général Leclerc

«La Marjolaine»

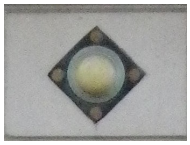
Début du XXème siècle

















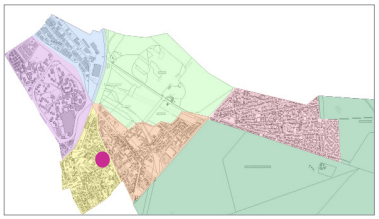


Grande maison de villégitaure implantée en retrait par rapport à l'alignement sur rue. Le volume général est très complexe, il présente de nombreux «décrochés». La villa est composée d'un rez-de-Chaussé surélevé et de deux étages supérieurs dont un sous combles. La toiture à forte pente est en ardoise. La maçonnerie est en moellons de meulières laissés apparents et les modénatures sont nombreuses et variées : encadrements des baies, colonnes à motif classique, pignons ornementés, petites tourelles d'angle, cabochons et frise en céramique avec motifs fleuris de style art nouveau.

3 rue Louise Chenu

Début XXème siècle





Maison de villégiature implantée en retrait par rapport à l'alignement sur rue. Le volume général se présente selon un plan en L. La villa est composée de deux niveaux plus combles. La toiture en tuile mécanique en terre cuite présente une petite croupe normande. Les modénatures sont nombreuses et variées : encadrement des baies, chainages d'angle, frise, marquise en fer forgé, et importants décors de briques de deux couleurs et de briques vernissées. Une frise en céramique de motifs art nouveau représentant des lys souligne le bandeau mouluré.









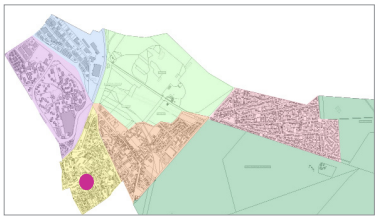


MAISON DE VILLEGIATURE

15 allée des Vignes

Début XXème siècle





Maison de villégiature dont le volume général est assez complexe car décomposé en plusieurs parties indiquant très clairement le fonctionnement intérieur de la maison et les usages. Cette composition se retrouve jusque dans le traitement différencié des toitures de chacun des volumes. Cette demeure se caractérise par ses influences multiples : la tourelle carrée fait référence aux villas mauresques, le bow-window à décor de colombage bois est de style néo-normand et les encadrements de baies et corniches moulurés, sur le corps principal du bâtiment, sont d'influence art-déco.







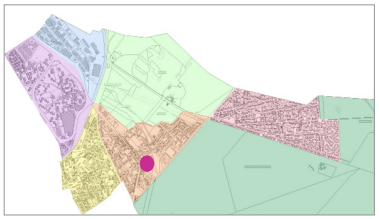




Le Marché de la Ferme et la salle des fêtes

Fin 19ème siècle.





Ce grand volume est un ancien bâtiment rural lié à l'exploitation de la ferme de Boissy implantée de l'autre côté de la rue de Sucy. Sa vocation agricole est révélée par la nature de sa maçonnerie ancienne en moellons grossiers de pierre de Brie à joints beurrés et par le volume unique de la construction qui s'apparente à une grange ou à une étable. Une magnifique charpente traditionnelle supporte le toit à deux pentes, très simple, équipé d'une avancée au-dessus de l'entrée principale et des pignons, et d'une lucarne meunière. Les encadrements de baies ont été redessinés au 19ème siècle. Plus récemment, le bâtiment a fait l'objet de travaux de réhabilitation respectueux du bâti ancien et d'un agrandissement qui organise un dialogue entre les deux volumes bâtis.





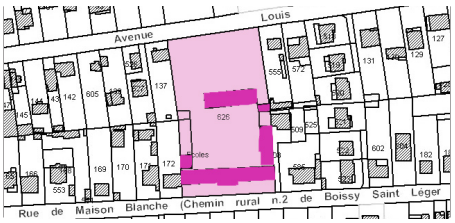


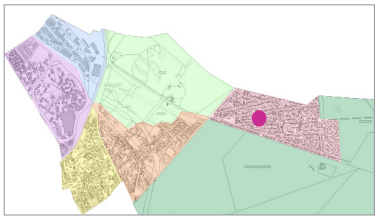




25 rue de Maison Blanche
Ecole du Bois Clary

Arch.: F. Paillas
1936













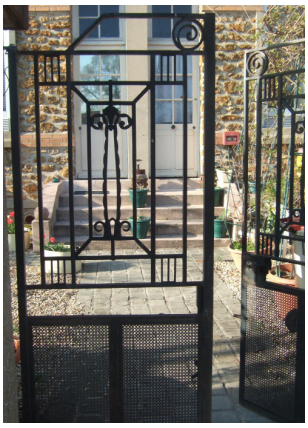
École municipale du Bois Clary, caractéristique des équipements construits au début du XXème siècle.

Le bâtiment en retrait par rapport à l'alignement sur rue est composé selon un axe de symétrie marqué par un volume plus haut. Celui-ci servant à délimiter très clairement la partie réservée aux garçons de celle réservée aux filles.

Le bâtiment est en moellons de meulière apparents et présente d'importants décors de briques au niveau des linteaux des baies.



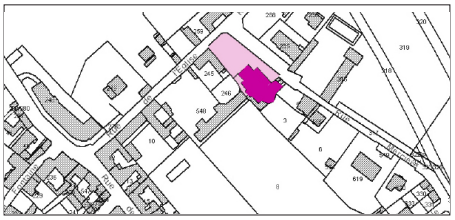


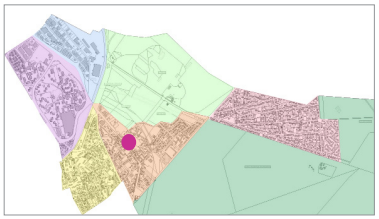


Eglise Saint-Léger

Place de l'Eglise

XVIème - XiXème siècles





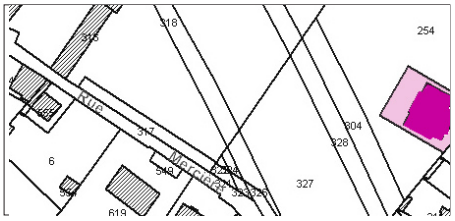
Comme dans beaucoup de villages situés en bordure du plateau Briard, l'église de Boissy est implantée en haut du coteau, sans doute pour se protéger des résurgences des eaux du plateau. Reconstruit tardivement au 16ème siècle, ce bâtiment dédié à Saint-Léger, a fait l'objet de quelques modifications sur sa façade Ouest. La chapelle Wagram a été rajoutée a la fin du 19ème siècle. Les maçonneries sont généralement en pierre de taille, mais aussi en moellons calcaire et en meulière.

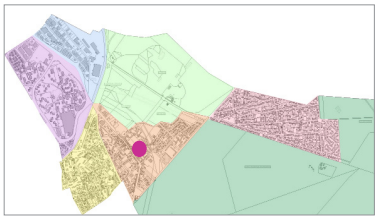






Le Temple,
4 rue Mercière
Construit par le Baron Henri Hottinguer
1874





Ce lieu de culte construit à la fin du 19ème siècle est implanté au fond d'une grande parcelle et entouré par d'importantes masses végétales. Le volume principal est flanqué de deux bas-côtés et l'entrée est précédée d'un petit porche. Les façades présentent des maçonneries apparentes en moellons de meulière avec de belles incrustations d'éclats de meulière particulièrement colorées. Les toits couverts en ardoises sont très pentus et les pignons débordants couronnent les façades principales. Sous le porche, le tympan de la porte d'entrée est décoré d'une sculpture de Bartholdi « La Foi et l'Espérance ».



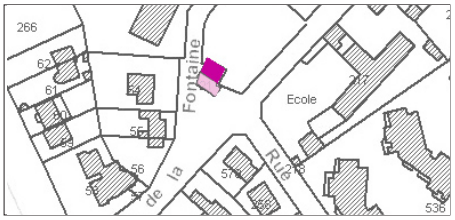


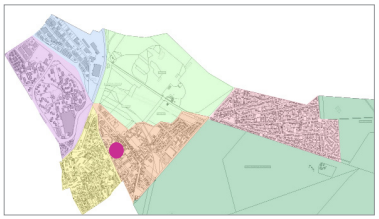




Bains douches Bitbol
Rue de la Fontaine

arch.: Félix Paillas
1930





Ce petit pavillon autrefois établissement de douches s'inspire du pittoresque cher aux Arts Décoratifs. Implanté au centre d'un carrefour, il marque le paysage urbain de sa présence. Ses maçonneries sont constituées de moellons de meulière apparents et décorés de multiples éléments de briques bicolores, de céramique et de frises qui s'inspirent des décorations florales des années trente, comme la typographie du lettrage qui annoncent les bains-douches. Le toit couvert de tuiles plates, en chapeau chinois, donne un aspect de pagode moderne à ce modeste bâtiment.







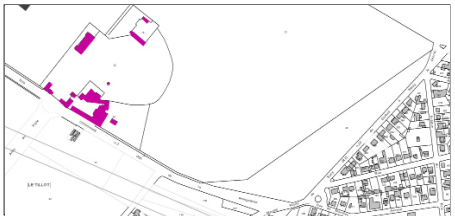


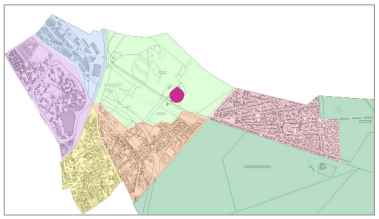




Chateau du Piple

1725 - 1851





Construit au début du 18ème siècle suivant des références académiques, le château s'est vu remanié et agrandi au milieu du 19ème par la famille Hottinguer. On peut donc parler de style néo-classique. Ce magnifique bâtiment est implanté sur la ligne de crête du coteau pour profiter de la vue sur le grand paysage formé par la plaine de Créteil et le Nord de l'agglomération parisienne. La façade avant est desservie sur le début de plateau par une surface horizontale engazonnée, alors que la façade arrière ouvre sa terrasse sur le haut de la pente du coteau. La construction est constituée de maçonnerie en pierre de taille calcaire apparente ; elle s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée et est couronnée par un jeu de toits mansardés couverts en ardoise.



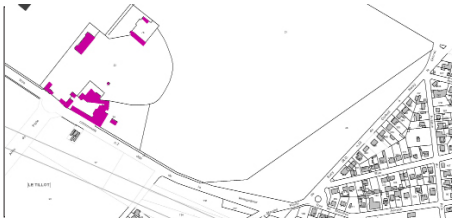


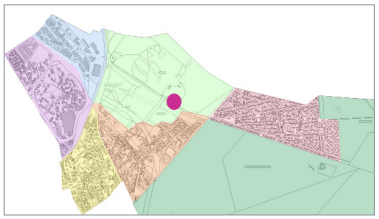




Ferme du Piple

XVIII-XIXème siècle





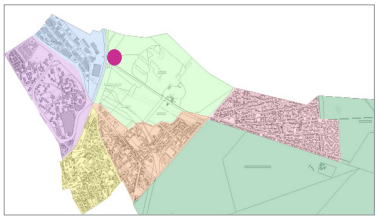
Bâtiment de la ferme du château du Piple, typique du bâti raural. Bâti en rez-de-Chaussée et combles sous la toiture à fortes pentes, en tuiles plates petit moule.



Maison rouge

Allée de la Pompadour

XVIII-XIXème siècle



Grande demeure de style Louis XIII, avec appareillage de brique et modénatures en pierre de taille. Les toitures à fortes pentes sont couvertes en tuiles plates petit moule. Les baies présentent des menuiseries à petits bois caractéristiques de l'époque de construction.

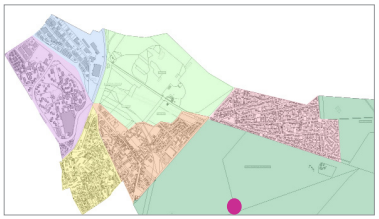


Parc et château de Grosbois

château du prince de Wagram

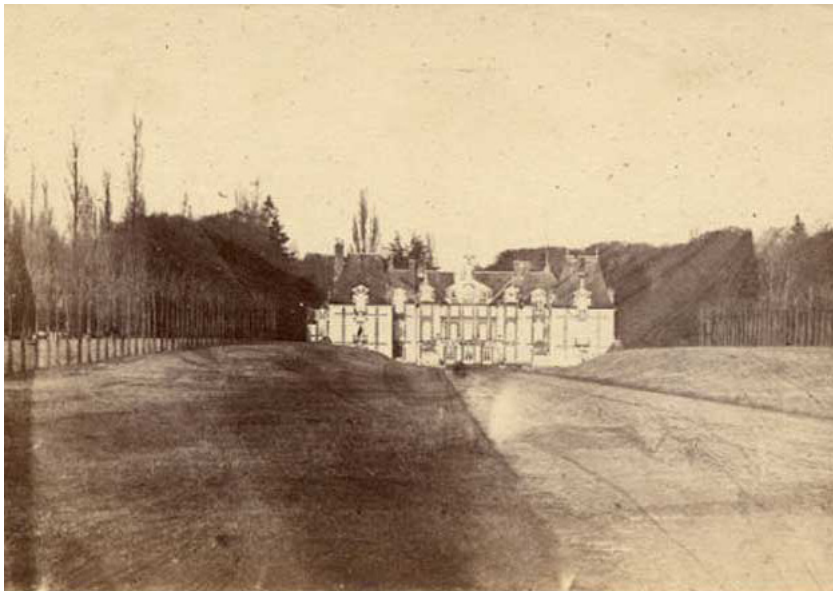
Architecte : 1597 Jean Fournier, influencé par Jacques Androuet du Cerceau
Extension des ailes et bas-côté : 1616 Jean Thiriot

Terminé en 1640



Ce château construit dans la première moitié du 17ème siècle, est un représentant de l'architecture de transition entre la renaissance et le classicisme. Contemporain de la place des Vosges, de la place Dauphine et de l'Hôpital Saint-Louis, il expose une architecture tricolore légèrement réinterprétée. Constituée de remplissages en maçonnerie enduite au mortier de chaux, de chaînes d'angle en pierre de taille calcaire blanche, et d'encadrements de baies et de lucarnes en brique rouge, le bâtiment est abrité par des toits couverts en ardoise. Le domaine comprend également plusieurs bâtiments annexes tels que l'orangerie, les communs de l'ancienne ferme et des bâtiments plus récent

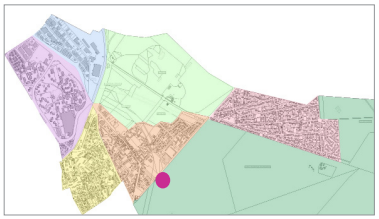
dans un re





Maison forestière de la Princesse

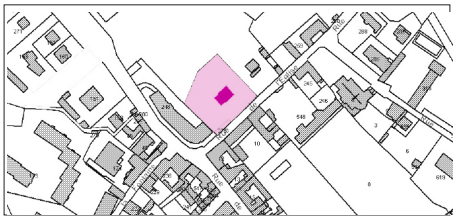
Construite ou transformée au 19ème siècle
Architecte : inconnu

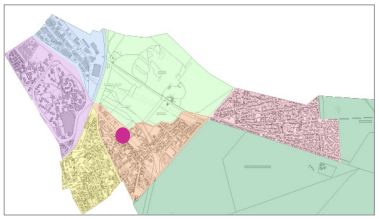


Cette petite maison pittoresque est implantée en limite Nord-Ouest du parc de Grosbois, à la porte de Boissy où l'on accède par l'allée de la Princesse. La modestie du bâtiment est conforme à sa fonction : petit chalet d'accueil, de rendez-vous ou de garde-chasse. Il ne comporte qu'un rez-de-chaussée de plain-pied et est abrité par un toit débordant couvert en tuiles plates. Les encadrements de baies, en brique rouge, viennent confirmer la cohérence avec les bâtiments princiers du château.



1, rue de l'Eglise





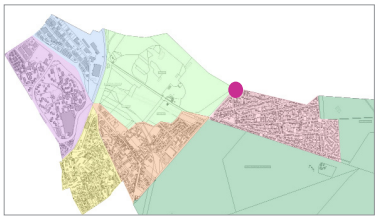
Grille du portail d'entrée de la propriété Lecoufle, ouvrage en fer forgé très travaillé.





92 rue de Sucy





Cette belle maison de début de siècle est construite sur une confortable parcelle qui lui permet de ne pas s'implanter sur les limites séparatives. Elle est également largement en retrait par rapport à l'alignement rue rue, ce qui lui fait profiter des masses végétales du jardin. Sa façade dissymétrique est composée d'une maçonnerie porteuse en moellons de meulière apparents pour les parties courantes, et de briques silico-calcaires bicolores sur les éléments de modénatures très présents : chaînes d'angle et encadrement de baie en harpage, linteaux, bandeaux et arcs de décharges. La toiture est en tuile mécanique de terre cuite et présente une flèche décorative au dessus de la croupe de référence néonormande.

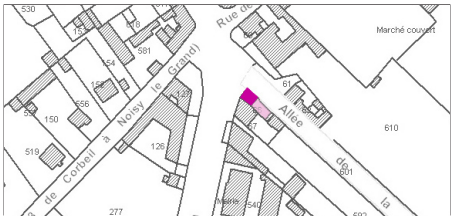


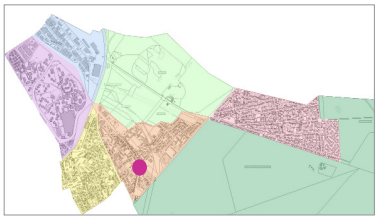


EDIFICES INVENTORIES

1, boulevard Léon Révillon

XIXème siècle





Cette petite maison de bourg est située au point le plus stratégique du centre-ville de Boissy. C'est le carrefour qui commande tous les axes historiques de la ville, y compris l'accès au domaine de Grosbois. La construction est implantée à l'alignement du boulevard Léon Révillon et de l'allée de la Princesse et sur sa limite séparative droite. La façade principale s'oriente sur le boulevard Léon Révillon, et le pignon gauche sur l'allée est un mur aveugle. Elle est constituée d'un étage élevé sur rez-de-chaussée et d'un volume de combles aménagés. Le traitement de façade est sobre et les décors très discrets. Seule une petite corniche vient couronner la maçonnerie ancienne recouverte d'un enduit en plâtre lissé. Le toit à deux pentes couvert de tuiles mécaniques supporte une petite lucarne à la capucine.



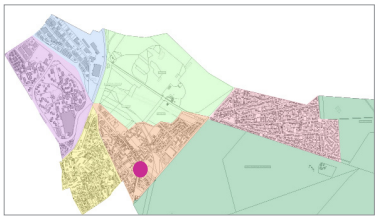




3, boulevard Léon Révillon

XIXème siècle





Cette maison de bourg montre son ancienne activité de ferme et de maraîcher à la présence de la porte charretière sur le côté droit de la façade. Implantée à l'alignement sur rue et sur les deux limites séparatives. Elle participe à l'organisation du front bâti sur le linéaire de la rue. Comme toute maison de bourg, elle comprend un étage élevé sur rez-de-chaussée et un comble aujourd'hui aménagé et éclairé par deux lucarnes rampantes qui ne sont pas d'origine. La maçonnerie est en moellons de meulière apparents. De nombreux éléments de modénature en plâtre viennent décorer la façade : chaines d'angle, tables en saillie, encadrements de baies et corniche moulurée à l'égout du toit.

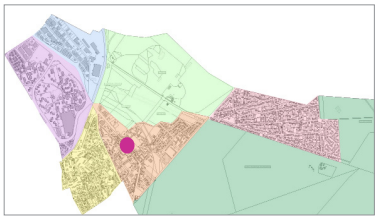






24 bis ou 26 rue de Paris

Début XIXème siècle



Cet immeuble contient en fait deux maisons de ville jumelles réunies sous un seul volume. Celui-ci est constitué d'un rez-de-chaussée desservi par deux portes d'entrée séparées, d'un étage et de combles aménagés abrités par un toit à la Mansart dont le brisis est couvert en ardoise. La façade sur rue, composée d'une largeur de cinq travées de percements réguliers, est construite d'une maçonnerie ancienne enduite au plâtre gros lissé recouvert d'une peinture. Des effets de bossage décorent la hauteur du rez-de-chaussée alors que l'étage reçoit des décors plus discrets : chaines, encadrements de baies et corniches à l'égout du toit.

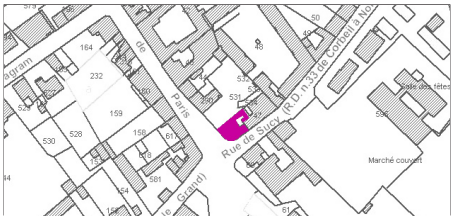


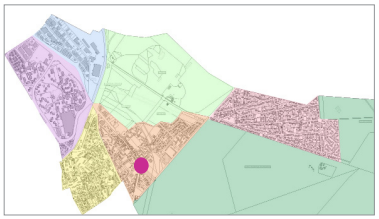




47 rue de Paris

Début XXème siècle





Ce curieux bâtiment semble vouloir nous montrer que le centre-bourg de Boissy est enraciné dans un passé rural. Il nous montre une tourelle un peu épaisse qui évoque l'existence d'un moulin, ou d'un pigeonnier, ou d'une bâtisse fortifiée qui s'éclaire par une baie ogivale. C'est en fait le décor d'un ancien restaurant attenant à une épicerie. Le carrefour de la rue de Paris et de la rue de Sucy est marqué par la présence de cette imposante curiosité architecturale qui trouve ainsi sa légitimité dans le paysage de Boissy en servant de repère urbain.

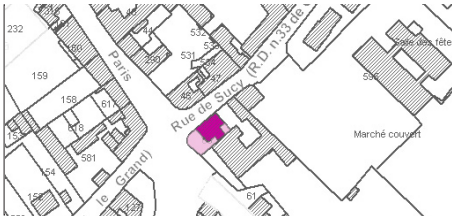


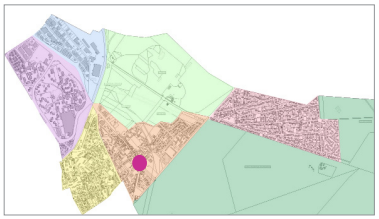


49 rue de Paris

Fin XIXème siècle

A la manière des maisons forestières, ce bâtiment à la façade en faux-pans de bois et à la toiture largement débordante marque le passage depuis la rue de Paris vers l'allée de la Princesse qui mène au parc de Grosbois par la porte de Boissy. Elle annonce cette architecture de relais de chasse autrefois fréquente dans le parc du château. Les rives du toit sont équipées de lambrequins. Ce bâtiment est un repère important au même titre que la tour de l'immeuble qui lui fait face.







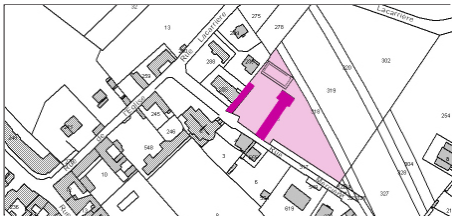


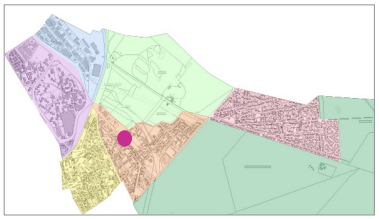


2 rue Mercière

«Cours Bernard Palissy»

XIXème siècle





La cour de l'école est cernée au Sud-Est par le bâtiment principal du groupe scolaire, sévère avec son rythme de fenêtres percées très régulièrement dans la façade en moellons de meulière apparents. Une batterie de lucarnes organisées à la verticale des baies vient confirmer la rigueur austère du bâtiment. Au nord-Ouest de la cour, une construction plus modeste d'origine rurale vient fermer la parcelle. Cet ancien bâtiment à vocation agricole profite de petits percements en façade qui révèlent son ancienne affectation.



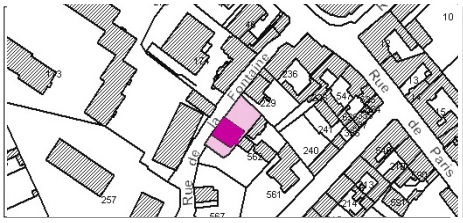


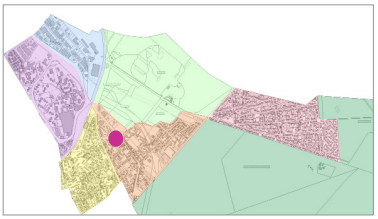




5, Rue de la Fontaine

XIXème siècle





Cette grande maison individuelle implantée à l'alignement, tourne le dos à la rue. Ses façades principales sont orientées parallèlement à la rue de la Fontaine vers la cour avant et le jardin arrière. Un large portail flanqué de deux piliers met en scène l'entrée depuis la rue vers la parcelle. Le bâtiment est construit d'un étage élevé sur rez-de-chaussée et abrité par des combles aménagés éclairés par des lucarnes à la capucine sur les deux façades. Les maçonneries sont enduites au plâtre gros recouvert de peinture ; le toit à deux fortes pentes est habillé en tuiles plates petit moule.





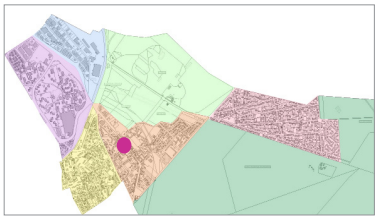




1-3, 5, 7, 7bis et 9 rue Vallou de Villeneuve

1882 - 1885





Cet ensemble de maisons de ville représente un linéaire très révélateur de ce qu'était le paysage urbain de Boissy au 19ème siècle. Chaque bâtiment est implanté à l'alignement de la rue et sur les deux limites séparatives. Ils sont systématiquement desservis par une porte cochère et une porte personnelle. Les immeubles sont construits d'un rez-de-chaussée de plain-pied, d'un étage et de combles aménageables, sauf le bâtiment d'angle qui dispose de deux étages, et des combles perdus. L'harmonie des hauteurs, les largeurs des parcelles et le traitement des façades avec l'ordonnancement régulier des baies apportent beaucoup de cohérence à cette section de rue.





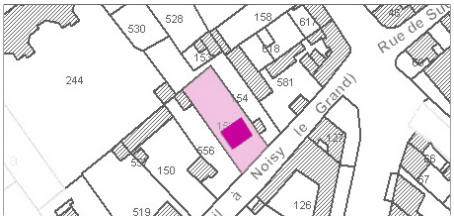


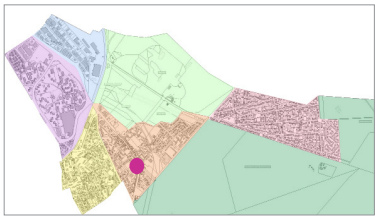


VILLA BOURGEOISE

6 rue de Valenton

Fin XIXème siècle





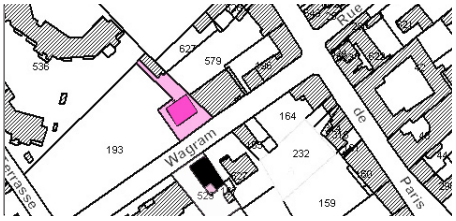
Cette maison bourgeoise est implantée sur une parcelle généreuse, en recul par rapport à l'alignement sur rue et en retrait des limites séparatives latérales. Elle s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles perdus. La façade s'organise sur une largeur de trois travées en symétrie par rapport à un axe central souligné par une petite marquise protégeant la porte d'entrée. Les décors de façade sont modestes et ont sans doute été appauvris par de précédents ravalements maladroits. Le toit à quatre pentes est couvert de tuiles mécaniques à emboitement.

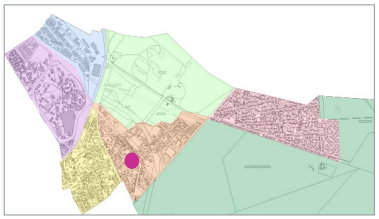




6 rue de Wagram

XIXème siècle





Cette maison bourgeoise est implantée sur une petite parcelle qui appartenait autrefois au grand terrain voisin, constituant ainsi une très belle unité foncière. Elle est en recul par rapport à l'alignement sur rue, mais les retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont assez chaotiques en raison de la forme complexe de la parcelle. La construction s'élève d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménagés. La façade s'organise sur une largeur de trois travées en symétrie par rapport à un axe central. Les décors de façade sont modestes : chaînes d'angle et encadrements de baies en surépaisseur, bandeau intermédiaire et large corniche moulurée à l'égout du toit. Le toit à la Mansart reçoit une batterie de trois lucarnes. Le brisis est couvert en ardoise et le terrassons est en zinc.

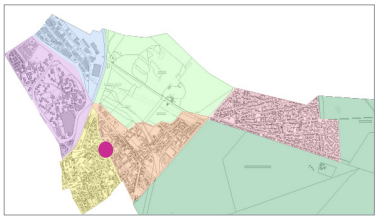




28 avenue du général Leclerc

Début XXème siècle





Maison de villégiature implantée en retrait par rapport à la limite sur rue. Le volume général est un plan en L assez important et se compose d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussé, et d'un étage surmonté de combles aménagés. Le soubassement et le rez-de-chaussée sont en maçonnerie de moellons de calcaire appareillés, les niveaux supérieurs étant recouverts d'un enduit avec un décor de faux pans de bois traité avec un fort contraste de couleurs. La toiture en tuiles plates présente de fortes pentes et se différencie selon les différents volumes du bâti.





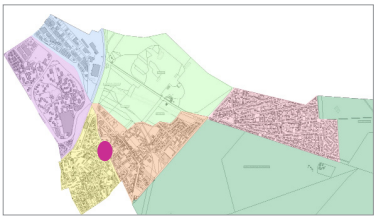




29 avenue du général Leclerc

Début XXème siècle





Maison de villégiature avec différents volumes, des toitures variées à fortes pentes recouvertes de tuiles mécaniques. Décor de faux pans de bois avec fort contraste de couleurs en partie supérieure, au dessus de l'enduit courant .Traitement du mur de clôture en adéquation avec la typologie architecturale, de part sa forme et les matériaux utilisés.





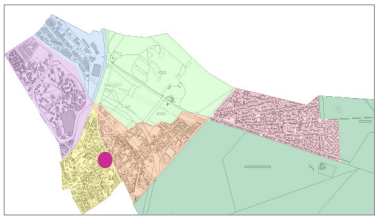
IMMEUBLE DE BUREAU

4 Rue Louise Chenu

Espace «Jean-Claude Calès»

1936





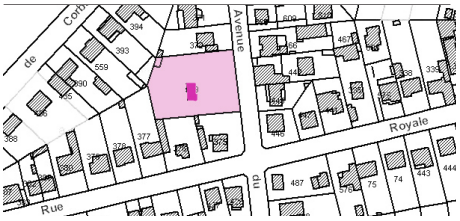
Bâtiment de bureau en brique rouge typique de l'architecture des années 30. Le batiment, situé à l'angle de deux voies est de forme arrondie, suivant la courbe de la voie. Il est implanté à l'alignement, pour sa partie centrale ou se situe l'entrée. En revanche, les deux ailes latérales sont en retrait par rapport à l'alignement. Les baies sont de proportions horizontales avec des appuis en ciment. Le bâtiment est très simple dans ses volumes et ses modénatures mais est typique d'une époque de construction.

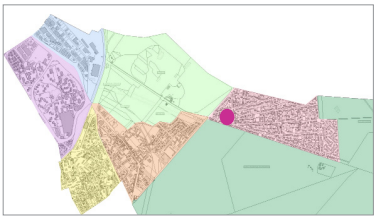




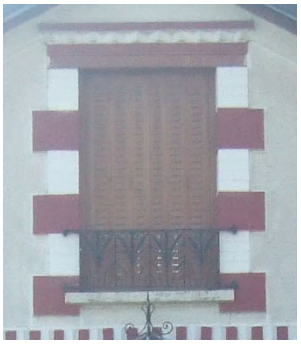
10 - 12 avenue du Parc

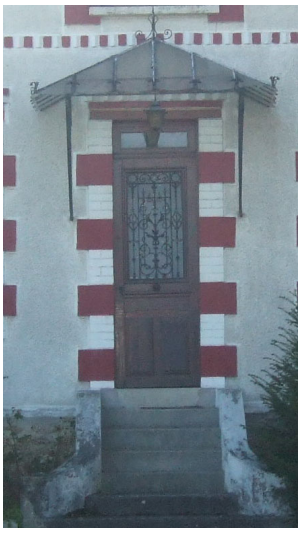
Début XXème siècle





Pavillon typique de la loi Loucheur, organisé sur un plan carré de 6 m de coté et composé d'un rez-de-chaussée légérement surélevé et d'un niveau sous combles. la façade est composée selon un axe de symétrie central marqué par le perron, la porte d'entrée et sa marquise et la baie de l'étage supérieur. Pour un bâtiment très simple en volume les éléments de modénatures sont sobres mais très présents : décor de chainage d'angle, encadrement des baies, décor des linteaux métalliques, bandeau traités en briques de teintes contrastées et cabochons de céramique.







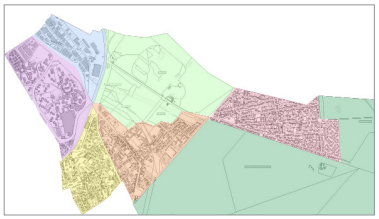




Angle rue de Maison Blanche et avenue des Chataigniers

Début XXème siècle





Pavillon typique de la loi Loucheur, organisé sur un plan carré d'environ 6 m de coté et composé d'un rez-de-chaussé légérement surélevé et d'un niveau sous combles. La façade est composée selon un axe de symétrie central marqué par le perron, la porte d'entrée et sa marquise et la baie de l'étage supérieur. La maçonnerie est traitée en moellons de meulière apparents; celle-ci est contrastée avec les éléments de modénatures : Linteaux métalliques surmontés d'un décor de briques et cabochons en céramique.



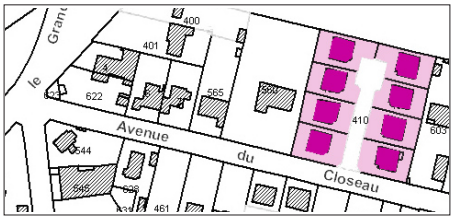


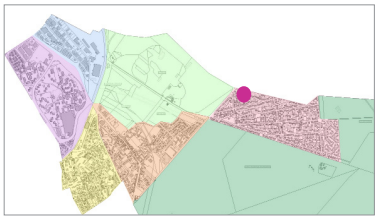


ENSEMBLES URBAINS

Avenue du Closeau
«Cité du Closeau»

1956





Ensemble urbain de maisons individuelles datant des années 50. Les maisons comportent un garage en rez-de-chaussé et un niveau habitable surélevé. Elles ont la particularité d'avoir une toiture monopente assurant à l'ensemble un caractère urbain très structuré.



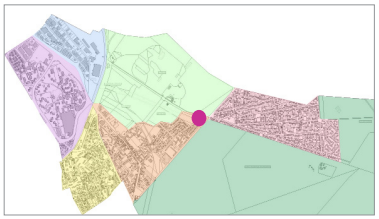




Lotissement du Progrès

1926 - 1936





Ensemble de petits pavillons construits sur un même modèle avec deux variantes (maisons simples et maisons jumelles). Malgrè leurs tailles très modestes (sur le modèle du pavillon «loi Loucheur»), elles présentent une partie en avancée comportant le perron d'entrée et donnant un statut particulier à la pièce de vie commune. Les maçonneries sont soit enduites soit laissées en meulière apparente, mais elles ont toutes un décor de faux pans de bois en partie supérieure.



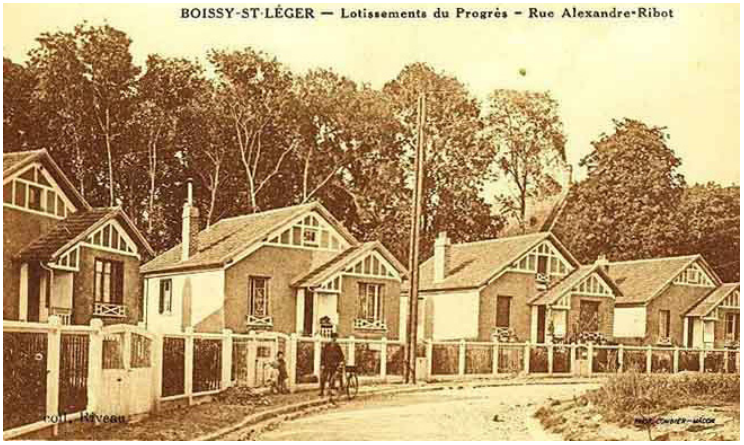








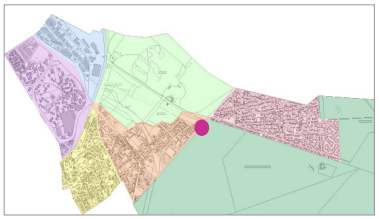




rue André

1956





Ensemble urbain de maisons individuelles datant des années 50. Il s'agit du même modèle de maisons que celles de la cité du closeau. Les maisons comportent un garage en rez-de-chaussé et un niveau habitable surélevé. Elles ont la particularité d'avoir une toiture monopente assurant à l'ensemble un caractère urbain très struturé.









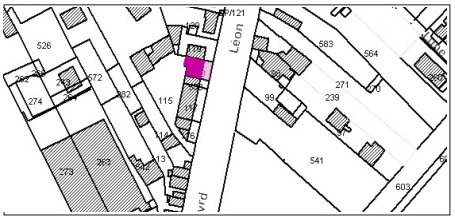
MODELES MEULIERES

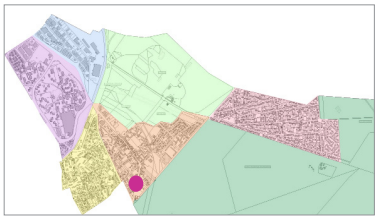
Ce chapitre pour les modèles de meulière regroupe les maisons en meulière les plus remarquables présentes sur le territoire communal.
Il existe d'ailleurs deux types de meulière : le véritable moellon de meulière et la maçonnerie façon meulière qui est très souvent mise en oeuvre sur les maisons boisséennes.
Quelque soit le type de meulière, ces maisons présentent des caractéristiques communes : leurs maçonneries en moellons de meulière contrastent avec les éléments de modénatures traités en enduit, en ciment, en brique de deux couleurs... et l'on retrouve également très souvent des éléments décoratifs en céramique (cabochon, frise...)
Ces caractéristiques communes temoignent d'une période de construction datant de la toute fin du XIXème et surtout du début du XXème siècle pour lesquelles une attention toute particulière de mise en valeur et de préservation doit leur être réservée.

16 boulevard Léon Révillon

«Villa Kermenguy»

Début du XXème siècle





Maison de ville implantée en retrait par rapport à la rue et sur chacunes des limites séparatives. Le volume est composé d'un rez-de-chaussé et d'un étage supérieur surmonté d'une toiture à deux pentes en tuiles mécaniques (faîtage parallèle à la rue). Celle-ci présente un léger débord, laissant apparaitre les décors de charpente en bois. La maçonnerie en meulière est laissée apparente et contraste avec les éléments de modénature tels que les linteaux des baies et les gardes corps en bois de couleur claire. Deplus, un bandeau de brique souligne les deux niveaux. La maison présente une plaque en céramique typique de l'époque indiquant son nom.

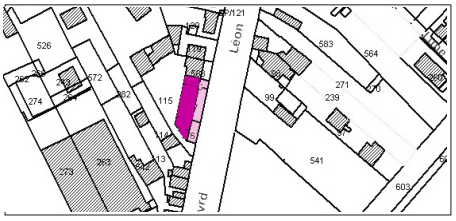


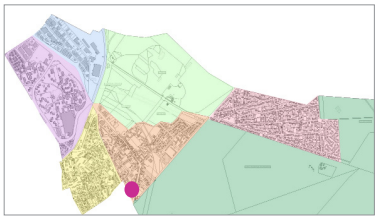




16bis-18 boulevard Léon Révillon

XIXème siècle





Maison de bourg constituée d'une maçonnerie de moellons initialement enduite au plâtre ou au plâtre et chaux. L'enduit a, ensuite, été pioché totalement pour laisser apparaitre les moellons de la maçonnerie. Ces derniers n'étant pas initialement prévus pour être visibles, un travail de fausse meulière a été réalisée pour améliorer ce traitement.



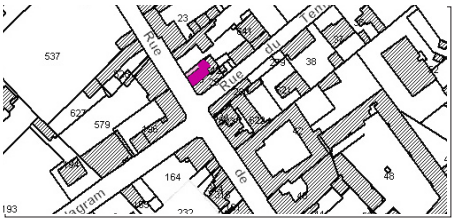


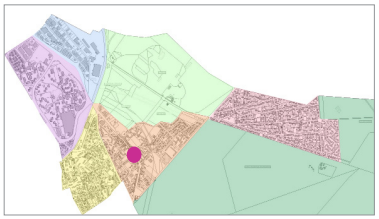


29 rue de Paris

XIXème siècle

Hôtel particulier implanté en L sur la rue de Paris. Le volume général est composé d'un rez-de-chaussée légèrement surélevé , d'un étage et de combles aménagés. La maçonnerie est traitée en meulière apparente et est mise en valeur par un travail soigné sur les modénatures en briques (chainage d'angle, encadrement des baies, bandeau et corniches). La meulière est appareillée avec des joints épais en soubassement et plus fin, incrusté de petits éclats de meulière dans les étages supérieurs.









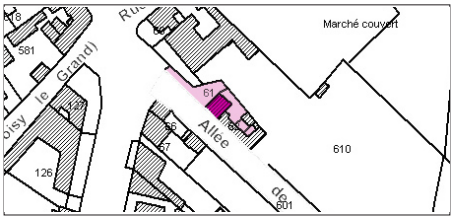


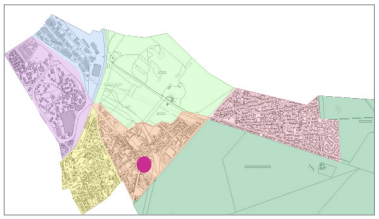




51 rue de Paris

Début XXème siècle





Pavillon situé à l'extrémité de la rue de Paris, au début de l'allée de la princesse donnant sur la forêt de Grosbois. Celui-ci est typique des petits pavillons construits pendant l'entre-deux-guerres. Volume simple rectangulaire, il est composé d'un rez-de-chaussée légèrement surélevé, d'un étage supérieur et de combles aménagés. Le soubassement et le niveau des combles sont différenciés des étages courants par un traitement enduit de la maçonnerie mettant en valeur le traitement en moellons de meulière des deux autres niveaux. Les modénatures sont simples mais très contrastées, alternance de briques de deux teintes et d'enduit, pour le chainage d'angle et les linteaux des fenêtres. Les moellons de meulière utilisés sont de très bonne qualité (taille, couleur...) et sont appareillés avec une technique de joints en surépaisseur.

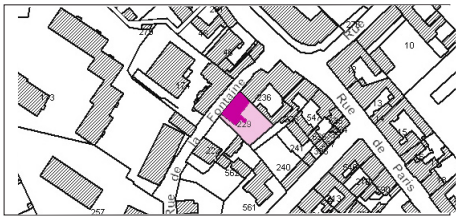


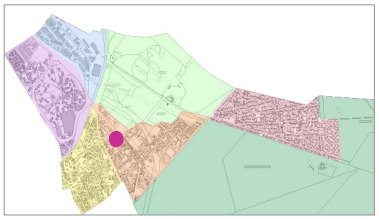




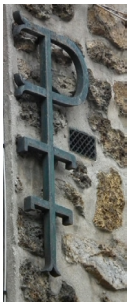
3, rue de la Fontaine

arch.: E. Gilbert
Début XXème siècle





Ancien bâtiment des PTT, dont l'enseigne et le sigle sont encore visible en façade. Cet équipement est caractéristique des équipements de l'époque en meulière et briques apparentes.











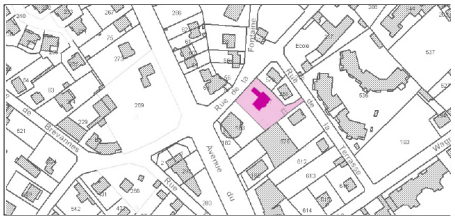


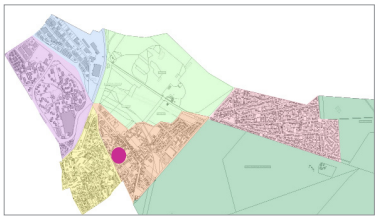




11 - 13 rue de la Fontaine

Début du XXème siècle





Maisons jumelles aux caractéristiques communes : maçonnerie de moellons de meulières et de calcaires apparents appareillés avec de petits éclats de meulière et de mâchefer.

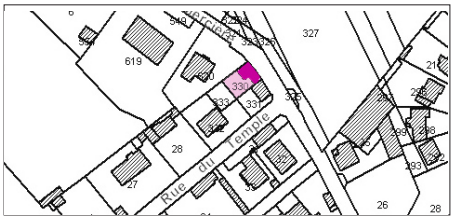


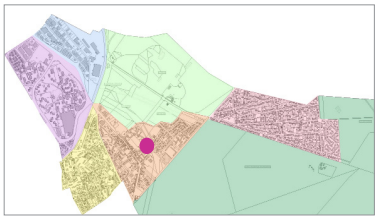




5 rue Mercière

Début XXème siècle





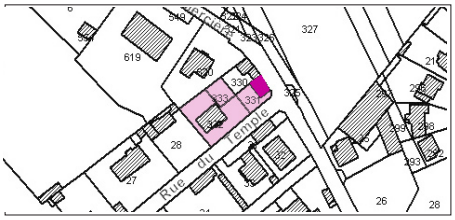
Maison construite en moellons de meulières et/ou calcaires recouverts d'un enduit imitant un appareillage de moellons de meulières apparents. Cette particularité se retrouve sur quelques maisons boisséennes.

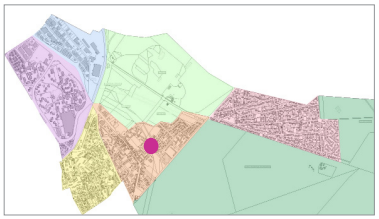






13 rue du Temple





Maisons construites en moellons de meulières et/ou calcaires recouverts d'un enduit imitant un appareillage de moellons de meulières apparents. Cette particularité se retrouve sur quelques maisons boisséennes.





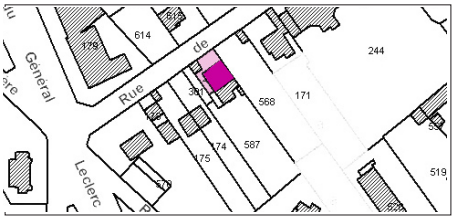


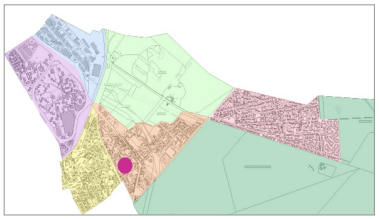


17 rue de Wagram

«Villa Murat»

1886

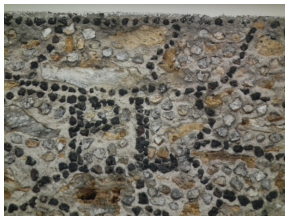




Pavillon de Rdc + 2 niveaux. Les modénatures (bandeau, chaines d'angles, encadrement des baies...) sont enduites de couleur claire et contrastent avec la maçonnerie en moellons et éclats de meulières laissés apparents. Ces derniers sont appareillés avec des joints présentant des incrustations de mâchefer.







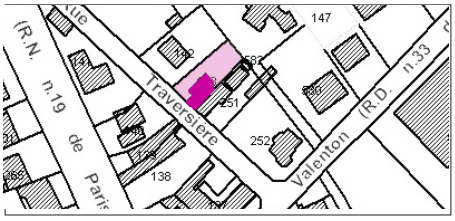


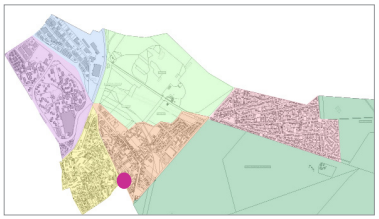




3 rue Traversière

Début XXème siècle





Pavillon présentant une maçonneire de moellons de meulières très colorés appareillés avec des joints ciment incrustés d'éclats de terre cuite et de meulière. Les modénatures sont traitées en briques de deux couleurs et en ciment (chainage d'angle, encadrement des baies...) et les linteaux présentent des briques vernissées décoratives.





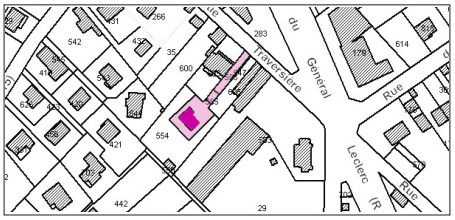


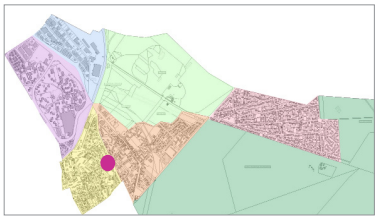




9bis rue Traversière

Début XXème siècle





Maison organisée selon un plan en L , composée d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et de combles aménagés. Les modénatures et les contrastes sont très travaillés: la maçonnerie est en moellons de meulières laissés apparents et les éléments de modénatures sont en brique rouge. Le contraste entre les deux matériaux est accentué par une ligne d'enduit de teinte claire, soulignant la brique.





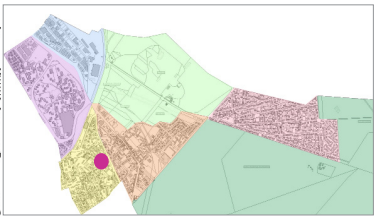


17 rue de la Traversière

«La Cerisaie»

Début XXème siècle





Pavillon implanté sur un plan carré, composé d'un rez-de-chaussée légèrement surélevé, un niveau supérieur et d'un étage sous combles. La maçonnerie est traitée en meulière apparente pour les deux premiers niveaux et d'un décor de faux pans de bois pour le niveau sous combles. Le nom de la maison est indiquée non pas sur une plaque de céramique mais avec un motif en pate de verre.



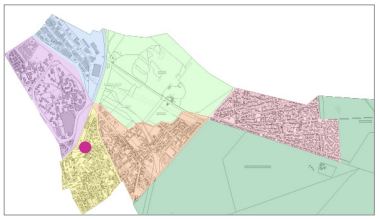




1 - 3 Place Charles Louis

1910 - 1935





Cette villa de dimensions importantes a une volumétrie simple, mais elle est intéressante du point de vue de certains détails architecturaux. La toiture en tuiles de terre cuite à deux pentes et à noue présente de légers débords sur les côtés et laisse apparaitre des supports de charpente peints. Elle est animée par la présence de deux lucarnes rampantes, décorées par des motifs géométriques de briques rouges et blanches et de céramique vernissée de couleur verte. La façade en maçonnerie de moellons de meulières et de calcaires apparents, dont les angles sont marqués par des briques rouges, est animée par des linteaux surmontés d'arcs de décharge bicolore en briques rouges et blanches.





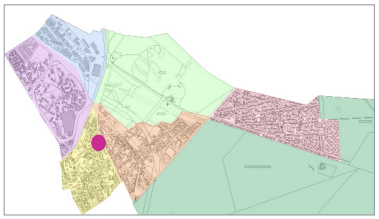


11 ter - 13 rue Stéphanie

«Villa Normande»

Début XXème siècle





Maison de villégiature composée de volumes importants organisés selon un rez-de-chaussée, un niveau supérieur et un étage sous combles. La toiture en ardoise présente de fortes pentes et une croupe normande débordante laissant apparaitre la charpente apparente. La maçonnerie est en moellons de meulière apparents appareillée avec des éclats de meulière. Les niveaux sont soulignés avec des bandeaux en briques rouges utilisées également pour le décor des linteaux. Des cabochons en céramique et en terre cuite, ainsi que des sculptures d'inspiration renaissance viennent décorer la façade très colorée.





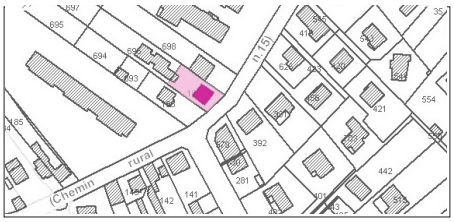


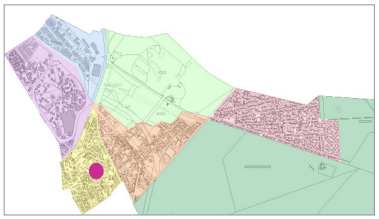




12 rue Louise Chenu

Début XXème siècle





Pavillon en meulière de volume très simple, mais intéressant pour les contrastes de couleurs créés par les modénatures de briques vernissées de couleur bleue et turquoise et la maçonnerie de moellons de meulière.



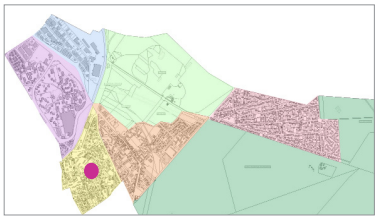




15 Rue Louise Chenu

XIXème siècle





Villa bourgeoise de deux niveaux plus combles aménagés sous une toiture à la Mansart. La maçonnerie est en moellons de meulière apparents et les contrastes sont travaillés avec les modénatures : encadrement des baies en enduit beige, linteaux et les bandeaux et corniches en briques.

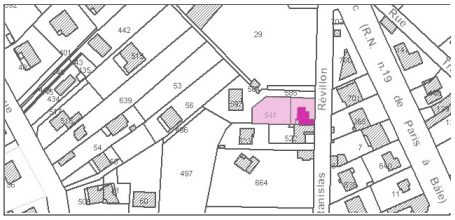


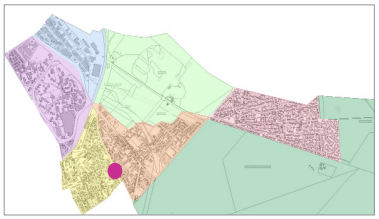




6 rue Stanislas Révillon

arch.: Emmanuel Brun
1900





Pavillon de moellons de meulière présentant un petit volume en avancée. Son traitement bicolore en briques rouges et beiges en fait un modèle particulier. Les linteaux cintrés des baies sont décorés avec des briques de quatre couleurs différentes en terre cuite et vernissées. Une plaque de céramique précise la date de constrcution, le nom de l'architecte et le nom de l'entrepreneur. Les moellons de meulières sont appareillés avec des joints en surépaisseur surlignés avec un joint creux.







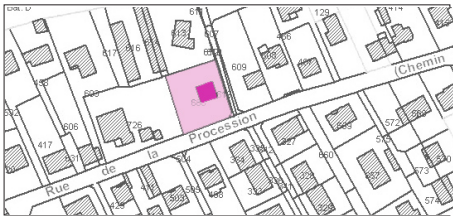


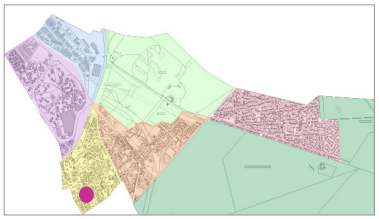




46 rue de la Procession

Début XXème siècle





Pavillon en moellons de calcaires et meulières apparents appareillés avec des éclats de mâchefer. D'importants éléments de modénature en brique rouge soulignent les encadrements de baies, les linteaux, les bandeaux, les corniches et les chaînages d'angle. Une frise géométrique dissocie les combles des étages courants.





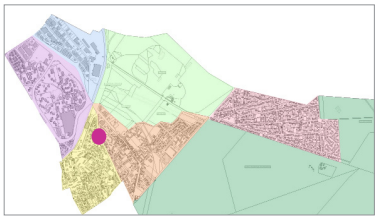




23 avenue du général Leclerc

Début XXème siècle





Pavillon du début du XXème siècle présentant un volume en brique rouge avec un décor de faux pans de bois en partie supérieure. Le soubassement et le volume accolé sont traités en moellons de meulière apparents. Ces derniers sont appareillés avec des joints lissés en surépaisseur.



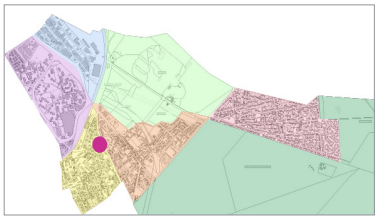




24 avenue du général Leclerc

Début XXème siècle





Villa bourgeoise en maçonnerie de moellons de meulière apparents contrastant avec les éléments de modénature en enduit beige au niveau des encadrements de baies et de l'importante frise au niveau de la corniche.









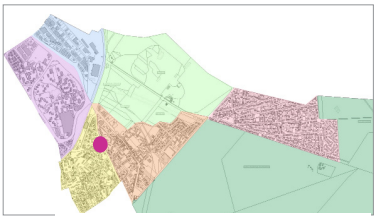


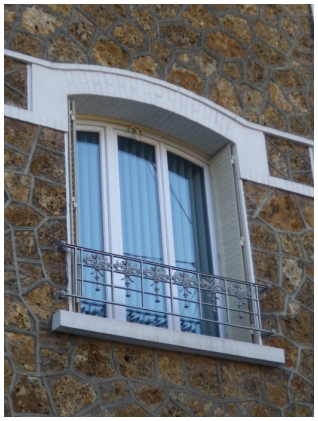
26 avenue du général Leclerc

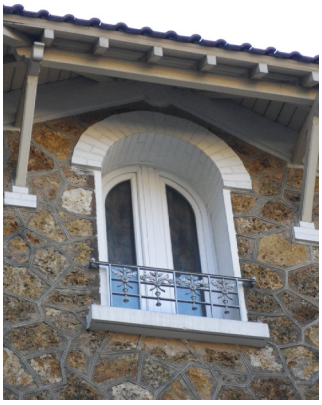
Entr. : Gaudron
Début XXème siècle

Pavillon en meulière dont les niveaux sont soulignés par le prolongement des décors de linteaux. La toiture présente une légère croupe normande laissant apparaitre la charpente en bois. On distingue très nettement la façade principale en meulière de parement, appareillée en joints creux et la meulière comme matériaux constructif sur le pignon. La plaque mentionnant le nom de l'entrepreneur présente des motifs et un lettrage de style art nouveau .









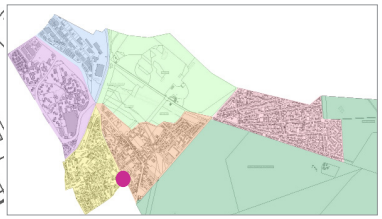


46 avenue du général Leclerc

Début XXème siècle

Cette villa de dimension importante a une volumétrie simple organisée selon un plan en L, mais elle est intéressante du point de vue de certains détails architecturaux. La façade en maçonnerie de moellons de meulières apparents, dont les modénatures sont dessinées par des briques rouges, est animée par des linteaux surmontés d'arcs de décharge en briques rouges.











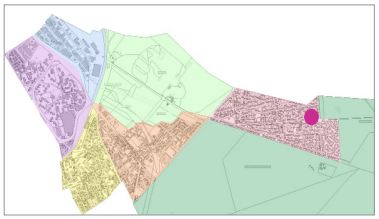


71 rue de la Maison Blanche

«La Boissière»

Début XXème siècle





Pavillon en moellons de meulière apparents avec deux volumes ajoutés également traités en moellons de meulières apparents dont on distingue un appareillage différent.





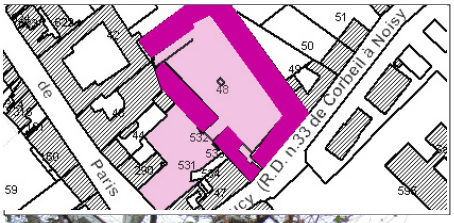


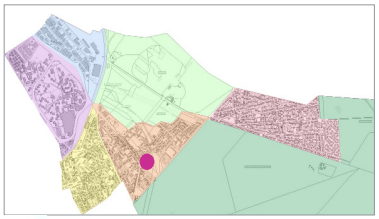
45 bis rue de Paris

«La Ferme»

XIXème siècle

Bâtiment rural réhabilité et étendu. Pour l'aile donnant sur la rue de Sucy, la maçonnerie de moellons de meulière a été laissée apparente et contraste avec les encadrements de baies et de lucarnes en enduit de teinte claire.









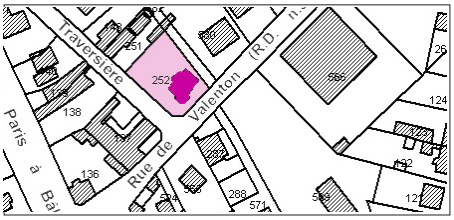


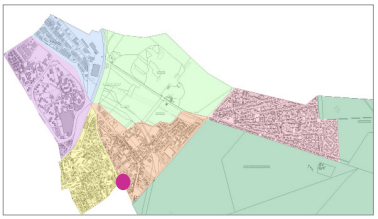




16 rue de Valenton

Début XXème siècle





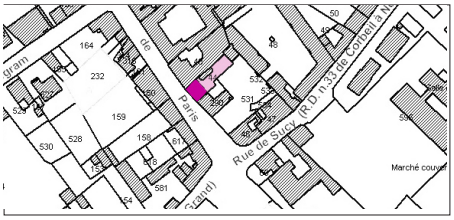
Pavillon composé d'un plan en L sur deux niveaux habitables. La maçonnerie est en moellons de meulière et est mise en valeur par un jeu de contrastes assuré par les modénatures en brique rouge et en enduit beige, notamment au niveau des linteaux des baies et des bandeaux.

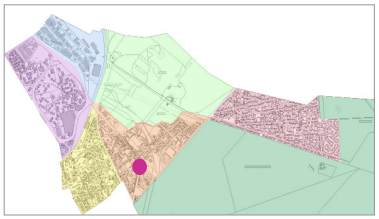


CURIOSITES

43 rue de Paris

XIXème siècle





Bas relief implanté sur le bas du pignon visible du bâtiment situé au 43 rue de Paris. Celui-ci est composé de deux pilastres canelés surmontés de «têtes» d'inspiration étrangère. Celui-ci ouvrait sur un jardin et devait très certainement être lié à une activité commerciale.

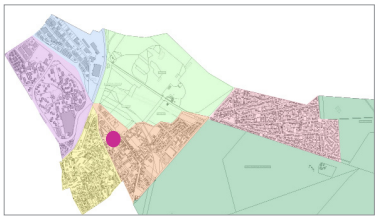




4, rue de la Fontaine

«Villa La Fontaine»





Tourelle d'angle couverte en ardoise avec épis en zinc, acollée à l'angle d'une maison rurale ayant subie des transformations.

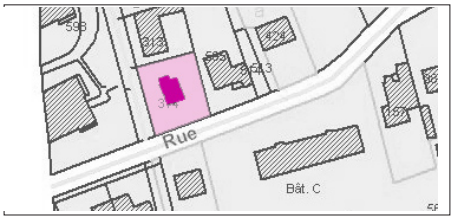


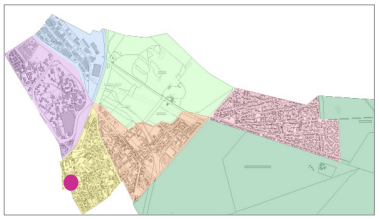




42 rue Louise Chenu

XXème siècle





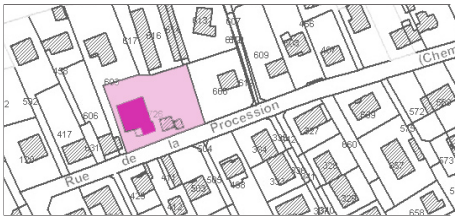
Pavillon des années 30 avec motif de faux pans de bois et croupe normande. Les éléments de décoration du bow-window et la clôture en ciment témoignent de ces lignes géométriques typiques de l'art déco.

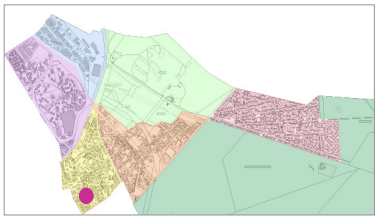






48 rue de la Procession
«La chocolaterie Janin»













INDEX

numéro	voie	nom rue	Nom	époque	Type	quartier	page
ÉDIFICES PROTÉGÉS							
4	Bd	Léon Révillon		Début XIXème siècle	Maison rurale	Centre	11
7	Bd	Léon Révillon		185918-61	Mairie	Centre	12
9	Bd	Léon Révillon		XIXème siècle	Maison boourgeoise	Centre	13
21bis	Bd	Léon Révillon	Le Lavoir	1832	Lavoir	Centre	14
6	rue	de Paris	"Demeure Lemoine"	Fin XIXème siècle	Demeure de Notable	Centre	15
17	rue	de Paris		Fin XIXème siècle	Maison de Ville	Centre	16
25	rue	de Paris		Début XIXème siècle	Maison de Ville	Centre	17
39	rue	de Paris		XVIIIème siècle	Hôtel particulier	Centre	18
38 - 38ter - 40	rue	de Paris		XVII-XVIIIème siècle	Maison rurale	Centre	19
49bis	rue	de Paris		Fin XIXème siècle	Demeure de Notable	Centre	20
2	rue	de l'Eglise	École des sacrés cœurs	XVIIIème siècle	Demeure de Notable	Centre	21
3	rue	de l'Eglise	"Direction interrégionale des Douanes"	1866	Demeure de Notable	Centre	22
6	rue	de l'Eglise	"Communauté religieuse des sacrés coeurs et de l'adoration"	XVIIIème siècle	Demeure de Notable	Centre	23
7 - 9	rue	de Sucy		1892	Maison de ville	Centre	24
1	rue	Lacarrière	"Maison verte"	XVIIIème siècle	Demeure de Notable	Centre	25
8	rue	de Valenton		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Centre	26
27	rue	de Wagram		XIXème siècle	Villa bourgeoise	Centre	27
3	rue	Mercière		Fin XIXème siècle	Villa bourgeoise	Centre	28
9	rue	du Temple		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Centre	29
9bis - 11	rue	Vallou de Villeneuve		1885	Ecole	Centre	30
8	rue	de Brévannes	"Le Lierre"	Fin XIXème siècle	Maison boourgeoise	Savereau	31
28	rue	de Valenton	"Le Cèdre Bleu"	Fin XIXème siècle	Maison bourgeoise	Savereau	32
4	rue	Stanislas Révillon	"Les Tourelles"	Fin XIXème siècle	Grande demeure	Savereau	33
22	Av.	du Général Leclerc	"La Marjolaine"	Début XXème siècle	Maison de villegiature	Savereau	34
3	rue	Louise Chenu		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Savereau	35
15	allée	des Vignes		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Savereau	36
	rue	de Sucy	Le Marché de la Ferme et la salle des fêtes		Bâti rural	Savereau	37
25	rue	de Maison Blanche	Ecole du Bois Clary	1936	Ecole	Le Bois Clary	38
	Place	de l'Eglise	Eglise Saint Léger	XVIème - XIXème siècle	Eglise	Centre	39
4	rue	Mercière	Le Temple	1874	Temple	Centre	40
	rue	de la Fontaine	Bains douches Bibol	1930	Bains douches	Centre	41
			Château du Piple	1725-1851	Château	Le Piple	42
			Ferme du piple	XVIII-XIXème siècle	Ferme du château	Le Piple	43
			Maison rouge	XVIII-XIXème siècle	Demeure de Notable	Le Piple	44
			Parc et château de Grobois	1640	Château	Grobois	45
			Maison forestière de la Princesse	XIXème siècle	Maison	Grobois	46
1	rue	de l'Eglise	Grille propriété Lecoufle	XIXème siècle	Grille	Centre	47
92	rue	de Sucy	Maison de villégiature	Début XXème siècle	Maison de villégiature	Bois Clary	48
ÉDIFICES INVENTORIÉS							
1	Bd	Léon Révillon		XIXème siècle	Maison de Bourg	Centre	51
3	Bd	Léon Révillon		XIXème siècle	Maison de Bourg	Centre	52
24bis ou 26	rue	de Paris		Début XIXème siècle	Maison de Ville	Centre	53
47	rue	de Paris		Début XXème siècle	Maison de Ville	Centre	54
49	rue	de Paris		Fin XIXème siècle	Maison de ville	Centre	55
2	rue	Mercière	"Cours Bernard Palissy"	XIXème siècle	Ecole	Centre	56
5	rue	de la Fontaine		XIXème siècle	Hôtel particulier	Centre	57
1 - 3, 5, 7, 7bis, 9	rue	Vallou de Villeneuve		1882-1885	Maison de ville	Centre	58
6	rue	de Valenton		Fin XIXème siècle	Villa bourgeoise	Centre	59
6	rue	de Wagram		XIXème siècle	Villa bourgeoise	Centre	60
28	Av.	du Général Leclerc		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Savereau	61
29	Av.	du Général Leclerc		Début XXème siècle	Maison de villegiature	Savereau	62
4	rue	Louise Chenu		1936	Immeuble de bureau	Savereau	63
10 - 12	Av.	du Parc		Début XXème siècle	Pavillon	Le Bois Clary	64
	rue	Maison blanche		Début XXème siècle	Pavillon	Le Bois Clary	65
ENSEMBLES URBAINS							
	Av.	du Closeau	Cité du Closeau	1956	Ensemble urbain	Le Bois Clary	69
			Lotissement du Progrès	1926-1936	Ensemble urbain	Quartier du Progrès	70
	rue	André		1956	Ensemble urbain	Quartier du Progrès	71
MODELES MEULIÈRES							
16	Bd	Léon Révillon	Villa Kermenguy	Début XXème siècle	Pavillon	Centre	75
16bis - 18	Bd	Léon Révillon		XIXème siècle	Maison de Bourg	Centre	76
29	rue	de Paris		XIXème siècle	Hôtel particulier	Centre	77
51	rue	de Paris		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	78
3	rue	de la Fontaine		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	79
11-13	rue	de la Fontaine		Début XXème siècle	Maisons jumelles	Centre	80
5	rue	Mercière		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	81
13	rue	du Temple		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	82
17	rue	de Wagram	"Villa Murat"	1886	Pavillon	Centre	83
3	rue	Traversière		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	84
9bis	rue	Traversière		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	85
17	rue	Traversière	"La Cerisaie"	Début XXème siècle	Pavillon	Centre	86
1 - 3	place	Charles Louis		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	87
11ter - 13	rue	Stéphanie	"Villa Normande"	Début XXème siècle	Maison de villégiature	Savereau	88
12	rue	Louise Chenu		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	89
15	rue	Louise Chenu		Début XXème siècle	Villa bourgeoise	Savereau	90
6	rue	Stanislas Révillon		1900	Pavillon	Savereau	91
46	rue	de la Procession		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	92
23	Av.	du Général Leclerc		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	93
24	Av.	du Général Leclerc		XIXème siècle	Villa bourgeoise	Savereau	94
26	Av.	du Général Leclerc		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	95
46	Av.	du Général Leclerc		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	96
71	rue	de la Maison Blanche	"La Boissière"	Début XXème siècle	Pavillon	Le Bois Clary	97
45bis	rue	de Paris		XIXème siècle	Ferme	Centre	98
16	rue	de Valenton		Début XXème siècle	Pavillon	Centre	99
CURIOSITÉS							
43	rue	de Paris		XIXème siècle	Bas relief	Centre	103
4	rue	de la Fontaine	Villa "La Fontaine"	XIXème siècle	Tourelle	Centre	104
42	rue	Louise Chenu		Début XXème siècle	Pavillon	Savereau	105
48	rue	de la Procession	"la Chocolaterie Janin"	Début XXème siècle	Tourelle	Savereau	106

Bonneuil-sur-Marne

1. **Pavillon, 11 avenue de Paris**

Pavillon fin 19ème, briques et pierres, avec toit à la Mansard, présentant une grande harmonie de forme

2. **Pavillon, 6 rue de l'Espérance**

Pavillon début du 20ème siècle en pierres meulières, remarquable par son homogénéité et ses motifs décoratifs.

3. **Pavillons, 8 rue de l'Espérance**

Deux Pavillons début du 20ème siècle avec façades sur rue en pierres meulières, remarquables par leur homogénéité et leurs motifs décoratifs.

4. **Pavillon, 8 ter rue de l'Espérance**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade sur rue en brique, remarquable par ses motifs décoratifs.

5. **Pavillon, 10 rue de l'Espérance**

Pavillon début du 20ème siècle en pierres meulières, remarquable par son homogénéité.

6. **Pavillon, 5 rue Montaigne**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade en pierres apparentes agrémentée de motifs décoratifs.

7. **Pavillon, 9 rue Montaigne**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade sur rue en pierres apparentes.

8. **Pavillon, 26 rue Montaigne**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade en pierres apparentes agrémentée de motifs décoratifs.

9. **Pavillon, 55 rue Montaigne**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade sur rue en brique, remarquable par ses motifs décoratifs.

10. **Pavillon, 57 rue Montaigne**

Pavillon début du 20ème siècle avec façade sur rue en brique, remarquable par ses motifs décoratifs.

11. **Pavillon, 10 rue du Soleil**

Pavillon début du 20ème siècle en brique et crépis.

12. **Pavillon, 12 rue du Soleil**

Pavillon début du 20ème siècle en brique et pierres apparentes en partie basse et en crépis en partie haute.

13. **Au P'tit Troo, 24 rue d'Estienne d'Orves**

Maison de ville début du 20ème siècle en brique et crépis.

14. **Maison King, 22 rue d'Estienne d'Orves**

Maison de ville en crépis.

15. **Ecole Langevin Wallon, 14 avenue Auguste Gross**

Ecole datant de 1904.

16. **Lavoir, Ferme du Rancy**

Le lavoir a été construit en 1875. Il a été rénové en 2015/2016.

17. **Eglise Saint Martin**

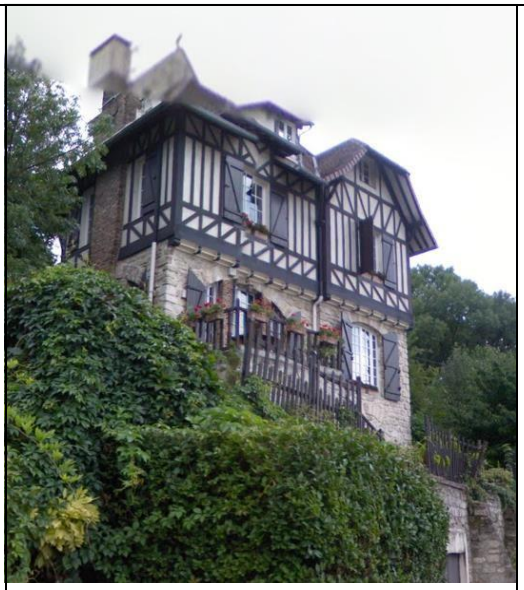
Edifice du 13ème siècle, l'église a été très endommagée durant l'occupation prussienne de 1870. Elle a été restaurée à partir de 1874.

18. **Cour de l'Orme et son passage**

Chennevières-sur-Marne

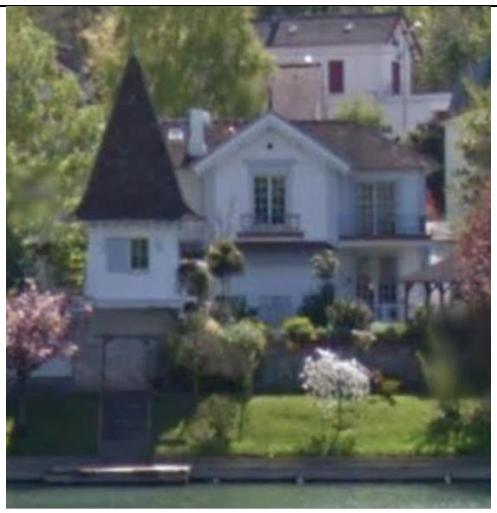
N°	Type de construction	Adresse	Photo	Description
1	Ancienne mairie	44 bis rue du Général de Gaulle		Mairie-école construite en 1884, aujourd'hui salle d'exposition. Bâtiment construit en pierre appareillée aux angles, et remplissage de pierres meulières, toit à 4 pans pour le corps central, et à deux pans pour les corps latéraux, en tuiles mécaniques, de style éclectique.
2	Conservatoire	46 Rue du Général de Gaulle		Le conservatoire de musique, est une bâtisse en pierre apparentes, de type rural, avec toit à deux pans couverte de bardeaux. Le conservatoire et la salle des mariages, forment un ensemble qui cadre le jardin public.
3	Pavillon	83 rue du Général de Gaulle		Manoir en pierre appareillées aux angles, et encadrements de fenêtre en pierre, avec remplissage en pierres meulières, toit à la Mansart, de type néoclassique.

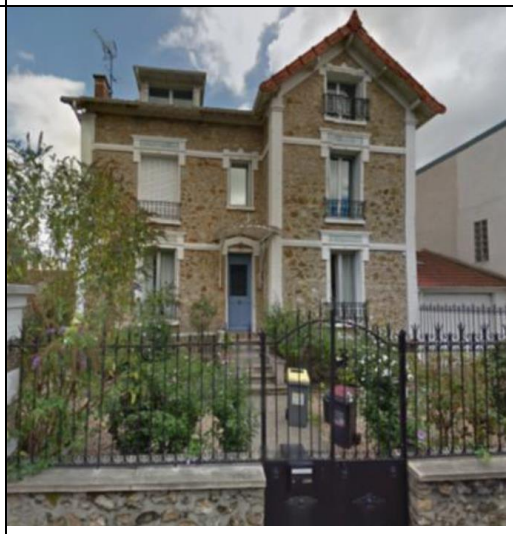
4	Gare	41 Avenue de la gare		Gare construite en 1929 Bâtiment en calcaire, pierre de taille et brique Type de toit : toit à long pan, pignon découvert, toit en pavillon Couverture extérieure : tuile mécanique.
5	Pavillon	32 rue du Pont		Maison à colombage de type normand, soubassement en pierres meulières.
6	Château de l'Etape	4 rue de Champigny		Château construit dans la 1ère moitié du 17e siècle et rénovation dans le 2e quart du 20e siècle. Monument composé de calcaire, pierre de taille, brique, et pierre avec brique de remplissage. Type de toit : toit à long pan, toit en pavillon, dôme polygonal, toit conique, croupe, noue. Couverture extérieure : ardoise.
				Présence de sculpture avec mascaron et corne d'abondance.

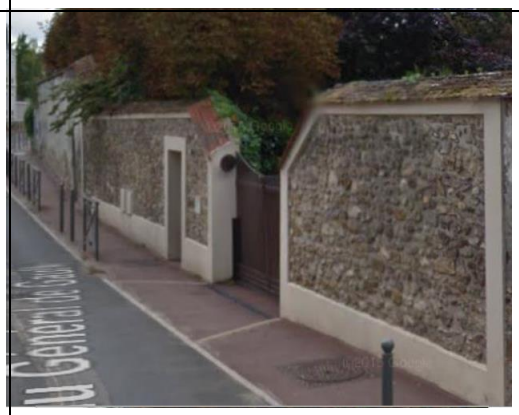
7	Pavillon	2 rue Marguerite		Maison à colombage de type normand.
8	Pavillon	11 bis/13 rue de Champigny		Pavillon en pierres meulières.
9	Pavillon	8 rue de Champigny		Maison à colombage de type normand, mur de clôture en pierres.

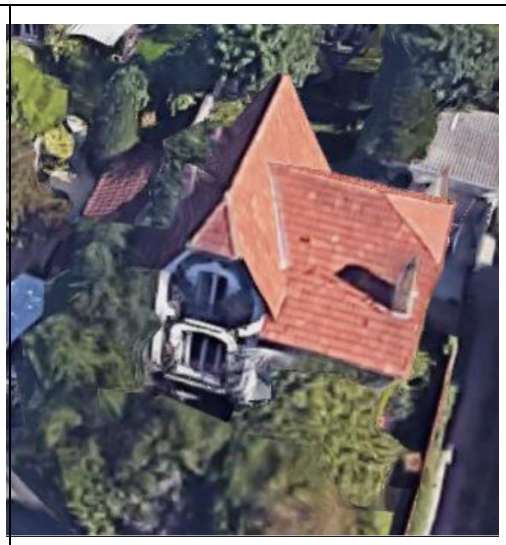
10	Pavillon	14 rue de Champigny		
11	Auberge L'Ecu de France	31 rue de Champigny		Auberge construite au 19ème siècle Type de toit : toit à long pan, pignon couvert, noue.
12	Ecole Jacques Doré	4 rue de Dumersheim		Ecole inaugurée en 1911 Bâtiment composé de pierre meulière, moellon et brique Type de toit : toit à long pan, croupe Couverture extérieure : tuile mécanique.
13	Maison Normande	1 rue de Bry		Maison à pan de bois, de type normand.

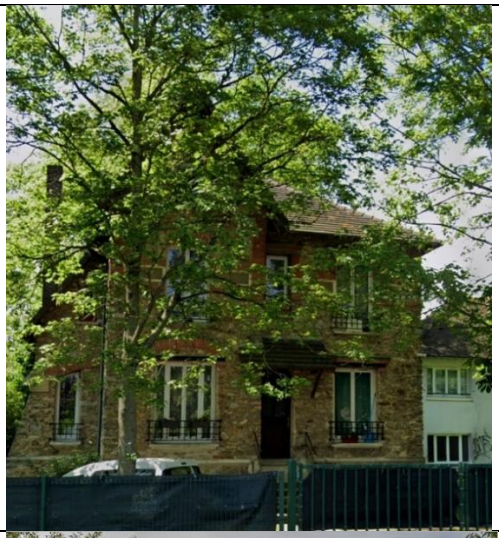
14	Château de la Maillarde	19 rue de Dumersheim		Château construit entre 1725 et 1740 Type de toit : toit à long pan, croupe Couverture extérieure : ardoise Présence de sculpture
15	Maison	82 rue de Champigny		
16	Pavillon	54 Rue du Général de Gaulle		Pavillon de briques avec toitures à 2 et à 4 pans en ardoise.

17	Pavillon	76 rue du Général de Gaulle		Maison en maçonnerie enduite, appareillages de briques, toits à deux pans et tourelle carrée, avec dépendances, de style éclectique.
18	Maison	36 rue de Sucy		Maison construite dans les années 1880. Typique de l'architecture des Bords de Marne.
19	Mur	1A rue du Général de Gaulle		Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
20	Mur	4 et 4bis rue du Général de Gaulle		Mur en pierres apparentes, donnant à la rue son caractère rural.

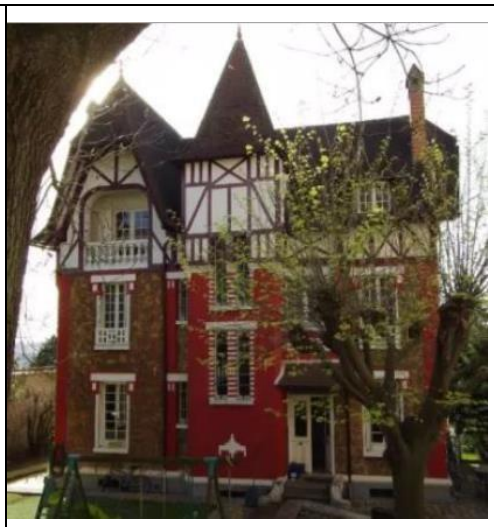
21	Pavillon + Mur	3 rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières,appareillages de briques, toit à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, style éclectique typique de la région parisienne (fin 19e siècle/début 20e). Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
22	Pavillon	3bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières,appareillages de briques peintes en blanc, toits à deux pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, de style éclectique (fin 19e début 20e).
23	Pavillon	8 rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite, appareillages de briques encadrant les fenêtres, toit à deux pans en tuiles mécaniques (fin 19e début 20e), construction à l'alignement de la rue marquant l'entrée d'un parc.

24	Pavillon	8 ter A rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec appareillages de pierre aux angles et encadrement de fenêtres, toitures à 4 pans cachés par un acrotère fortement marqué, de style néoclassique.
25	Mur	8 ter B et 8 ter C rue du Général de Gaulle		Linéaire de murs en pierre enduite, laissant apparaître des moellons donnant à la rue son caractère rural.
				

26	Pavillon	9 ter rue du Générale de Gaulle		Pavillon en pierres meulières. Toiture en tuiles mécaniques.
27	Pavillon	10 bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec toiture à 4 pans, dont la façade simple est bien composée, de type classique.
28	Pavillon	2 avenue de la Plaine		Maison de maître, maison bourgeoise du XIXe siècle. Pavillon en maçonnerie enduite, avec appareillages de pierres, encadrements de fenêtres, toit à la Mansart en ardoise, de style néoclassique.

29	Immeuble	24 rue du Général de Gaulle		Immeuble en pierre meulières, et toit en ardoise à la Mansart : sa qualité provient de la tectonique de la façade en pierres apparentes.
30	Maison	2 rue d'Amboile		Maison en pierres de meulières. Toiture à quatre pans, ornements et modénatures en briques.
31	Pavillon	75 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.

32	Pavillon	9 avenue de la Plaine		Maison en pierres meulières, de style Art nouveau.
33	Maisons	44 rue du Général de Gaulle		Linéaire de bâtis moyens perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle et dont l'ensemble est numéroté au n°44. Ensemble de maisons en maçonnerie enduite, toit à deux pans en tuiles plates, corniches saillantes et linteaux décoratifs : ces maisons forment un ensemble cohérent avec l'ancienne mairie.
34	Ancienne poste et télégraphes	11 rue du Pont		Ancienne poste en pierres meulières.
35	Mur	9 rue du Pont		Mur de soutènement en pierre des terrasses de Chennevières.

36	Pavillon	50 bis rue du Général de Gaulle		Maison à pans de bois de type normand, visible aussi depuis le jardin public du conservatoire.
37	Pavillon	7 rue Jacques Doré		Pavillon en pierres meulières, toit à deux pans en tuiles mécaniques, de style éclectique.
38	Mur	Angle rue Jacques Doré / rue de la république		Mur en pierres apparentes partiellement enduit.

39	Pavillon	27 rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux, corniches, toit à deux pans en ardoise.
40	Pavillon	29 bis rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux marqués, tourelle en toiture, toit à deux pans en zinc.
41	Pavillon	30 rue de la République		Maison en pierre meulière, angles, linteaux en pierre appareillés.

42	Pavillon	42 rue de la République		Pavillon en pierre meulière, avec une tourelle d'angle en encorbellement construite en brique, Toit à 4 pans en ardoise, clôture: soubassement pierre et ferronnerie.
43	La Poste	9 avenue du Maréchal Leclerc		Bâtiment en brique de style Art Déco.
44	La Croix de Chemin Saint-Siméon	Début de la rue du Général de Gaulle		Présente dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Croix de Chemin attestée en 1550. Socle en fer forgé du 18e siècle. Restaurée en 1950.

La Queue-en-Brie

Nom	Historique – Description	Photos
1 - La fontaine et le lavoir de la Pierre Lais Allée de la Fontaine	Sur le lieu très ancien de La Pierre Lais, l'ensemble est constitué d'une fontaine et du bassin du lavoir. Il était principalement utilisé par les lavandières en hiver d'où son surnom de « lavoir d'hiver ». La fontaine, en forme de coupole hémisphérique, a été construite en 1873. Elle est gravée des initiales d'un certain Hérault qui a contribué à valoriser la source d'eau par la construction de cette fontaine.	
2 - Le lavoir du vieux-village rue Jean Jaurès	Ce lavoir a été construit sur le Morbras au cours du 19ème siècle, quelques mètres en aval de l'abreuvoir. Les Caudaciens s'y rendaient principalement l'été ce qui donna lieu à son surnom de « lavoir d'été ». Il a été restauré en 1969.	
2 - L'abreuvoir rue Jean Jaurès	Construit au 19ème siècle, il était utilisé pour abreuver les bêtes.	

3 - L'école de musique Lionel André rue Jean Jaurès	Bâtie en 1860 au centre du centre historique, elle accueillait la mairie et l'école de la commune. L'école fut transférée en 1938 vers l'actuelle école Jean Jaurès et la mairie en 1975 vers le centre-ville.	
4 - Le château des Mûrets avenue du Général Leclerc	Edifice réaménagé à la fin du 18ème siècle sous le règne de Napoléon I et lieu d'habitation de plusieurs ministres de l'Empereur. Il s'impose aujourd'hui au sein de l'emprise hospitalière.	
5 - La maison du peintre Edgar Degas Rue Jean Jaurès	Cette maison, située à l'entrée de l'espace boisé de la rue Jean Jaurès, était prêtée par Henri Rouart à Edgar Degas, qui y séjournait lors de ses visites à La Queue en Brie.	
6 - La borne royale n°19 rue Jean Jaurès	La plupart des bornes royales à fleur de lys qui ponctuaient autrefois les routes de l'Ancien Régime ont disparu. La commune de La Queue-en-Brie en conserve une. Le chiffre 19 gravé indiquait le nombre de lieues jusqu'au parvis de Notre-Dame. Déplacée de la RN4, la borne royale n°19 s'ornait d'une fleur de lys en bas-relief qui fut martelée à la Révolution et transformée en bonnet	

	phrygien. Son origineest estimée entre les 17ème et 18ème siècles.	
7 - Le monument sépulcral des curés cimetière de La Queue-en-Brie	Ce monument, érigé durant la 2ème moitié du 19ème siècle en hommage aux curés de La Queue-en-Brie, est orné d'un calice gravé et surmonté d'une croix en fer forgé.	
8 - L'église St-Jean rue Jean Racine	Construite en 1974, des travaux de réaménagement liturgique ont été réalisés en 2008.	
9 - Puits cour Pellerin	Ce puits a conservé une margelle élégamment moulurée qui semble pouvoir dater du 15ème siècle. Il fait partie de la quinzaine de puits que l'on peut observer à la Queue-en-Brie	
10 - Puits de l'école primaire Jean Jaurès Rue du Four		
11 - Puits à proximité du Morbras		

12 - Puits du Parc Rouart Rue Jean Jaurès		
13 - Glacière des Marmousets Parc des Marmousets	La glacière des Marmousets fut construite au XVIIIe siècle, s'intégrant aux ornements du parc. Surmontée d'une butte de terre, protégée par l'ombre des arbres, la grotte glacière est profondément creusée dans le sol. On y pénètre par un vestibule formant sas. L'hiver, la neige des fossés et la glace des étangs sont amassées au-dessus d'un puisard. Aidée par une procédure de condensation à partir de vapeur d'eau, la formation de glace compacte permet la conservation des viandes et fruits ainsi que la	
	fabrication des sorbets.	
14 - Glacière de la demeure Rouart Rue Jean Jaurès	Aménagée dans les caves d'une partie démolie du château, cette glacière était alors destinée à conserver tant bien que mal les denrées périssables.	

15 - Glacière à l'entrée du Parc Rouart Rue Jean Jaurès	Ces glacières était destinées à conserver les denrées périssables.	
16 - Glacière au sud-ouest du Parc Rouart Rue Jean Jaurès		
17 - Pigeonnier		

Le Plessis-Trévise

ADRESSE POSTALE	MOTIF	ILLUSTRATION
23 avenue Marbeau	Villa typique de banlieue, inspirée du style Second Empire Date de construction : 19e siècle et première maison-école en 1876 Matériaux : enduit lisse, peinture, Toiture à la Mansart avec lucarne en œil-de-bœuf et lucarne jacobine Couverture en ardoise Clôture en pierre, revêtement crépi avec tuiles en terre cuite Eléments remarquables : lucarne en œil-de-bœuf, fenêtres larges et hautes, un sous-sol élevé, entrée principale centrée, façade symétrique, des terrasses à l'étage, portail marqué par une statue sur chaque pilier dont un aigle impérial.	
3 avenue du Val Roger	Villa typique de banlieue, inspirée du style Second Empire Date de construction : fin 19e siècle Matériaux : pierre de taille, brique rouge, Couverture en ardoise Toiture à la Mansart, à quatre pans avec lucarnes en œil-de-bœuf Caractéristiques : forme des fenêtres (fenêtres larges et hautes, lucarnes en œil-de-bœuf), façade en pierre de taille et brique rouge, Façade symétrique, porte principale centré, un sous-sol surélevé.	
8 avenue du Val Roger	Pavillon Inspiré du style Second Empire Date de construction : 1920 et extension en 2015 Matériaux : pierre, revêtement crépi, peinture, Couverture en ardoise Toiture à la Mansart, à quatre pans Clôture : pierre meulière, métal, brique rouge et blanche.	
67 avenue du Général de Gaulle	Maison-Copropriété, Date de construction : 1880 + travaux de rénovation en 2003 Matériaux : pierre meulière, enduit lisse, Toiture à quatre pans avec lucarnes jacobine (à deux pans) Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : la pierre meulière laissée apparente.	

62 avenue du Général de Gaulle	Villa Date de construction : 1904 Matériaux : pierre meulière, brique rouge et blanc, toiture à deux pans en forme de L Couverture en tuiles mécaniques en terre cuite Caractéristiques : encadrement des baies en brique bicolore, des frises en faïence, Clôture : mur bahut en pierre meulière surmonté d'une grille métallique opaque	
58 avenue Jean Kiffer	Villa dite la Roseraie Date de construction : fin 19e siècle – extension 1907 Matériaux : pierre meulière, brique, Toiture à deux pans en forme de L Couverture en tuiles mécaniques en terre cuite Caractéristiques : des éléments de décorations en faïence et céramique, des frises, encadrement des baies en brique, imposante marquise en bois couverte de tuiles colorées Clôture : mur bahut en pierre meulière surmonté d'une grille métallique opaque, L'entrée est marquée par deux vasques	
28 avenue Marbeau	Pavillon Date de construction : 1935 Matériaux : pierre, meulière, brique rouge, faïence Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : imposante marquise en fer forgé, ornement de toiture, traitement d'angle en briques, encadrement de baie, fer forgé, composition symétrique, un sous-sol surélevé,	
41 avenue Lefèvre	Villa « Sans Gêne » Communauté Emmaüs Date de construction : 19ème siècle Matériaux : Meulière ; pierre de taille ; brique Caractéristiques : Toit à longs pans brisés ; toit en pavillon ; toit en bâtière ; terrasse, Escalier dans-œuvre ; escalier tournant à retours avec jour	

5 Avenue Saint Pierre	Villa Martinot Date de construction : Fin 19e siècle Matériaux : pierre meulière, Toiture à quatre pans avec de lucarnes en œil-de-bœuf et pignon Couverture en tuiles mécaniques en terre cuite Caractéristiques : modénatures (harpages d'angles, linteaux, bandeaux…), Clôture : un mur en pierre meulière surmonté d'un garde-corps en bois	
157 Avenue de la Maréchale	Villa Olivia Inspiré de style d'architecture du Nord, Normandie (la forme de toiture en croupe avec la structure en bois apparente) Date de Construction : fin 19e siècle (pas de précision 1900) Matériaux : pierre meulière, brique rouge, structure en bois Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à quatre pans en croupe avec lucarne jacobine Caractéristiques : pierre meulière, ornement de toiture, bandeau de briques	
Château des Tourelles	Château Date de construction : vers 1880, style néogothique par Arsène Ozane Matériaux : pierres meulières, Caractéristiques : joints réalisés par rocaillage, architecture typique fin du 19ème, deux tourelles en poivrière	
Ancienne Grille du Château de La Lande	Grille Date de construction : 18ème siècle Caractéristiques : château rasé en 1943, grille comportant les initiales de la châtelaine Adelina Concha datant du 19ème siècle	
36 avenue Ardouin	Hôtel de ville Date de construction : 1866 Caractéristiques : construction de la propriété bourgeoise initiale, construction typique de style Napoléon III – rénovation dans les années 1920 - agrandissement et extension dans les années 1970-80	

22 avenue du Général de Gaulle	Espace Georges Roussillon Date de construction : 1890 écoles communales – 1899 école et mairie 1902 adjonction d'un bureau des Postes lui donnant son aspect actuel Rénovation à l'identique en 2007 Caractéristiques : bâtiment en meulière, pierres, lieu hautement symbolique, d'abord école puis bureau des postes, télégraphes et téléphones	
Avenue de Coeuilly	Tour Pentray - Tour ornementale adjointe à la propriété Date de construction : fin 19ème siècle Restaurée en 2014 avec intégration dans le muret de grilles en fer forgé provenant du château de La Lande Matériaux : construite en pierre meulière, calcaire et briques Caractéristiques : marque l'entrée de la ville Tour de l'origine de la construction est controversée (surveillance ?)	
31/33 avenue Bertrand	Conservatoire César Franck Date de construction : 19ème siècle Matériaux / Caractéristiques: demeure en meulière, sous-sol surélevé, toiture en L à 2 versants, marquise en verre, céramique, carreaux de faïences motifs géométriques bleu, encadrement des baies vitrées, encadrement des parties plaines des façades, façades en opus incertum avec cailloux ou très petits moellons.	
Ferme Saint Antoine	Maison de garde et porche Date de construction 17e siècle Matériaux : pierre, toiture en tuiles plates Caractéristiques : Dans la ferme Saint Antoine, à la base destiné à loger et à élever des pigeons domestiques	
25 avenue Ardouin/ allée Maurice Clément	Eglise Saint Jean Baptiste Date de construction : 1880 - Agrandissement 1931 – Rénovation : 1971 Caractéristiques : Façade en enduit blanc et couverture en ardoise, chapelle en pierre meulière, Architecte Charles Queru	

52 avenue du Général de Gaulle	Pavillon Date de construction : 1900 Matériaux : Pierre meulière Toiture en demi-croupe Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : décoration au niveau de toiture (ornement de toiture…), encadrement des baies, un sous-sol surélevé, modénatures (harpages d'angles, linteaux, bandeaux…) Clôture : mur bahut en pierre meulière surmonté d'une grille métallique ajourée	
45 av. du Général de Gaulle	Villa typique de banlieue, inspirée du style Second Empire Date de construction : 1939 Matériaux : enduit lisse, peinture Couverture en ardoise Toit à la Mansart avec lucarne bombée Clôture : en pierre et une partie métallique	
21 avenue du Val Roger	Villa « La Pervenchère » Pavillon, inspiré du style Second Empire Date de construction : 2e moitié du 19e siècle Matériaux : pierre, revêtement crépi, peinture Couverture en ardoise Toiture à la Mansart, à quatre pans avec lucarne meunière	
14 avenue du Val Roger	Pavillon Date de construction : fin 19e siècle Matériaux : Enduit lisse ; revêtement crépi Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans brisés La façade symétrique est soulignée par un avant-corps central, traité comme une tour	
16 avenue du Val Roger	Pavillon Date de construction : 1891 Matériaux : Enduit lisse Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans brisés La façade symétrique est soulignée par un avant-corps central, traité comme une tour	

12 avenue de la Sirène	Pavillon inspiré de style d'architecture néo-Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge Date de construction : 1933 Matériaux : pierre de taille, meulière, brique rouge, structure en bois laissée apparente Couverture en tuiles en terre cuite Toit à demi-croupe (croupe débordante) RDC en pierre et revêtement crépi, l'étage est en enduit lisse Caractéristiques : ornements de toiture, structure en bois laissée apparente (planches de bois décoratives)	
14 avenue de la Sirène	Pavillon inspiré de l'Art Nouveau Date de construction : 1910 Matériaux : pierre de taille, meulière, briques rouge et blanche Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans Clôture : pierre meulière, fer forgé, briques rouge et blanche, végétation Caractéristiques : un sous-sol surélevé, clôture et construction en pierre meulière, décoration au niveau de la façade et au niveau des ouvertures (couronnement en brique rouge), fer forgé au niveau des fenêtres, frise, bandeau de briques bicolores…	
3 avenue Beauséjour	Maison à pans de bois inspirée de style d'architecture néo-Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge Date de construction : 1895 Matériaux : pierre, meulière, brique rouge, bois Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : Utilisation de la technique des bois courts en longueur et en diagonale qui crée une composition originale. Encadrement de baies en briques bicolores	

	rouge et blanc	
7 avenue Beauséjour	Pavillon Date de construction : 1926 Matériaux : pierre de taille, meulière Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite	
9 avenue Beauséjour	Pavillon Date de construction : 1905 Matériaux : pierre de taille, meulière, brique rouge, faïence Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite	
32 avenue de Chenneviè res	Maison à pans de bois inspirée de style d'architecture Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge Date de construction : 1833 Matériaux : pierre, meulière, brique rouge, bois Toiture mono pente (à un versant ou en pupitre) Couverture en tuiles en terre cuite Portail métallique avec décoration (papillon, floral)	
58 avenue du Général Leclerc	Pavillon, bâti initial de la fin du 19ème siècle : meulière, encadrement des baies, chaînage d'angle, corniche et linteaux en briquettes rouge Extension en 2000 avec revêtement en pierre laissant apparaître l'ancien bâti et rénovation de la toiture Matériaux : Pierre meulière Toiture à quatre pans Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : - Retour à la pierre meulière avec un style contemporain moderne. - Donner une nouvelle vie et charme au bâtiment existant. - Une forme particulière du corps de bâtiment et de la toiture	 Façade initiale  Façade remaniée

36 avenue du Général Leclerc	Villa « Les Hortensias » Date de construction : fin du 19ème siècle Extension et agrandissement de la maison fin 20ème siècle. Matériaux : pierre, meulière brique rouge, faïence Toiture à deux versants Couverture en tuile en terre cuite Caractéristiques : pierre, frise, ornements de toiture, un sous-sol surélevé, imposante marquise en bois couverte de tuiles colorées	
46 bis avenue du Général Leclerc	Pavillon Date de construction : 1880 Matériaux : pierre de taille, meulière Toiture à deux versants Couverture en tuiles en terre cuite Traitement d'angle, un sous-sol surélevé, façade symétrique, entrée principale centrée	
40 avenue Jean Kiffer	Pavillon Date de construction : fin du 19ème siècle Matériaux : pierre de taille, meulière, revêtement crépi, peinture Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans	
233 bis avenue de la Maréchale	Villa Date de construction : 1880 + rénovation de la façade et de la toiture à l'identique en 2005 Matériaux : pierre meulière, briques bicolores rouge et blanc Toiture en croupe Couverture en tuiles en terre cuite Caractéristiques : modénatures (harpages d'angles, linteaux, bandeaux…) Clôture : mur plein en pierre meulière	
2 bis avenue Champion	Villa Date de construction : 1908 Matériaux : pierre meulière ayant fait l'objet d'une rénovation conséquente dans les années 2000, appareillage contrasté en	

	meulière mis en valeur, soubassement de type moellon en mosaïque, pierres en chaînage d'angle Couverture en tuiles mécaniques, grande lucarne et auvent Menuiseries petit-bois et fenêtre avec arc en plein-cintre, garde-corps en ferronnerie, linteaux décorés	
78 avenue Maurice Berteaux	Maison Date de construction : 1947 Matériaux : pierre meulière Toiture à deux pans Couverture en tuiles mécaniques	
54 avenue Maurice Berteaux	Villa « Les Agaves », aujourd'hui « Les 3 chênes » Date de construction : 1871 Matériaux : façade avec appareillage en pierre meulière Toiture à pans multiples Caractéristiques : lucarne jacobine, encadrements de baies en briquettes, linteaux décorés, garde-corps en ferronnerie	
2 avenue Alphonsine	Maison Date de construction : 1969 Matériaux : meulières sur toutes les façades Toiture à 4 pentes en tuiles ton brun Caractéristiques : menuiseries blanches avec vitrage petit-bois, bandeaux blancs, présence de baies cintrées	
52 avenue Maurice Berteaux angle Ernest Cusson	Villa « La Fourmi » Date de construction : entre-deux guerres Caractéristiques / Matériaux : façades en opus incertum « foncé », style moderne, chaînages d'angle et encadrement, baies blancs, marquise en bois, tuiles. Toiture à deux versants en tuiles à la couleur plutôt brune.	
155 avenue de la Maréchale	Pavillon Date de construction : Vers 1912	/

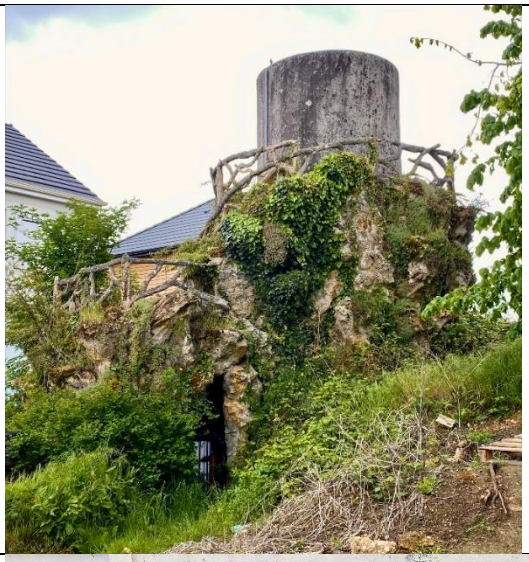
41 avenue du Général de Gaulle	Pavillon – Ancienne bibliothèque municipale, actuellement mission locale Date de construction : 19ème siècle Caractéristiques : façade opus incertum, mortier, pierres irrégulières, moellons apparents aux teintes et dimensions variées / assez brutes, meulière, encadrement des baies, chaînage d'angle pierre blanche, sous-sol surélevé en opus incertum clair. Toiture en L à 5 lucarnes.	
44 avenue Gonzalve	Pavillon – Petit relais de chasse style Second Empire Date de construction : 2e moitié du 19e siècle Matériaux / Caractéristiques : pavillon 3 fenêtres de toit	

Limeil-Brévannes

DÉSIGNATION DU BÂTIMENT		ADRESSE
Château de Brévannes et douves	M.H.	Hôpital Emile-Roux
Quartier des Ménages	M.H.	Hôpital Emile-Roux
Quartier des Chroniques	M.H.	Hôpital Emile-Roux
Loge de Sévigné	M.H.	Hôpital Emile-Roux
Ancien service des Morts	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard 4 Rue Léon-Schwartzenberg
Bâtiment Mary-Poppins (ancien Pavillon Villemin)	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
Bâtiment Paul-Barthez	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
Bâtiment Jean-Monnet	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
Bâtiment Théophile-Roussel	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
Bâtiment Félix-Brun	M.H.	Ancien hôpital Léon-Bernard
Ancienne orangerie du château (chapelle Notre-Dame d'Espérance)	M.H.	Hôpital Emile-Roux 48 Rue Henri-Barbusse
Ancien colombier du château	M.H.	Hôpital Emile-Roux 48 Rue Henri-Barbusse
Maison du directeur		83 Rue Henri-Barbusse
Poste de garde		Ancien hôpital Léon-Bernard
Ecole Anatole-France		Avenue d'Alsace-Lorraine
Tour		Ruelle de l'Eglise
Maison		33 Avenue des Tilleuls
Eglise paroissiale Saint-Martin		Rue des Deux-Communes
Chapelle Sainte-Marie-Madeleine		Avenue de Verdun
Conservatoire de Musique		23 Rue Pasteur
Ancien café		Place de l'Eglise
Maison		Place de l'Eglise
Maisons		Rue Georges-Clemenceau
Villa de Sèze et dépendance		Rue Louis-Sallé

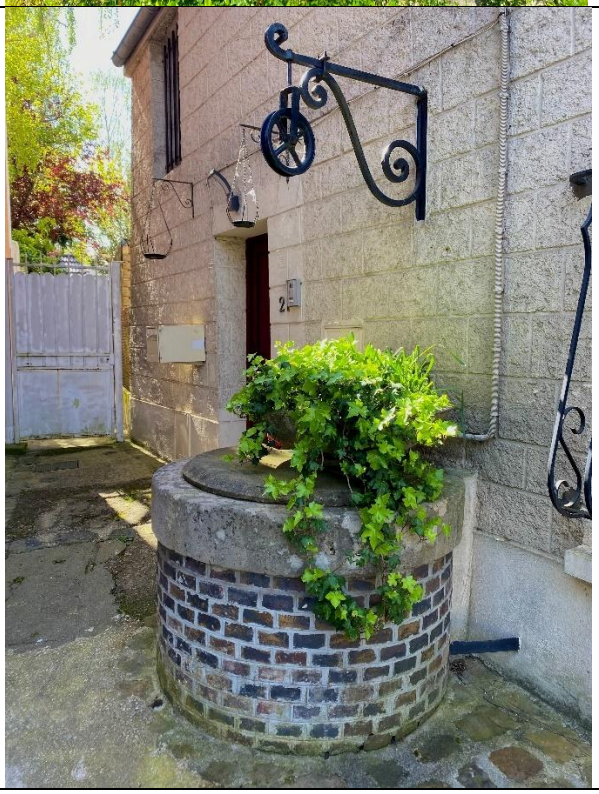
Maison		25 Rue de la Pente
Maison		8 ter Avenue des Deux-Clochers
Maison		18 Avenue de Mesly
Maison		2 A Rue Jean-Marie-Prugnot
Maison		45 bis Rue des Deux-Clochers
Tourelle		17 quater Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen
Maison		7 Avenue des Tilleuls
Maison		27 Avenue des Tilleuls
Maison		30 Avenue des Tilleuls
Maison		66 Avenue des Tilleuls
Maison		24 Place Elié
Maison		8 Rue du Président-Wilson
Maison		62 Avenue des Tilleuls
Maison		50 Rue Piard
Maison		70 Rue Louise-Chenu
Maison de maître et communs		Centre de Loisirs
Villa Hélianthe		8 Avenue de Valenton
Maison bourgeoise		9 bis Rue Henri-Barbusse
Pavillon		Rue Georges-Clemenceau
Maison		27 Avenue de Valenton

Mandres-les-Roses

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
1	38 rue du Faubourg des Chartreux	Château d'eau	
2	Rue des Vallées	Fontaine	
3	Angle de la rue René Thibault et de la rue Paul Doumer	Croix verte	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
4	Angle rue de la Croix Rouge et rue François Coppée	Croix rouge	
5	153 Rue de Verdun	Ancienne gare	
6	Rue Paul Doumer	Eglise	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
7	Cour n°5 dite des Tisserands	Puit	
8	Cour n°6 dite du Guillory	Puit	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
9	Cour n°9 dite Grand'Cour	Puit	
10	Cour 11 dite de la Rouère	Puit	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
11	Place de Tours Grises	Puit	
12	Cour 8 dite des Grès	Puit	

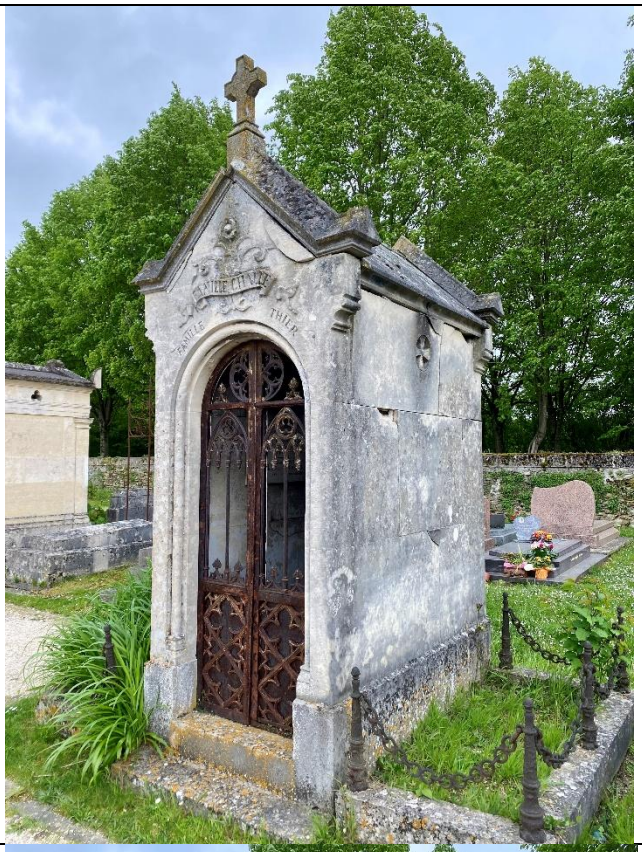
N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
13	Cour 15 dite de la Pépinière	Puit	
14	Cour 19 dite du Pressoir	Puit	

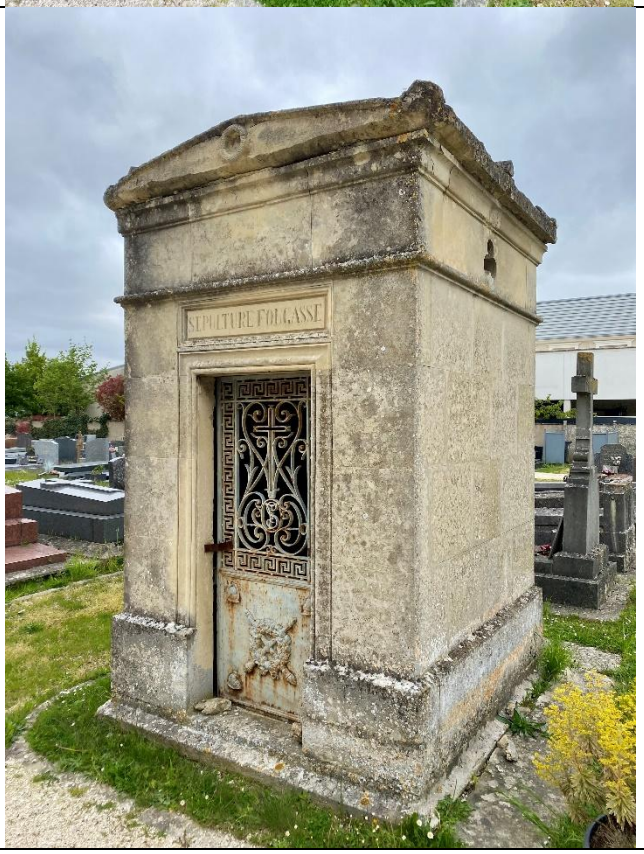
N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
15	Rue de Brie entre le n°5 et le n°7	Puit	
16	Cour 21 dite du Charron	Puit	

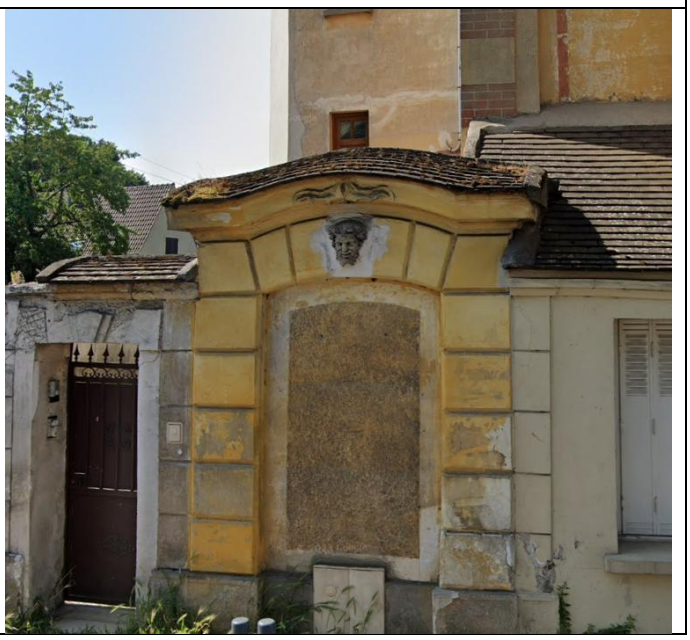
N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
17	Cour 10 dite de Chantepie	Puit	
18	Cour 12 dite des Rosiéristes	Puit	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
19	Cour 23 dite du Vigneron	Puit	
20	Cour 16 dite de la Paillarderie	Puit	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
21	36 rue de Brie	Puit	
22	Cour 13 dite Cour de l'Ormois	Puit	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
23	Cimetière	Chapelle funéraire	
24	Cimetière	Chapelle funéraire	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
25	Cimetière	Chapelle funéraire	
26	Cimetière	Chapelle funéraire	

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
27	9 rue Paul Doumer, parcelle 47 AO 48.	baie maçonnée d'une ancienne porte et son mascaron en agrafe situés en façade sur rue de la propriété	

Ormesson-sur-Marne

« Bâtiments remarquables »

Section cadastrale	Parcelle Cadastrale	Présentation
AN	14	1 - Château d'Ormesson 
AK	233	2 - Foyer des anciens (ancienne école) 
AP	3	3 - Eglise paroissiale Notre Dame 
AP	8	4 - Mairie 

AP	132	5 - Chapelle de l'ancien sanatorium 
AP	132	6 – Pavillon d'entrée de Jean Prouvé 

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

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.

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Rue EDOUARD BRANLY

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
AE 608	2 Rue Edouard Branly	Pavillon en meulière marque l'angle de rue	

Lotissement de 1937 Villa Jean Charcot composé de 15 lots

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
AK315 – AK314	1 et 3 rue Jean Charcot	Architecture du lotissement à préserver	
AK269	4 rue Jean Charcot		
AK 242 à AK 252	Du 6 au 24 rue Charcot		
AK253	26-28 Rue Jean Charcot	Ancienne poste	

Périgny-sur-Yerres

Spécifications réglementaires

Un P.O.S. patrimonial

La loi du 13 décembre 2000 offre la possibilité d'inscrire dans les P.L.U. des mesures de protection du patrimoine architectural.

L'article R 123.11 autorise de désigner sur le plan les immeubles de qualité architecturale constitutifs du paysage du village traditionnel, dont la démolition est interdite (article UD 1 du présent règlement). 104 immeubles ou éléments d'architecture sont désignés. Tous les autres immeubles de la zone UD peuvent évoluer dans le respect des règles du P.L.U., être reconstruits.

Les deux catégories d'immeubles protégés

Cette protection est à moduler suivant l'intérêt représenté par l'immeuble et suivant son degré de conservation.

Selon leur degré d'intérêt, de conservation, ces immeubles protégés appellent une restauration plus ou moins exigeante et peuvent admettre des restructurations plus ou moins importantes. Ils se répartissent en deux catégories (article UD 11 du présent règlement).

Le repérage des immeubles protégés

Les immeubles des catégories A et B sont dénombrés dans la liste annexée ci-dessous au règlement du P.L.U. et repérés par des moyens graphiques au plan de détail au 1/1000ème de la zone UD.

La liste ci-après comprend les 103 immeubles ou éléments architecturaux dignes d'être protégés. Chacun d'eux fait l'objet d'une courte notice, justifiant les qualités de l'immeuble.

Elle précise les éléments suivants :

adresse ;

numéro de référence cadastrale ;

dénomination (maison, grange, mairie, puits, etc.) ;

son appartenance typologique (architecture traditionnelle briarde ou architecture XIX° siècle à décor d'enduit, ces concepts faisant l'objet d'une définition) ;

sa description sommaire, notamment la description des éléments et détails qui contribuent à sa qualité d'ensemble (lucarnes, grilles, corniches …), justification : volumes, proportions, percements, matériau de couverture, si l'immeuble mérite une restauration plus ou moins approfondie ;

s'il est signalé ou non par l'inventaire Général des Richesses artistiques de la France.

Les immeubles existants protégés figurant dans cette liste de référence sont repérés au plan de détail au 1/1000 ème, ils pourront faire l'objet de travaux selon deux catégories :

Catégorie A –

Les édifices dont la qualité stylistique ou architecturale est bien conservée seront totalement à maintenir, sauf à restituer un état plus authentique (écrêtement, adjonctions, enduits extérieurs). Des transformations internes n'affectant pas le gros oeuvre sont toutefois autorisées. Dans le cas des anciennes granges ayant gardé leur caractéristique, des aménagements intérieurs pourront être réalisés, sous réserve qu'aucun percement de baies ne soit réalisé à rez de chaussée et en gardant le principe d'une porte charretière avec son encadrement d'origine toute hauteur et sa porte battante en bois. Les ouvertures de baies des façades côté espace public seront limitées en nombre et en dimension, porte à rez de chaussée, baies au premier étage, et lucarnes en comble, implantées dans l'axe des baies du 1er étage. Le ravalement des murs extérieurs sera effectué en rejointoiement à plat, à pierre vue.

Catégorie B –

Les édifices dont la qualité du bâti est altérée ou ayant subi une mutation importante pourront être adaptés ou modifiés sous réserve que soit assurée la préservation des structures et que la réhabilitation conserve les volumes existants.

Immeubles et constructions situés dans la zone UD du PLU

Liste des édifices de catégorie A

- Impasse de la Grande Cour (parcelle AB91) : Puits de modèle traditionnel briard, édifice décrit par l'Inventaire Général.

- 2, impasse de la Grande Cour (parcelle AB85) : maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, façades reprises au XIX° siècle par un décor d'enduit, bossages, corniche moulurée.

- 21, impasse de la Grande Cour (parcelle AB92) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 23, impasse de la Grande Cour (parcelle AB93) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 25, impasse de la Grande Cour (parcelle AB90) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- Place du Général de Gaulle (parcelle AC96) : Eglise Saint Leu – Saint Gilles. 1769, construite à l'emplacement d'une première église XIII° siècle dont subsistent les fondations et une seconde église XV° siècle. Façade surmontée d'un fronton triangulaire, clocher hexagonal surmonté d'une flèche, nef voûtée en berceau, éclairée par 11 fenêtres en plein cintre. Retable de maître-autel

Louis XVI composée d'un fronton et de 4 colonnes cannelées à chapiteaux corinthiens ; peintures murales XVIII° siècle ; chaire et porte de sacristie Louis XV ; bornes de pierre. Edifice décrit par l'inventaire général.

- Place du Général de Gaulle (parcelle AC98) : Ferme Saint Leu, Ancien manoir de Montigny. Composée d'un porche d'entrée avec armoiries sculptées, de deux anciennes granges avec porches en avancée (vantaux de porte de bois), de logements, d'anciennes étables voûtées, et d'autres locaux agricoles. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaînes de pierre existantes ou à restituer. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

- Place du Général de Gaulle (parcelle AC97) : Presbytère. Construit peut-être au XVII° siècle.

Ecole entre 1763 et 1791. Architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

- 2, Place du Général de Gaulle (parcelle AB55) : « Château » de Périgny-le-Petit. Corps de logis principal : façades ordonnancées, toitures à croupes, lucarnes, corniches moulurées. Deux pavillons d'entrée sur la place du Général de Gaulle (toits à la Mansart), et aile sur la rue de Sevron et pavillons aux angles Nord-ouest et nord-est du parc. Grille d'entrée. dans le parc, vestiges de la margelle d'un bassin et canalisation en poterie. Plaque de cheminée de 1659. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

(parcelle AB52) : « Château » de Périgny-le-Petit. Annexes.

(parcelle AB54) : « Château » de Périgny-le-Petit. Annexes.

- 2, rue du Général Leclerc (parcelle AB125) : Ferme. Habitation et grange en continuité de volumes, corniche moulurée. Edifice décrit à l'Inventaire général.

- 6, rue du Général Leclerc (parcelle AB130) : grange d'architecture traditionnelle briarde avec porche en avancée, portail avec pilier de maçonnerie.

- 9, rue du Général Leclerc (parcelle AB132) : habitation traditionnelle briarde.

- 11, rue du Général Leclerc (parcelle AB131) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 2, rue de Mandres (parcelle AB99) : maison du XIX° siècle, à percements réguliers, persiennes bois, corniche moulurée, construite en retrait par rapport à la rue, dans un jardin, avec grille et portail sur rue à piliers de pierre, murs de clôture en maçonnerie, ainsi que le Puits de modèle traditionnel briard.

- 5, rue de Mandres (en mitoyenneté des parcelles AB109 et AB120) : Puits de modèle traditionnel briard.

- 11, rue de Mandres (parcelle AB120) : maison du XIX siècle, façade à décor mouluré, chaînes d'angle à bossages, corniche moulurée, persiennes bois, portail à pilier de maçonnerie.

- 21, rue de Mandres (parcelle AB129) : maison bourgeoise du XIX° siècle, corniche moulurée, deux portails à piliers pierre

- 1, rue Neuve (parcelle AC86) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 9, rue Neuve (parcelle AC82) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 10, rue Neuve (parcelle AC62) : maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages d'angle, une lucarne, oeil de boeuf, persiennes bois.

- 14, rue Neuve (parcelle AC64) : maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages, deux oeil de boeuf sur jardin, en recul par rapport à la rue, avec jardinet et perron, grille sur l'alignement de la rue.

- 20, rue Neuve (parcelle AC67) : maison et grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 23, rue Neuve (parcelle AC74) : grange et dépendances d'architecture traditionnelle briarde

- 28, rue Neuve (parcelle AC71) : maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne, jardin clos d'un mur de maçonnerie.

- 1 et 3, rue Paul Doumer (parcelle AB512) : dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde

- 2, rue Paul Doumer (parcelle AB83) : maison d'architecture traditionnelle briarde dont la façade a été reprise au XIX° siècle par un décor d'enduit, corniche moulurée, en retrait par rapport à l'alignement, avec portail et grille sur rue.

- 4, rue Paul Doumer (parcelle AB84) : maison du XIX° siècle, façade enduite, corniches moulurées.

- 5 , rue Paul Doumer (parcelle AC513) : vestiges de l'ancien château de Périgny-le-grand, ancienne maison du garde aujourd'hui incorporée dans une dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'inventaire. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaînes de pierre existantes ou à restituer

- 5, rue Paul Doumer (parcelle AC513) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 6, rue Paul Doumer (parcelle AB98) : Maison-ferme. Logis sur rue avec haut comble ancien, escalier en vis demi-hors-oeuvre dans une tourelle de plan circulaire, décor d'enduit XIX° siècle sur rue et corniche moulurée, passage de porte cochère d'accès à la cour ; architecture traditionnelle briarde. Cette maison est devenue ferme par l'adjonction d'une grange en fond de cour. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

- 7, rue Paul Doumer (parcelle AC88) : Mairie, 1895, par Emile Lucas, architecte à Paris. Edifice à façade symétrique, composée face à la rue de Mandres. Salle du conseil avec son aménagement d'époque. Edifice décrit par l'inventaire général.

- 7, rue Paul Doumer (parcelle AC89) : Ancienne maison de l'instituteur, Maison pour Tous, postérieure à 1810, a servi de logement pour l'instituteur en 1895. Immeuble composé de style néoclassique. Percements réguliers, corniches moulurées, toiture à croupes, lucarne, jardin clos d'une grille. Edifice décrit par l'inventaire général

- 8, rue Paul Doumer (parcelle AB100) : Maison reconstruite ou surélevée après 1810, à corniches moulurées, percements réguliers, caves, en retrait par rapport à la rue, avec jardinet et grille de clôture sur l'alignement, escalier de pierre extérieur. Bâtiment où se trouvait l'ancienne forge, d'architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'Inventaire Général.

- 9, rue Paul Doumer (parcelle AC87) : maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde (volumes et comble).

- 10 rue Paul Doumer (parcelle AB317) : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.

- 13, rue Paul Doumer (parcelle AC55) : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, percement altérés (garage)

- 14, rue Paul Doumer (parcelle AB118) : maison du XIX° siècle, façade à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages, une lucarne, persiennes bois, grille de jardin sur l'alignement.

- 18, rue Paul Doumer (parcelle AB123) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 22, rue Paul Doumer (parcelle AB293) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 25, rue Paul Doumer (parcelle AC40) : habitation et grange intégrées dans un même volume, en retrait sur l'alignement, et bâtiments annexes, formant une cour, d'architecture traditionnelle briarde, escalier extérieur. Edifice décrit par l'Inventaire général.

- 27, rue Paul Doumer (parcelle AC499) : grange d'architecture traditionnelle briarde, avec porche en avancée.

- 27, rue Paul Doumer (parcelle AC499) : maison d'architecture traditionnelle briarde, cadran solaire.

- 19, rue de Servon (parcelle AB57) : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde.

- 19, rue de Servon (parcelle AB274) : bâtiment annexe d'architecture traditionnelle briarde.

- 21, rue de Servon (parcelle AB58) : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, une lucarne.

- 25, rue de Servon (parcelle AB500) : habitation et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde

- 25, rue de Servon (parcelle AB499) : habitation et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde

- place du Canal (parcelle AC57) : bâtiment servant de remise, d'architecture traditionnelle briarde.

- Place du Canal : Puits de modèle traditionnel briard.

- rue de lka Fontaine (parcelle AC31) : Fontaine et Lavoir. Lavoir reconstruit vers 1888. Charpente moderne. Edifice décrit par l'Inventaire général.

- 10 rue de Saint Leu (parcelle AC524) : Colombier de Périgny sur Yerres édifice décrit à l'inventaire général.

Liste des édifices de catégorie B

- 1, impasse de la Grande Cour (parcelle AB95) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 3, impasse de la Grande Cour (parcelle AB94) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 8, impasse de la Grande Cour (parcelle AB285) : maison d'architecture traditionnelle briarde

- 29, impasse de la Grande Cour (parcelle AB88) : maison et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, niche avec statuette.

- Place du Général de Gaulle (parcelle AC98) : Ferme de Saint Leu bâtiments intégrés dans un même volume (partie arrière sur la rue St Leu) Edifice décrit pas l'inventaire général.

- 1, place du Général de Gaulle (parcelle AB80) : bâtiment annexe d'architecture traditionnelle briarde.

- 1, place du Général de Gaulle (parcelle AB81) : maison d'architecture traditionnelle briarde, où se trouve incorporé un ancien four à pain. Edifice décrit pas l'inventaire général.

- 3, place du Général de Gaulle (parcelle AB79) : maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, lucarne ; surélévation partielle de la grange à supprimer.

- 5, place du Général de Gaulle (parcelle AB78) : maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.

- 7, Place du Général de Gaulle (parcelle AB77) : maison d'architecture traditionnelle dont la façade a été reprise au XIX° siècle par un décor d'enduit, corniche moulurée, persienne bois.

- 7, Place du Général de Gaulle (parcelle AB77) : grange d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.

- 9, place du Général de Gaulle (parcelle AB76) : maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.

- 9, place du Général de Gaulle (parcelle AB76) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 4, rue du Général Leclerc (parcelle AB126) : dépendances d'architecture traditionnelle briarde, une façade à enduit rocaillé.

- 5, rue du Général Leclerc (parcelle AB134) : habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, toit à croupes.

- 6, rue du Général Leclerc (parcelle AB130) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 7, rue du Général Leclerc (parcelle AB133) : maison et bâtiments annexes d'architecture traditionnelle briarde.

- 9, rue du Général Leclerc (parcelle AB132) : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.

- 11, rue du Général Leclerc (parcelle AB131) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 2, rue de Mandres (parcelle AB99) : dépendance d'architecture traditionnelle briarde.

- 4, rue de Mandres (parcelle AB23) : habitation et grange intégrées dans un même volume d'architecture traditionnelle briarde.

- 7, rue de Mandres (parcelle AB106) : habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 8, rue de Mandres (parcelle AB291) : Maison, Ecole de Musique, XIX° siècle sur une implantation plus ancienne. Toit à croupes, lucarnes, percements réguliers, murs à appareil rocaillé et décor d'enduit sur les encadrements de fenêtres. Edifice décrit par l'Inventaire général.

- 19, rue de Mandres (parcelle AB128) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 1, rue Neuve (parcelle AC86) : maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit très altéré, à reconstituer, corniche moulurée, à percements réguliers, lucarne, persiennes bois, escalier et perron extérieurs, en recul par rapport à l'alignement, avec mur de clôture en maçonnerie.

- 2, rue Neuve (parcelle AC59) : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde

- 3, rue Neuve (parcelle AC85) : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde

- 4, rue Neuve (parcelle AC60) : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde

- 5, rue Neuve (parcelle AC84) : maison d'architecture traditionnelle briarde

- 6 et 8, rue Neuve (parcelle AC61) : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde

- 7, rue Neuve (parcelle AC83) : maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde

- 16, rue Neuve (parcelle AC65) : habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde

- 22, rue Neuve (parcelle AC68) : grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.

- 23, rue Neuve (parcelle AC74) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 24, rue Neuve (parcelle AC69) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 25, rue Neuve (parcelle AC73) : grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.

- 26, rue Neuve (parcelle AC70) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 32, rue Neuve (parcelle AC128) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 1, rue de la Chaussée de l'Etang (parcelle AC129) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 4, rue Paul Doumer (parcelle AB84) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 6, rue Paul Doumer (parcelle AB98) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 8, rue Paul Doumer (parcelle AB111) : grange d'architecture traditionnelle briarde.

- 8 bis, rue Paul Doumer (parcelle AB114) : bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.

- 10, rue Paul Doumer (parcelle AB317) : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois

- 11, rue Paul Doumer (parcelle AC56) : maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.

- 14, rue Paul Doumer (parcelle AC118) : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.

- 15, rue Paul Doumer (parcelle AC51) : maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.

- 15bis, rue Paul Doumer / rue de la Fontaine (parcelle AC49) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 17, rue Paul Doumer (parcelle AC37) : grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde, grille de portail sur la rue de la Fontaine.

- 17, rue Paul Doumer (parcelle AC37) : maison d'architecture traditionnelle briarde, en recul sur l'alignement, avec grilles de clôture et de portail.

- 17bis, rue Paul Doumer / rue de la Fontaine (parcelle AC48) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 18/20, rue Paul Doumer (parcelle AB123) : maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde, corniches moulurées, portail à piliers de maçonnerie et bornes de pierre.

- 21 bis, rue Paul Doumer (parcelle AC45) : maison d'architecture XIX° siècle, corniche moulurée, toiture à croupes, grille de clôture.

- 23, rue Paul Doumer (parcelle AC38) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 23, rue Paul Doumer (parcelle AC43) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 23, rue Paul Doumer (parcelle AC39) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 23 bis, rue Paul Doumer (parcelle AC589) : habitation d'architecture traditionnelle briarde.

- 23 ter, rue Paul Doumer (parcelle AC590) : habitation d'architecture traditionnelle briarde.

- 27, rue Paul Doumer (parcelle AC499) : bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.

- 12, rue Saint Leu (parcelle AC95) ; Colombier de l'ancien Château de Périgny-le-Grand. Edifice décrit par l'Inventaire général.

- 11, rue de Servon (parcelle AB75) : habitation et grange intégrées dans le même volume, d'architecture traditionnelle briarde

- 13, rue de Servon (parcelle AB72) : grange d'architecture traditionnelle briarde

- 19, rue de Servon (parcelle AB67) : maison d'architecture traditionnelle briarde.

- 21, rue de Servon (parcelle AB68) : maison d'architecture traditionnelle briarde, escalier de pierre, caves, grilles garde-corps de fenêtres.

- 27, rue de Servon

Immeubles et constructions extérieurs à la zone UD du PLU

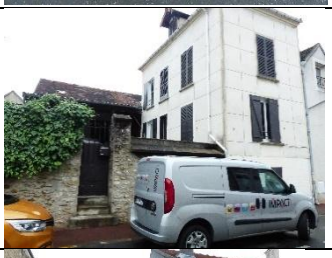
Edifice de catégorie B

- (parcelle AC293a) : Moulin de Périgny, XVIII° siècle. Il resta en activité jusqu'en 1860. Mécanismes, pontons et biefs. Edifice décrit par l'Inventaire général. (situé en Zone N)

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
		Liste des Édifices de catégorie A	
AB 91	Impasse de la Grande Cour	Puits de modèle traditionnel briard, édifice décrit par l'inventaire Général	
AB 85	2, impasse de la Grande Cour	Maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, façades reprises au XIX° siècle par un décor d'enduit, bossages, corniche moulurée.	
AB 92	21, impasse de la Grande Cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 93	23, impasse de la Grande Cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde	

AB 90	25, impasse de la Grande Cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde	
AC 97	Place du Général de Gaulle	Presbytère. Construit peut être au siècle XVII. École entre 1763 et 1791. Architecture traditionnelle briarde. Édifice décrit par l'Inventaire Général	
AC 98	Place du Général de Gaulle	Ferme de Saint Leu, ancien manoir de Montigny. Composé d'un porche d'entré avec armoiries sculptées, de deux anciennes granges avec porches en avancée (vantaux de porte de bois) de logements, d'anciennes étables voutées, et d'autres locaux agricoles. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaines de pierre existantes ou à restituer. Édifice par l'Inventaire.	
AC 96	Place du Général de Gaulle	Église Saint-Leu-Saint-Gilles. Construite en 1769 à l'emplacement d'une première église du XIII° siècle dont subsistent les fondations et une seconde église du XV° siècle. Façade surmontée d'un fronton triangulaire, clocher hexagonal surmonté d'une flèche, nef voutée en berceau, éclairée par 11 fenêtres en plein cintre. Retable de maître-autel Louis XVI composé d'un fronton et de 4 colonnes cannelées à chapiteaux corinthiens, peintures murales du siècle XVIII, chaire et porte de sacristie Louis XV, borne	

		de pierre. Édifice décrit par l'inventaire général	
AB 52 AB 54 AB 55	Place du Général de Gaulle	« Château » de Périgny-le-Petit. Corps de logis principale, façades ordonnancées, toiture à croupes, lucarnes, corniches moulurées. Deux pavillons d'entrée sur la place du Général de Gaulle (toits à la Mansart), aile sur la rue de Servon et pavillons aux anges Nord-Ouest et Nord-Est du parc. Grille d'entrée dans le parc, vestiges de ma margelle d'un bassin et canalisation en poterie. Plaque de cheminée de 1659. Édifice décrit par l'inventaire général	
AB 130	6, rue du Général Leclerc	Grange d'architecture traditionnelle briarde avec porche en avancée, portail avec pilier de maçonnerie.	
AB 125	2, rue du Général Leclerc	Ferme. Habitation et grange en continuité de volumes, corniche moulurée. Edifice décrit à l'Inventaire général.	
AB 132	9 rue du Général Leclerc	Habitation traditionnelle briarde.	
AB 131	11 rue du Général Leclerc	Grange d'architecture traditionnelle briarde	
AB 109 AB 120	5 rue de Mandres	Puits de modèle traditionnel briard	Photo pas possible car propriété privée

AB 99	2 rue de Mandres	Maison du XIX° siècle, à percements réguliers, persiennes bois, corniche moulurée, construite en retrait par rapport à la rue, dans un jardin, avec grille et portail sur rue à piliers de pierre, murs de clôture en maçonnerie, ainsi que le Puits de modèle traditionnel briard.	
AB 120	11 rue de Mandres	Maison du XIX° siècle, façade à décor mouluré, chaine d'angle à bossages, moulurée, persiennes bois, portail à pilier de maçonnerie.	
AB 129	21 rue de Mandres	Maison bourgeoise du XIX° siècle, corniche moulurée, deux portails à piliers pierre.	
AC 86	1 rue Neuve	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 82	9 rue Neuve	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 62	10 rue Neuve	Maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit, corniche moulurée, bossages d'angle, une lucarne, œil de bœuf, persiennes en bois.	
AC 64	14 rue Neuve	Maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit corniche moulurée, bossages, deux yeux de bœuf sur jardin, en recul par rapport à la rue, avec jardinet et perron,	

		grille sur l'alignement de la rue.	
AC 67	20 rue Neuve	Maison et grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 74	23 rue Neuve	Grange dépendances d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 71	28 rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne, jardin clos d'un mur de maçonnerie.	
AB 512	1 et 3 rue Paul Doumer	Dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 83	2 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde dont la façade a été reprise au XIX° siècle par un décor enduit, corniche moulurée, en retrait par rapport à l'alignement, avec portail et grille sur rue.	
AB 84	4 rue Paul Doumer	Maison XIX° siècle, façade enduite, corniches moulurées.	

AC 513	5 rue Paul Doumer	Vestiges de l'ancien château de Périgny-le-grand, ancienne maison du garde aujourd'hui incorporée dans une dépendance de ferme, d'architecture traditionnelle briarde. 9 lucarnes, corniche moulurée et chaines de pierre existantes ou à restituer. Édifice décrit par l'Inventaire.	
AC 513	5 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 98	6 rue Paul Doumer	Maison-ferme. Logis sur rue avec haut comble ancien, escalier en vis demi-hors-œuvre dans une tourelle de plan circulaire, décor d'enduit XIX° siècle sur rue et corniche moulurée, passage de porte cochère d'accès à la cour ; architecture traditionnelle briarde. Cette maison est devenue ferme par l'adjonction d'une grange en fond de cour. Édifice décrit par l'Inventaire Général.	
AC 88	7 rue Paul Doumer	Mairie, 1895, par Emile Lucas, architecte à Paris. Edifice à façade symétrique, composée face à la rue de Mandres. Salle du conseil avec son aménagement d'époque. Édifice décrit par l'Inventaire Général	

AC 89	7 rue Paul Doumer	Ancienne maison de l'instituteur. Maison pour Tous, postérieure à 1810, a servi de logement pour l'instituteur en 1895. Immeuble composé de style néoclassique. Percements réguliers, corniches moulurées, toiture à croupes, lucarne, jardin clos grill. Edifice décrit par l'Inventaire Général.	
AB 100	8 rue Paul Doumer	Maison reconstruite ou surélevée après 1810, à corniches moulurées, percements réguliers, caves, en retrait par rapport à la rue, avec jardinet et grille de clôture sur l'alignement, escalier de pierre extérieur. Bâtiment ou se trouvait l'ancienne forge, d'architecture traditionnelle briarde. Edifice décrit par l'inventaire Général.	
AC 87	9 rue Paul Doumer	Maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde (volumes et comble).	
AB 317	10 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurées, persiennes bois.	
AC 55	13 rue Paul Doumer	Habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, percement altérés (garage).	

AB 118	14 rue Paul Doumer	Maison du XIX° siècle, façade à décor d'enduit, corniche moulurées, bossages, une lucarne, persiennes bois, grille de jardin sur l'alignement.	
AB 123	18 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 293	22 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 40	25 rue Paul Doumer	Habitation et grange intégrées dans un même volume, en retrait sur l'alignement, et bâtiment annexes, format, une cour, d'architecture traditionnelle briarde, escalier extérieur. Edifice décrit par l'Inventaire Général.	
AC 499	27 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde, avec porche en avancée.	
AC 499	27 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde, cadran solaire.	
AB 57 AB 274	19 rue de Servon	Habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde.	

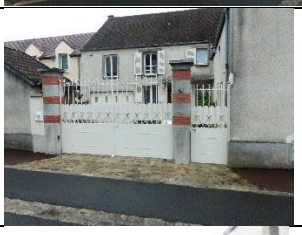
AB 58	21 rue de Servon	Maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, une lucarne.	
AB 500 AB 499	25 rue de Servon	Habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 524	10 Rue de Saint Leu	Colombier de Périgny-Sur-Yerres	
AC 31	Rue de la Fontaine	Fontaine et Lavoir. Lavoir reconstruit vers 1888. Charpente moderne. Édifice décrit par l'Inventaire Général.	
AC 57	Place du canal	Puits de modèle traditionnel briard	
AC 57	Place du canal	Bâtiment servant de remise, d'architecture traditionnelle briarde	
		Liste des Édifices de catégorie B	

AB 95	1 impasse de la Grande Cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde	
AB 94	3 Impasse de la Grande Cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde	
AB 285	8 Impasse de la Grande cour	Maison d'architecture traditionnelle briarde	
AB 88	29 impasse de la Grande cour	Maison et grange intégrée dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, niche avec statuette	
AB 80	1 Place du Général de Gaulle	Bâtiment annexe d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 81	1 Place du Général de Gaulle	Maison d'architecture traditionnelle briarde, où se trouve incorporé un ancien four na pain. Edifice décrit par l'inventaire général.	
AB 79	3 Place du Général de Gaulle	Maison et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde, lucarne ; surélévation partielle de la grange à supprimer.	

AB 78	5 Place du Général de Gaulle	Maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.	
AB 77	7 Place du Général de Gaulle	Maison d'architecture traditionnelle dont la façade a été reprise au XIX° siècle par un décor d'enduit, corniche moulurée, persienne bois.	
AB 77	7 Place du Général de Gaulle	Grange d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.	
AB 76	9 Place du Général de Gaulle	Maison d'architecture traditionnelle briarde, lucarne.	
AB 76	9 Place du Général de Gaulle	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 126	4 rue du Général Leclerc	Dépendances d'architecture traditionnelle briarde, une façade à enduit rocaillé.	
AB 134	5 Rue du Général Leclerc	Habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, toit à coupes.	

AB 130	6 Rue du Général Leclerc	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 133	7 Rue du Général Leclerc	Maison et bâtiments annexes d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 132	9 Rue du Général Leclerc	Grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 131	11 Rue du Général Leclerc	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 99	2 Rue de Mandres	Dépendance d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 23	4 Rue de Mandres	Habitation et grange intégrées dans un même volume d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 106	7 Rue de Mandres	Habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde.	
Ab 291	8 Rue de Mandres	Maison, Ecole de Musique, XIX° siècle sur une implantation plus ancienne. Toit à croupes, lucarnes, percements réguliers, murs à appareil rocaillé et décor	

		d'enduit sur les encadrements de fenêtres. Edifice décrit par l'inventaire général.	
AB 128	19 Rue de Mandres	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 86	1 rue Neuve	Maison du XIX° siècle, façades à décor d'enduit très alterné, à reconstituer, corniche moulurée, à percements réguliers, lucarne, persiennes bois, escalier et perron extérieurs, en recul par rapport à l'alignement, avec un mur de clôture en maçonnerie.	
AC 59	2 Rue Neuve	Maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 85	3 Rue Neuve	Maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 60	4 Rue Neuve	Maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 84	5 Rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	

AC 61	6 et 8 rue Neuve	Maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 83	7 Rue Neuve	Maison et appentis d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 65	16 Rue Neuve	Habitation et grange intégrées dans un même volume, d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 68	22 rue Neuve	Grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 74	23 rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 69	24 rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 73	25 rue Neuve	Grange et habitation d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 70	26 rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	

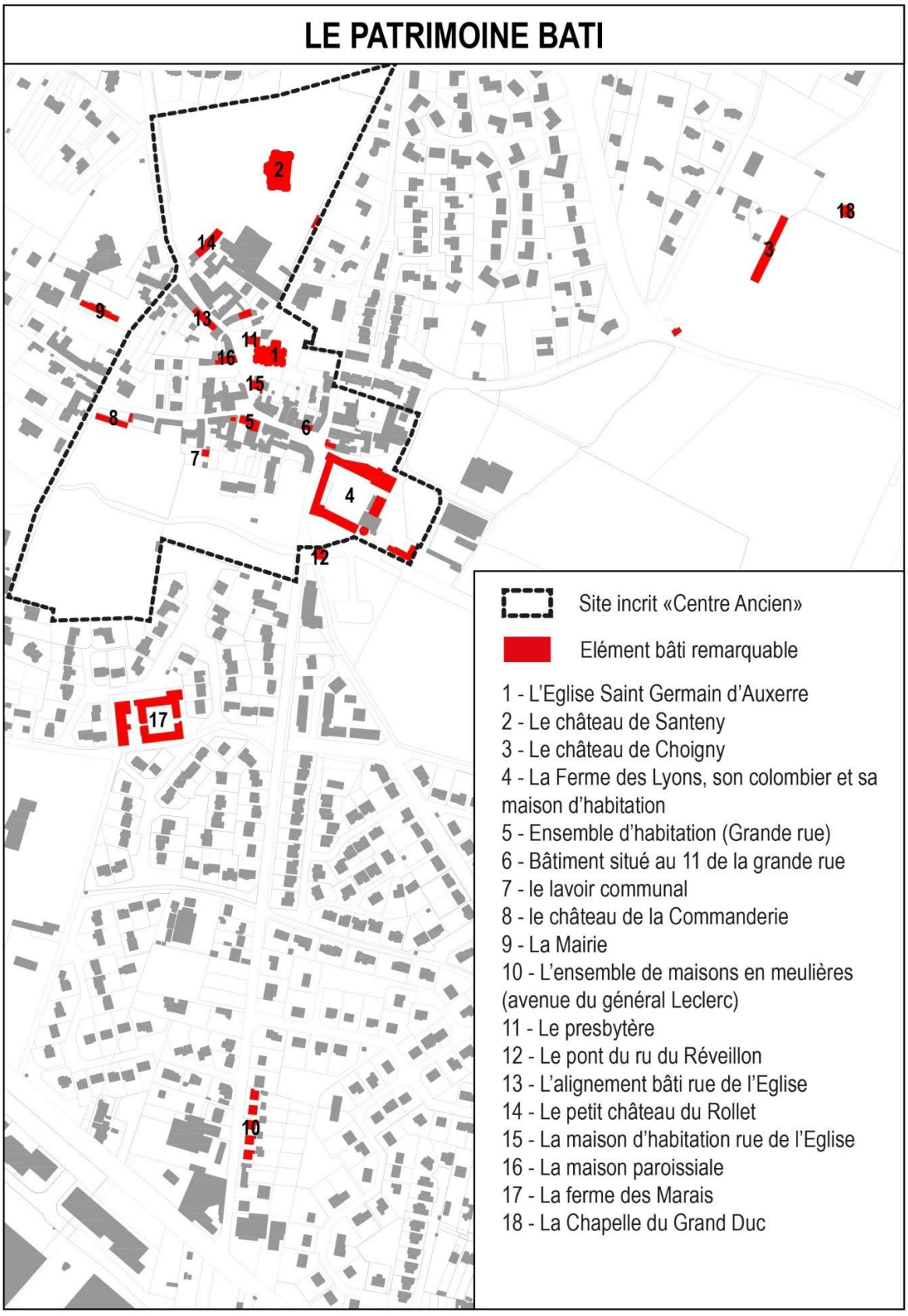
AC 128	32 rue Neuve	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 98	Place du General de Gaulle (partie arrière qui donne sur la rue Saint Leu)	Ferme de Saint Leu bâtiments intégrés dans un même volume. Édifice décrit par L'inventaire Général	
AC 129	1 rue de la Chaussée de l'Etang	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 84	4 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 98	6 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 111	8 rue Paul Doumer	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 114	8 bis, rue Paul Doumer	Bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 317	10 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.	

AC 56	11 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde, corniche moulurée, persiennes bois.	
AC 118	14 rue Paul Doumer	Grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 51	15 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde, deux lucarnes.	
AC 49	15 bis, rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 37	17 rue Paul Doumer	Grange et dépendance d'architecture traditionnelle briarde, grille de portail sur la rue de la fontaine. Maison d'architecture traditionnelle briarde, en recul sur l'alignement, avec grilles de clôture et de portail.	
AC 48	17 bis, rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 123	18/20 rue Paul Doumer	Maison et annexe d'architecture traditionnelle briarde, corniches moulurées, portail à piliers de maçonnerie et bornes de pierre.	
AC 45	21 bis, rue Paul Doumer	Maison de l'architecture XIX° siècle, corniche moulurée, toiture à croupes, grille de clôture.	

AC 38	23 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 43	23 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 39	23 rue Paul Doumer	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 589	23 bis, rue Paul Doumer	Habitation d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 590	23 ter, rue Paul Doumer	Habitation d'architecture traditionnelle briarde.	
AC 499	27 rue Paul Doumer	Bâtiment d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 75	11 rue de Servon	Habitation et grange intégrées dans le même volume, d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 72	13 rue de Servon	Grange d'architecture traditionnelle briarde.	
AB 67	19 rue de Servon	Maison d'architecture traditionnelle briarde.	

AB 68	21 rue de Servon	Maison d'architecture traditionnelle briarde, escalier de pierre, caves, grilles garde-corps de fenêtres.	
AC 95	12 rue Saint Leu	Colombier de l'ancien Château de Périgny-le-Grand. Édifice décrit par l'Inventaire Général.	
AB 50	27 rue de Servon	Habitation et grange d'architecture traditionnelle briarde.	

Santeny


LE PATRIMOINE BATI
Site incrit «Centre Ancien»
Elément bâti remarquable
1 - L'Eglise Saint Germain d'Auxerre
2 - Le château de Santeny
3 - Le château de Choigny
4 - La Ferme des Lyons, son colombier et sa maison d'habitation
5 - Ensemble d'habitation (Grande rue)
6 - Bâtiment situé au 11 de la grande rue
7 - le lavoir communal
8 - le château de la Commanderie
9 - La Mairie
10 - L'ensemble de maisons en meulières (avenue du général Leclerc)
11 - Le presbytère
12 - Le pont du ru du Réveillon
13 - L'alignement bâti rue de l'Eglise
14 - Le petit château du Rollet
15 - La maison d'habitation rue de l'Eglise
16 - La maison paroissiale
17 - La ferme des Marais
18 - La Chapelle du Grand Duc

PATRIMOINE BATI : N°1





Source : IngESPACES

Dénomination : Église Saint Germain d'Auxerre

Adresse : Rue de l'Eglise Références Cadastrales : AN 73 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°2





Source : IngESPACES Source : SDAP 94

Dénomination : Château de Santeny

Adresse : 2 route de Marolles Références Cadastrales : AN 149 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°3

Dénomination : Château de Choigny Adresse : 11 route de Lésigny Références cadastrales : AM 80



PATRIMOINE BATI : N°4





Arrière de la ferme, donnant sur le Réveillon

Source : IngESPACES Source : SDAP 94

Dénomination : La Ferme des Lyons, son colombier et sa maison d'habitation

Adresse : Route de Lésigny et avenue du Général Leclerc Références cadastrales : AO 3, 4, 5, 6, 28, 29 et 30
Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°5



2, 4, 4B Grande Rue et 12 et 20 rue de la Fontaine

Dénomination : Ensemble d'habitation

Adresse : 2, 4 et 4B Grande Rue et 12 et 20 rue de la Fontaine Références cadastrales : AP 21, 22 et 120

Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°6

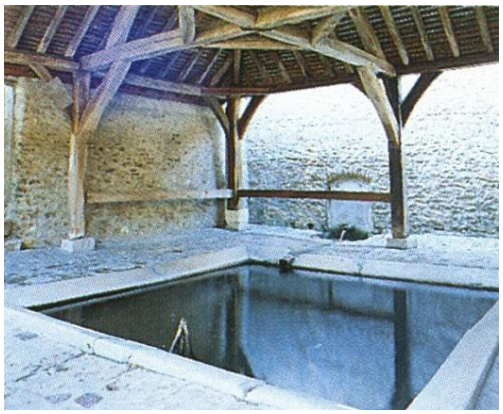


Source : IngESPACES

Dénomination : Maison d’habitation

Adresse : 11 Grande Rue Références cadastrales : AN 85 Protection : Site inscrit 19

PATRIMOINE BATI : N°7



Source : Topic Topos

Dénomination : Lavoir Communal Adresse : Rue de la Fontaine Références cadastrales : AP 8 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°8





Source : Topic Topos Source : IngESPACES

Dénomination : Château de chevaliers de Malte dit la Commanderie

Adresse : 2 rue de la Fontaine Références cadastrales : AP 102 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°9



Source : IngESPACES

Dénomination : La Mairie

Adresse : Place du Général de Gaulle / 2 rue de la Fontaine

Références cadastrales :AT 35

PATRIMOINE BATI : N°10



Source : IngESPACES

Dénomination : Ensemble de maisons en meulières

Adresse : 8, 10, 12, 14 et 16 avenue du Général Leclerc

Références cadastrales : AR 138, 139, 140, 141 et 142

PATRIMOINE BATI : N°11



Source : IngESPACES

Dénomination : Le Presbytère Adresse : 2T rue de l'Eglise Références cadastrales : AN 72 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°12



Source : IngESPACES

Dénomination : Le Pont du Réveillon Adresse : Avenue du Général Leclerc Références cadastrales : AP 34

PATRIMOINE BATI : N°13



Source : IngESPACES

Dénomination : Ensemble d'habitation (alignement bâti)

Adresse : 13 et 15 rue de l'Eglise Références cadastrales : AN 15 et 16 Protection : Site inscrit 1982



Dénomination : Maison d'habitation

Adresse : 2B rue de l'Eglise Références cadastrales : AN 180 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°14



Source : IngESPACES

Dénomination : Le petit château du Rollet

Adresse : route de Marolles Références cadastrales : AN 149 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°15

Source : IngESPACES

PATRIMOINE BATI : N°16



Source : IngESPACES

Dénomination : Maison Paroissiale Adresse : 5 rue de l'Eglise Références cadastrales : AN 178 Protection : Site inscrit 1982

PATRIMOINE BATI : N°17



Source : IngESPACES

Dénomination : La ferme des Marais Adresse : 12 rue de la Prairie Références cadastrales : AP 191

PATRIMOINE BATI : N°18



Dénomination : La chapelle du Grand-Duc

Adresse : 11 route de Lésigny

Références cadastrales : AM 76

Source : Topic Topo

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
19	7 rue de la Mairie	Le porche du manoir Montanglos a été érigé au 17è/18è siècle. Situé au croisement de la rue de l'Eglise, rue de la Mairie et Route de Marolles. Bâti sur une base trapézoïdale avec des maçonneries enduites de part et d'autre d'une double porte en bois et d'une couverture en pavillon en tuile. Ce porche a été restauré en 2024.	
20	2 Ter rue de l'Eglise	Le bâtiment « pompe à incendie de Santeny vit le jour dans le début des années 1860. Y étaient entreposé une pompe à bras, quelques dizaines de mètres de tuyau et des outils à main, pelles, hache, tenues, etc... et ceci pendant des décennies, le tout assuré par des bénévoles du village.	
21	Rond-Point de Choigny	Mobilisé en septembre 1939, Max de La Perrière fait partie d'un escadron commandé par le colonel Bonal qui l'envoyait en reconnaissance auprès de l'ennemi car il était toujours volontaire pour les missions dangereuses. Dans la Marne au pont de Vesle qu'il devait faire sauter, il est pris sous le feu de chars allemands. Grâce à Dieu, il s'en tire sans mal et promet, s'il revient vivant à Santeny son village, de faire ériger une Croix en action de grâce. De retour en 1945 après 5 ans de captivité, la Croix fut élevée au carrefour de la route de Mandres et de la Nationale 19, côté village. Des modifications du carrefour programmées et les intempéries ayant eu raison du bois de la Croix ont contraint à changer son emplacement. C'est donc une Croix neuve	

		construite par sa famille et bénie en 1995 par le Père Robert Brocard qui a été érigée devant l'entrée de Choigny où il a habité.	

Sucy-en-Brie

On considère comme constructions d'intérêt patrimonial les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité au XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, de l'émergence de l'art moderne, dont les villas typiques de l'Ile-de-France.

Le plan de zonage comporte deux catégories de protection :

Définition de la première catégorie :

1ère catégorie :

- Les immeubles exceptionnels, correspondant aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique ou historique

Règles applicables à la première catégorie :

- Les immeubles mentionnés en 1ère catégorie dits « exceptionnels » doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite
- La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère par l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite, sauf pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décor polychrome, etc.).
- La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté pourra être admise.
- L'extension du bâti par accolement peut être admise sur les façades sous réserve d'une insertion architecturale.

Définition de la seconde catégorie :

2ème catégorie :

- Les immeubles constitutifs du tissu urbain et d'intérêt patrimonial, correspondant aux immeubles typiques des quartiers situés dans la zone, intéressants pour leur aspect esthétique, l'expression des matériaux traditionnels ou les effets d'ensemble constitués par leur présence dans l'espace urbain et paysager (effets de collection).

Règles applicables à la seconde catégorie :

- Leur suppression par démolition est interdite
- Les immeubles mentionnés en 2ème catégorie peuvent faire l'objet de modifications architecturales (extension, surélévation, création d'ouvertures) sous certaines conditions.

Pour les deux catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural, par agrandissement excessif d'ouvertures, par une surélévation, des ajouts ou des excroissances, des vérandas, etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager.

L'ensemble des dispositions de première et de seconde catégorie sont étendues aux clôtures mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton…).

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, n'être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leurs dimensions ne pas excéder 0,80 m de large sur 1m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

_____

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
AE399	6, Place de la gare, 94370 SUCY-EN-BRIE	**Catégorie 2 :** Espace à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cour à protéger de l'urbanisation en vue de permettre la dés-imperméabilisation des sols, recréer un espace de convivialité et redonner une vie à cette cour.	

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME
LES IMMEUBLES DE 1ère CATÉGORIE AU RÈGLEMENT DU P.L.U.i

INDEX DES VOIES

TOTAL DE MAISONS EN CATÉGORIE 1 : 210

Page	Voie	Nb de maisons
3	rue Albert Dru	1
4	rue Albert Perrault	5
5	rue Albert Pleuvry	3
6	rue Antoine Baron	1
7	rue de l'Argonne	2
8	sentier du Bertou	1
9	rue de Boissy	23
11	avenue de Bonneuil	3
12	rue des Boulards	1
13	rue de Brévannes	2
14	rue Carnot	1
15	rue de Champigny	5
16	rue Charlotte et Roger Bouchard	4
17	rue du Clos Bourgoin	4
18	rue du Clos de Ville	4
19	rue Colbert	1
20	rue de Coulanges	23
22	rue des Ecoles	4
23	place Fernande Doudot	1
24	rue des Fontaines	8
25	avenue Gabriel Péri	1
26	rue Gambetta	3
27	avenue de la Gare	5
28	rue du Général Leclerc	3
29	ruelle du Général Ruelle	2
30	rue Georges	1
31	avenue Georges Pompidou	1
32	avenue Guynemer	1
33	rue Henri Houpied	1
34	rue Jean Moulin	1
35	rue Jean-Jacques Rousseau	1
36	rue Ludovic Halévy	3
37	avenue Marceau	4
38	avenue du Maréchal Gallieni	2
39	rue Massenet	1
40	rue Maurice Berteaux	2
41	rue des Monrois	2
42	rue Montaleau	8
43	avenue Olivier d'Ormesson	1
44	avenue du Petit Val	2
45	rue Pierre Brossolette	7
46	boulevard Pierre Raunet	3
47	rue Pierre Sémard	4
48	route de la Queue en Brie	1
49	rue des Remparts	7
50	rue de Sévigné	12
51	avenue de la Somme	9
52	rue de Thérouanne	2
53	boulevard de Verdun	7
54	rue Villebois Mareuil	3
55	rue de Villeneuve	8
56	rue de l'Yser	4
57	carrefour de la Patte d'Oie	1

RUE ALBERT DRU 1



41 rue Albert Dru

RUE ALBERT PERRAULT 5



3 rue Albert Perrault



18 rue Albert Perrault



24 rue Albert Perrault



26 rue Albert Perrault



33 rue Albert Perrault

RUE ALBERT PLEUVRY 3



7 rue Albert Pleuvry



9 rue Albert Pleuvry



11 rue Albert Pleuvry

RUE ANTOINE BARON 1



21 rue Antoine Baron

AVENUE DE L'ARGONNE 2



2 avenue de l'Argonne



9 avenue de l'Argonne

SENTIER DU BERTOU 1



19 sentier du Bertou

RUE DE BOISSY.....11


10 rue de Boissy


14 rue de Boissy


16 rue de Boissy


17 rue de Boissy


18 rue de Boissy


20 rue de Boissy


21 rue de Boissy

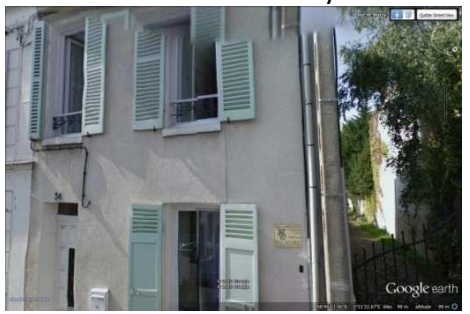

24 rue de Boissy


26 rue de Boissy


30 rue de Boissy



32 rue de Boissy



34 rue de Boissy

RUE DE BOISSY.....11


36 rue de Boissy


39 rue de Boissy


41 rue de Boissy*


43 rue de Boissy


45 rue de Boissy


53 rue de Boissy


59 rue de Boissy


75 rue de Boissy


77 rue de Boissy


84 rue de Boissy


142 rue de Boissy

AVENUE DE BONNEUIL.....3



4 avenue de Bonneuil



7 bis avenue de Bonneuil



9 avenue de Bonneuil

RUE DES BOULARDS 1



7 rue des Boulards

RUE DE BREVANNES 2



19 rue de Brévannes



28 rue de Brévannes

RUE CARNOT.....1



4 rue Carnot

RUE DE CHAMPIGNY 5



1 bis rue de Champigny



4 rue de Champigny



5 rue de Champigny



11 rue de Champigny



11 bis rue de Champigny*** ! manque sur le plan !***

RUE CHARLOTTE ET ROGER BOUCHARD 4



8 rue Charlotte et Roger Bouchard



8 bis rue Charlotte et Roger Bouchard



10 rue Charlotte et Roger Bouchard



16 rue Charlotte et Roger Bouchard

RUE DU CLOS BOURGOIN.....4



12 rue du Clos Bourgoin



14 rue du Clos Bourgoin



15 rue du Clos Bourgoin



17 rue du Clos Bourgoin

RUE DU CLOS DE VILLE 4


13 rue du Clos de Ville


21 rue du Clos de Ville


22 bis rue du Clos de Ville


39 rue du Clos de Ville

RUE COLBERT 1



15 rue Colbert

RUE DE COULANGES.....12


4 rue de Coulanges


5 rue de Coulanges


11 rue de Coulanges


14 rue de Coulanges


18 rue de Coulanges


23 rue de Coulanges


29 rue de Coulanges


31 rue de Coulanges


33 rue de Coulanges


35 rue de Coulanges


38 rue de Coulanges


40 rue de Coulanges

RUE DE COULANGES.....12


42 rue de Coulanges


43 rue de Coulanges


44 rue de Coulanges


51 rue de Coulanges


54 rue de Coulanges


61 rue de Coulanges


66 rue de Coulanges



78 rue de Coulanges


81 rue de Coulanges


88 rue de Coulanges


90 rue de Coulanges

RUE DES ECOLES 4



1 rue des écoles



3 rue des écoles



8 rue des écoles
(école du Centre)



13 rue des écoles

PLACE FERNANDE DOUDOT 1



5 place Fernande Doudot

RUE DES FONTAINES 8



3 rue des Fontaines



12 rue des Fontaines



15 rue des Fontaines



17 bis rue des Fontaines



18 rue des Fontaines



21 rue des Fontaines



25 bis rue des Fontaines



27 bis rue des Fontaines

AVENUE GABRIEL PERI 1



16 avenue Gabriel Péri

RUE GAMBETTA.....3



5 rue Gambetta



26 rue Gambetta



28 rue Gambetta

AVENUE DE LA GARE 5



18 avenue de la Gare



21 avenue de la Gare



30 avenue de la Gare



31 avenue de la Gare



35 avenue de la Gare

RUE DU GENERAL LECLERC 3



34 rue du Général Leclerc



35 rue du Général Leclerc



37 rue du Général Leclerc

RUELLE DU GENERAL RUELLE.....2



3 ruelle du Général Ruelle



5 ruelle du Général Ruelle

RUE GEORGES 1



7 rue Georges

AVENUE GEORGES POMPIDOU 1



11 avenue Georges Pompidou

AVENUE GUYNEMER 1



11 avenue Guynemer

RUE HENRI HOUPIED 1



23 rue Henri Houpied

RUE JEAN MOULIN 1



14 rue Jean Moulin

RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU.....1



8 rue Jean-Jacques Rousseau

RUE LUDOVIC HALEVY.....3


13 rue Ludovic Halévy


15 rue Ludovic Halévy


19 rue Ludovic Halévy

AVENUE MARCEAU 4



6 avenue Marceau



9 avenue Marceau



16 avenue Marceau



18 avenue Marceau

AVENUE DU MARECHAL GALLIENI.....2



26 avenue du Maréchal Gallieni



38 avenue du Maréchal Gallieni

RUE MASSENET.....1



2 rue Massenet

RUE MAURICE BERTEAUX 2



27 rue Maurice Berteaux



29 rue Maurice Berteaux

RUE DES MONROIS.....2



1 rue des Monrois



4 rue des Monrois

RUE MONTALEAU 8



1 rue Montaleau



13 rue Montaleau



13 bis rue Montaleau



15 bis rue Montaleau



17 bis rue Montaleau



19 rue Montaleau



20 rue Montaleau



24 rue Montaleau

AVENUE OLIVIER D'ORMESSON 1



50 avenue Olivier d'Ormesson

AVENUE DU PETIT-VAL.....2



4 avenue du Petit-Val



13 avenue du Petit-Val

RUE PIERRE BROSSOLETTE 7



9 bis rue Pierre Brossolette



28 rue Pierre Brossolette



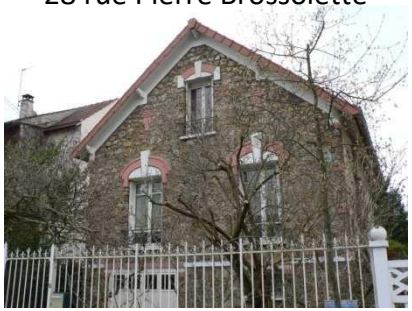
30 rue Pierre Brossolette



40 rue Pierre Brossolette



44 rue Pierre Brossolette



58 rue Pierre Brossolette



62 rue Pierre Brossolette

BOULEVARD PIERRE RAUNET 3


19 boulevard Pierre Raunet


27 boulevard Pierre Raunet


29 boulevard Pierre Raunet

RUE PIERRE SEMARD.....5


10 rue Pierre Sémard


15 rue Pierre Sémard


29 rue Pierre Sémard


43 rue Pierre Sémard

ROUTE DE LA QUEUE EN BRIE.....1



59-61 route de la Queue en Brie
(école du Plateau)

RUE DES REMPARTS 7



2 rue des Remparts



4 rue des Remparts


6 rue des Remparts


8 rue des Remparts


12 rue des Remparts



14 rue des Remparts


18 rue des Remparts

RUE DE SEVIGNE 12


1 rue de Sévigné


5 rue de Sévigné


7 rue de Sévigné


9 rue de Sévigné


10 rue de Sévigné


12 rue de Sévigné


14 rue de Sévigné


16 rue de Sévigné


17 rue de Sévigné


18 rue de Sévigné


32 rue de Sévigné


38 rue de Sévigné

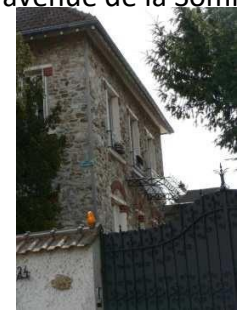
AVENUE DE LA SOMME.....9


1 avenue de la Somme


5 avenue de la Somme


6 avenue de la Somme


23 avenue de la Somme


24 avenue de la Somme


24 bis avenue de la Somme


30 avenue de la Somme


38 avenue de la Somme


40 avenue de la Somme

RUE DE THEROUANNE.....2



1 rue de Thérouanne



7 rue de Thérouanne

BOULEVARD DE VERDUN 7


3 boulevard de Verdun


7 boulevard de Verdun


21 boulevard de Verdun


22 boulevard de Verdun


27 boulevard de Verdun



33 boulevard de Verdun


35 boulevard de Verdun

RUE VILLEBOIS MAREUIL.....3



16 rue Villebois Mareuil



20 rue Villebois Mareuil



22 rue Villebois Mareuil

RUE DE VILLENEUVE 8


17 rue de Villeneuve


21 rue de Villeneuve


25 rue de Villeneuve


37 rue de Villeneuve


43 rue de Villeneuve


45 rue de Villeneuve


47 rue de Villeneuve


51 rue de Villeneuve

RUE DE L'YSER.....4



1 rue de l'Yser



2 rue de l'Yser



4 rue de l'Yser



6 rue de l'Yser

CARREFOUR DE LA PATTE D'OIE ……1



Carrefour de la Patte d'Oie

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANIASME
LES IMMEUBLES DE 2ème CATÉGORIE AU RÈGLEMENT DU P.L.U.i

INDEX DES VOIES

Page	Voie	Nb de maisons
3	rue Albert Dru	2
4	rue Albert Perrault	4
5	rue Alexandre Dumas	4
6	rue Antoine Baron	4
7	rue Aarago	2
8	avenue de l'Argonne	6
9	avenue Beauséjour	1
10	rue de Boissy	11
11	rue des Boulards	4
12	rue de Brévannes	5
13	rue Carnot	3
14	rue du Cèdre	1
15	rue de Champigny	8
16	rue des Champs Saint-Denis	6
17	avenue Charles de Gaulle	2
18	rue Charlotte et Roger Bouchard	8
19	sentier de la Chaussée	1
20	rue du Clos Bourgoin	3
21	rue du Clos de Ville	12
22	rue du Closeau	3
23	rue Colbert	1
24	sentier de la Cote	1
25	rue de Coulanges	23
27	rue Curie	4
28	rue des Ecoles	1
29	rue Emile Templier	4
30	rue d'Estienned'Orves	4
31	rue de la Ferme	1
32	rue des Fontaines	6
33	rue Gambetta	3
34	avenue de la Gare	4
35	rue du Général Leclerc	3
36	rue Georges	1
37	avenue Guynemer	2
38	rue Henri Clauteaux	18
40	rue Henri Houpied	5
41	rue Jean Moulin	2
42	rue Jean-Jacques Rousseau	2
43	rue Joseph Le Brix	1
44	rue Lacarrière	2
45	rue Lamartine	1
46	boulevard Louis Boon	3
47	rue Ludovic Halévy	1
48	avenue Marceau	3
49	avenue du Maréchal Gallieni	3
50	avenue de la Marne	2
51	rue Massenet	3
52	rue Maurice Berteaux	4
53	rue Michelet	1
54	rue Molière	2
55	rue Montaleau	3
56	rue de Noiseau	2
57	rue Nungesser et Coli	2
58	avenue Olivier d'Ormesson	2
59	rue de Paris	1
60	avenue du Petit Val	16
62	rue Pierre Brossolette	13
64	boulevard Pierre Raunet	3
65	rue Pierre Sémard	2
66	route de la Queue en Brie	1
67	rue Raspail	1
68	rue de la République	1
69	rue du Rocher	1
70	rue de Sévigné	5
71	avenue de la Somme	10
72	boulevard de Verdun	4
73	sentier du Vieux Val	1
74	rue Villebois Mareuil	1
75	rue de Villeneuve	12

TOTAL DE MAISONS EN CATÉGORIE 2 : 282

Rue Albert Dru 2



2 rue Albert Dru



4 rue Albert Dru

RUE ALBERT PERRAULT 4


2 rue Albert Perrault


17 rue Albert Perrault


20 rue Albert Perrault


26 rue Albert Perrault

RUE ALEXANDRE DUMAS 4


28 rue Alexandre Dumas

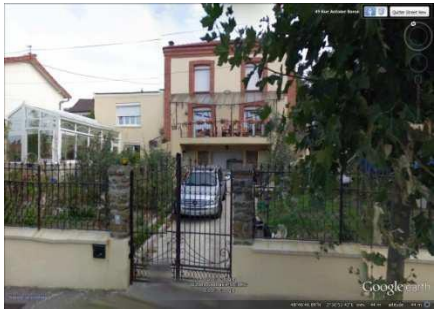

38 rue Alexandre Dumas


41 rue Alexandre Dumas


42 rue Alexandre Dumas

RUE ANTOINE BARON.....**4**


61 rue Antoine Baron


66 bis rue Antoine Baron


68 rue Antoine Baron


70 rue Antoine Baron

RUE ARAGO.....**2**



8 rue Arago

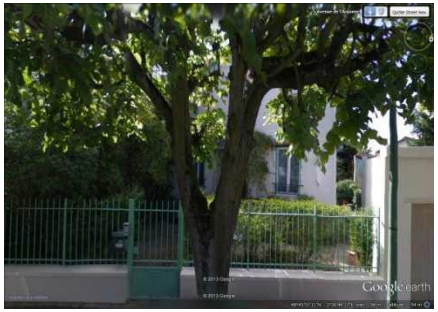


12 rue Arago

AVENUE DE L'ARGONNE.....6



1 avenue de l'Argonne



6 bis avenue de l'Argonne



10 avenue de l'Argonne



14 avenue de l'Argonne



15 avenue de l'Argonne



17 avenue de l'Argonne

AVENUE DE BEAUSEJOUR.....1



29 avenue de Beauséjour

RUE DE BOISSY 11


25 rue de Boissy


57 rue de Boissy


92 rue de Boissy


100 rue de Boissy


105 rue de Boissy


107 rue de Boissy


120 rue de Boissy


146 rue de Boissy


149 rue de Boissy


189 rue de Boissy


195 rue de Boissy

RUE DES BOULARDS.....4



7 bis rue des Boulards


15 rue des Boulards


16 rue des Boulards


18 rue des Boulards

RUE DE BREVANNES 5



15 rue de Brévannes


30 rue de Brévannes


32 rue de Brévannes


39 rue de Brévannes


43 rue de Brévannes

RUE CARNOT 3



7 rue Carnot



16 rue Carnot



20 bis rue Carnot

RUE DU CEDRE 1



4 rue du Cèdre

RUE DE CHAMPIGNY.....8


6 Rue de Champigny


21 Rue de Champigny


26 Rue de Champigny


28 Rue de Champigny


28 bis rue de champigny


29 rue de Champigny


30 rue de Champigny


32 rue de Champigny

RUE DES CHAMPS SAINT-DENIS 6


9 rue des Champs Saint-Denis


9 bis rue des Champs Saint-Denis


12 rue des Champs Saint-Denis


14 rue des Champs Saint-Denis


15 rue des Champs Saint-Denis


16 rue des Champs Saint-Denis

RUE CHARLES DE GAULLE 2



118 rue Charles de Gaulle



122 bis rue Charles de Gaulle

RUE CHARLOTTE ET ROGER BOUCHARD.....8


1 rue Charlotte et Roger Bouchard


3 rue Charlotte et Roger Bouchard


5 rue Charlotte et Roger Bouchard


6 rue Charlotte et Roger Bouchard


12 rue Charlotte et Roger Bouchard


15 rue Charlotte et Roger Bouchard


23 rue Charlotte et Roger Bouchard


27 rue Charlotte et Roger Bouchard

SENTIER DE LA CHAUSSEE 2



8 sentier de la Chaussée

RUE DU CLOS BOURGOIN 3



1 rue du Clos Bourgoin


5 rue du Clos Bourgoin


7 rue du Clos Bourgoin

RUE DU CLOS DE VILLE.....12


14 rue du Clos de Ville


21 bis rue du Clos de Ville


23 rue du Clos de Ville


28 rue du Clos de Ville


33 rue du Clos de Ville


37 rue du Clos de Ville


44 rue du Clos de Ville


46 rue du Clos de Ville


47 rue du Clos de Ville


71 rue du Clos de Ville


76 rue du Clos de Ville


79 rue du Clos de Ville

RUE DU CLOSEAU.....3



3 rue du Closeau



8 rue du Closeau



9 rue du Closeau

RUE COLBERT 1



16 rue Colbert

SENTIER DE LA COTE 1



5 sentier de la Cote

RUE DE COULANGES 12


1 rue de Coulanges


2 rue de Coulanges


2 bis rue de Coulanges


6 rue de Coulanges


9 rue de Coulanges


12 rue de Coulanges


20 bis rue de Coulanges


26 rue de Coulanges


28 rue de Coulanges


30 rue de Coulanges


37 rue de Coulanges


41 rue de Coulanges

RUE DE COULANGES 11


45 rue de Coulanges


50 rue de Coulanges


53 rue de Coulanges


58 bis rue de Coulanges


62 rue de Coulanges


64 rue de Coulanges


68 rue de Coulanges

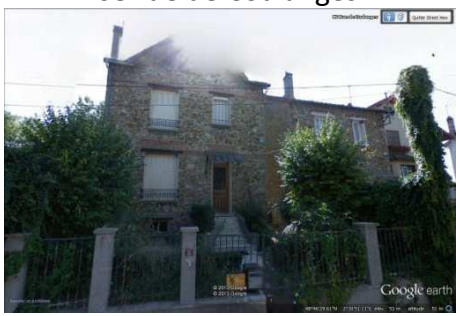

69 rue de Coulanges



76 rue de Coulanges



84 rue de Coulanges



86 rue de Coulanges

RUE CURIE 4


4 rue Curie


21 rue Curie



18 rue Curie


24 rue Curie

RUE DES ECOLES.....**1**



4 rue des écoles

RUE ÉMILE TEMPLIER.....4


1 rue Émile Templier


3 rue Émile Templier


3 bis rue Émile Templier


39 rue Émile Templier

RUE D'ESTIENNE D'ORVES.....4


5 rue d'Estienne d'Orves


8 rue d'Estienne d'Orves


13 rue d'Estienne d'Orves


20 rue d'Estienne d'Orves

RUE DE LA FERME 1



16 rue de la Ferme

RUE DES FONTAINES.....6


1 rue des Fontaines


8 rue des Fontaines


10 rue des Fontaines


18 bis rue des Fontaines


19 rue des Fontaines


20 rue des Fontaines

RUE GAMBETTA 3



17 rue Gambetta



21 rue Gambetta

AVENUE DE LA GARE 4


3 avenue de la Gare


7 avenue de la Gare


12 avenue de la Gare


27 ter avenue de la Gare

RUE DU GENERAL LECLERC 3



46 rue du Général Leclerc



92 rue du Général Leclerc



94 rue du Général Leclerc

RUE GEORGES 1



8 rue Georges

AVENUE GUYNEMER 2



9 avenue Guynemer

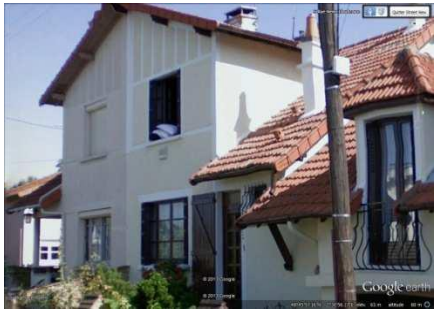


10 avenue Guynemer

RUE HENRI CLAUTEAUX.....12


1 rue Henri Clauteaux


2 rue Henri Clauteaux



3 rue Henri Clauteaux


4 rue Henri Clauteaux


5 rue Henri Clauteaux


6 rue Henri Clauteaux



7 rue Henri Clauteaux


8 rue Henri Clauteaux


9 rue Henri Clauteaux


10 rue Henri Clauteaux



11 rue Henri Clauteaux



12 rue Henri Clauteaux

RUE HENRI CLAUTEAUX.....6


13 rue Henri Clauteaux


15 rue Henri Clauteaux


18 rue Henri Clauteaux


21 rue Henri Clauteaux


23 rue Henri Clauteaux


25 rue Henri Clauteaux

RUE HENRI HOUPIED 5



8 rue Henri Houpied



11 rue Henri Houpied



15 rue Henri Houpied



18 rue Henri Houpied



21 rue Henri Houpied

RUE JEAN MOULIN.....2



10 rue Jean Moulin



11 rue Jean Moulin

RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU 2



5 rue Jean-Jacques Rousseau



14 rue Jean-Jacques Rousseau

RUE JOSEPH LE BRIX 1



5 rue Joseph Le Brix

RUE LACARRIERE..... 2



24 rue Lacarrière



34 rue Lacarrière

RUE LAMARTINE 1



27 rue Lamartine

BOULEVARD LOUIS BOON 3



34 bis boulevard Louis Boon



40 boulevard Louis Boon



42 boulevard Louis Boon

RUE LUDOVIC HALEVY 1



8 bis rue Ludovic Halévy

AVENUE MARCEAU.....3



3 avenue Marceau

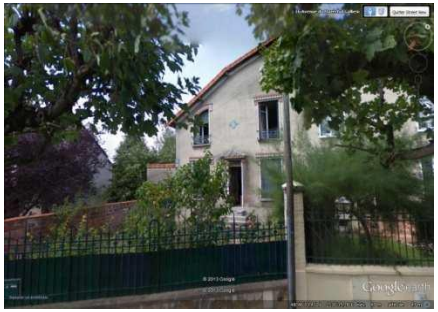


10 avenue Marceau



14 avenue Marceau

AVENUE DU MARECHAL GALLIENI 3


13 avenue du Maréchal Gallieni


15 avenue du Maréchal Gallieni


32 avenue du Maréchal Gallieni

AVENUE DE LA MARNE 2



20 avenue de la Marne



22 avenue de la Marne

RUE MASSENET 3



7 rue Massenet



11 rue Massenet



17 rue Massenet

RUE MAURICE BERTEAUX.....4



10 rue Maurice Berteaux



20 rue Maurice Berteaux



23 rue Maurice Berteaux



33 bis rue Maurice Berteaux

RUE MICHELET 1



23 rue Michelet

RUE MOLIERE 2



26 rue Molière



66 rue Molière

RUE MONTALEAU 3



11 rue Montaleau



11 bis rue Montaleau

*** ! répertoriée au 13 bis rue de Coulanges ; manque sur le plan !***



14 rue Montaleau

RUE DE NOISEAU 2



16 rue de Noiseau



60 rue de Noiseau

RUE NUNGESSER ET COLI..... 2



3 rue Nungesser et Coli



5 rue Nungesser et Coli

AVENUE OLIVIER D'ORMESSON 2



4 avenue Olivier d'Ormesson



38 avenue Olivier d'Ormesson

RUE DE PARIS 1



17 rue de Paris

AVENUE DU PETIT-VAL 12


6 avenue du Petit-Val


8 avenue du Petit-Val


10 avenue du Petit-Val


11 avenue du Petit-Val


12 avenue du Petit-Val


14 avenue du Petit-Val


16 avenue du Petit-Val


18 avenue du Petit-Val


20 avenue du Petit-Val


22 avenue du Petit-Val


24 avenue du Petit-Val


26 avenue du Petit-Val

AVENUE DU PETIT-VAL 4


28 avenue du Petit-Val


30 avenue du Petit-Val


32 avenue du Petit-Val


34 avenue du Petit-Val

RUE PIERRE BROSSOLETTE 12


7 rue Pierre Brossolette


9 rue Pierre Brossolette


14 rue Pierre Brossolette


15 rue Pierre Brossolette


16 rue Pierre Brossolette


20 rue Pierre Brossolette


22 rue Pierre Brossolette


23 rue Pierre Brossolette


31 rue Pierre Brossolette


34 rue Pierre Brossolette


42 rue Pierre Brossolette


46 rue Pierre Brossolette

RUE PIERRE BROSSOLETTE 1



64 rue Pierre Brossolette

BOULEVARD PIERRE RAUNET.....3


6 boulevard Pierre Raunet


12 boulevard Pierre Raunet


13 boulevard Pierre Raunet

RUE PIERRE SEMARD 2



4 rue Pierre Sémard



17 rue Pierre Sémard

ROUTE DE LA QUEUE EN BRIE 1



1 bis route de La Queue-en-Brie

RUE RASPAIL **1**



2 rue Raspail

RUE DE LA REPUBLIQUE 1



13 rue de la République

RUE DU ROCHER 1

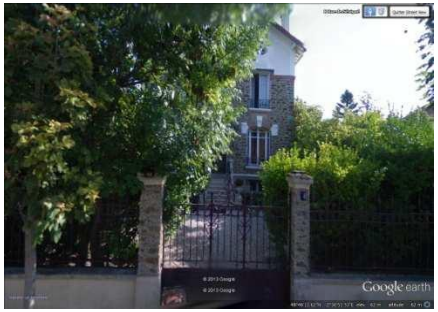


10 rue du Rocher

RUE DE SEVIGNE 5



6 rue de Sévigné



8 rue de Sévigné



13 rue de Sévigné



15 rue de Sévigné



17 bis rue de Sévigné

AVENUE DE LA SOMME 9


3 avenue de la Somme


4 bis avenue de la Somme


10 avenue de la Somme


18 avenue de la Somme


20 avenue de la Somme


26 avenue de la Somme


26 bis avenue de la Somme


28 bis avenue de la Somme


29 avenue de la Somme


31 avenue de la Somme

BOULEVARD DE VERDUN 4



15 boulevard de Verdun



23 boulevard de Verdun



32 boulevard de Verdun



37 boulevard de Verdun

SENTIER DU VIEUX VAL.....1



16 et au 22 sentier du Vieux-Val

RUE VILLEBOIS MAREUIL 1



27 rue Villebois Mareuil

RUE DE VILLENEUVE 12


7 rue de Villeneuve


10 rue de Villeneuve


11 rue de Villeneuve


15 bis rue de Villeneuve


27 rue de Villeneuve


31 rue de Villeneuve


39 rue de Villeneuve


55 rue de Villeneuve


64 rue de Villeneuve


70 rue de Villeneuve


72 rue de Villeneuve


86 rue de Villeneuve

Villecresnes

Maisons remarques :

6 allée des Hêtres

Maison d'architecte, construite en 1913 pour sa fille, possédant des décorations typiques. Une écurie avec grange à foin de même époque et un portail sont rattachés à la propriété.

A surveiller :
- L'aspect extérieur de l'immeuble,
- La toiture en métal côté arrière,
- Le péristyle assurant l'étanchéité de cette entrée et sa décoration,
- Le portail d'entrée du parc.





1 avenue Foreau





9 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny





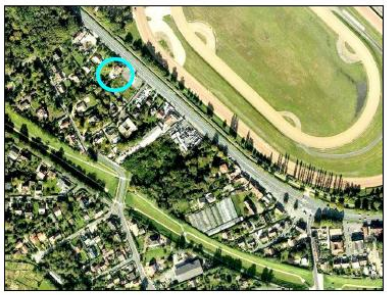
21 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny





81 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny





1 rue du Maréchal Leclerc





21 rue du Maréchal Leclerc





6 rue de Bourgogne





12 bis rue du Mai





2 rue des Merles





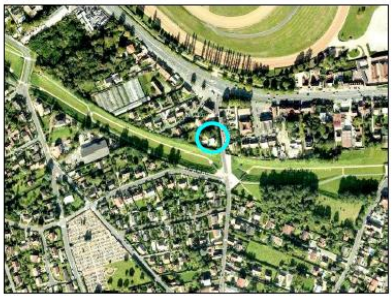
3 rue de la Garenne





4 rue du Lieutenant Dagorno





72 rue du Lieutenant Dagorno

Immeuble du XVIIème siècle
Disposition d'origine au rez-de-chaussée, pièces en enfilade.
Escalier briard original en pierre à l'extrémité du bâtiment.
Le mur d'enceinte sis aux abords de la rue du Lieutenant Dagorno serait l'un des derniers murs briards de la commune.





9 avenue de la Gare





9 rue de l'Eglise (Manoir de Beaumont)





Rue de Cerçay (château de Villecresnes)

XVIIe siècle - XVIIIe siècle
Érigée au XVIIe siècle, cette demeure austère mais imposante commandait le principal fief de Villecresnes, dit de l" Hôtel des jardins ' dont on connaît déjà l'existence à la fin du XIVe siècle, tenu par Guillaume Chapellet ' ou Chapelu ', sous la domination du seigneur d'Yerres. Plusieurs lignées de propriétaires, seigneurs de Villecresnes, se succèdent sur le fief au cours des XVe et XVIe siècles, dont celle de Jean Auger, trésorier de France. L'histoire du fief de l'Hôtel des jardins rejoint en 1623 celle de la seigneurie de Grosbois, puisqu'il est acquis par Charlotte de Montmorency, l'épouse du duc d'Angoulême, Charles de Valois, propriétaire du château de Grosbois. C'est à cette époque qu'est construite la ferme seigneuriale, qui sortira du domaine au début du XVIIIe siècle. Au début du XIXe siècle, le château appartient au beau-père du général de brigade et baron d'Empire Matthieu de la Bassée, avant de devenir propriété de la famille Richerand en 1817. Sous la Restauration, le baron Richerand, chirurgien du roi, y aurait reçu à plusieurs reprises le célèbre gastronome et écrivain Anthelme Brillat-Savarin (1755-1826) qui y aurait composé une partie de la « Physiologie du goût ». De nos jours, l'ancien château est à usage associatif et communal.

A surveiller :
- L'escalier intérieur d'origine avec ses rampes,
- La salle à manger actuelle et son décor,
- Les huisseries XVIIIème existantes des fenêtres de la façade Ouest,
- La préservation des tomettes d'origine aux différents niveaux.

Rue Jean Moulin (le Fief)

Datation
1880
En 1732, le fief de l'Hôtel des jardins, tel qu'il est constitué depuis plusieurs siècles, connaît ses dernières heures. Gaspard François de Chapuis, capitaine de cavalerie, propriétaire de la ferme seigneuriale en tant qu'héritier de Boyet, conteste au seigneur de Grosbois, Germain Louis de Chauvelin, les droits sur la seigneurie de Villecresnes. Il va jusqu'à apposer, sur l'église de Villecresnes, des placards de sa main interdisant à Chauvelin, ministre de Louis XV, de se dire seigneur de Villecresnes. Maints procès sont intentés, qu'il perdra tous. En 1753, Chauvelin propose une transaction : il morcelle son fief de l'Hôtel des jardins, créant le fief Duchez en faveur du fils Chapuis, Antoine Gaspard de Chapuis Duchez. Malgré l'antériorité et les droits de seigneurie qui sont attachés à l'Hôtel des jardins, le nouveau fief prendra tout de suite l'appellation de ' fief de Villecresnes ', appellation encore courante de nos jours.
La propriété est morcelée à la Révolution, et le château du XVIIIe sera remplacé vers 1880 par cette très belle demeure bourgeoise, qui appartint un temps à la famille Desmarais.

A surveiller:
- L'escalier intérieur (cabochons),
- Les vitraux art déco de la cage d'escalier et de certaines fenêtres façade Nord,
- Les vitraux contemporains de l'ancienne chapelle.









Château de Cercay (pigeonnier et remises)

Datation
XVIIIe siècle
Séparé du centre par la vallée du Réveillon, Cerçay était le siège d'une importante seigneurie, que l'on trouve évoquée au XIVe siècle par le nécrologe - registre des morts de Yerres. Le principal fief est tenu au XVe siècle par la famille des Budé, seigneurs de Yerres, et dont on retrouve la présence en la seigneurie de Villiers. Comme les autres fiefs de Villecresnes, il passe au XVIIe siècle entre les mains des seigneurs de Grosbois. Vendu par Charlotte de Montmorency à François de Salmatory, chevalier de l'Ordre de Saint-Michel, il demeure un temps dans sa descendance.
Un nouveau château est édifié avant 1770, avec remises et pigeonnier. À la fin du XVIIIe siècle, les propriétaires abandonnent peu à peu leurs prérogatives au profit de Monsieur frère du roi, comte de Provence et duc pair de Brunoy.
Saisi comme bien national à la Révolution, le château sera démoli vers 1930. Il fut la demeure de Rouher, ministre de Napoléon III. Victor Hugo y aurait séjourné.
N'en demeurent que des vestiges fortement remaniés, remises et pigeonnier.





Quartier de la gare

Les immeubles du 1 de la rue des Jonquilles, de l'entrée de l'avenue de la Gare et de la rue du Général Leclerc forment un ensemble cohérent reflétant les conceptions des années 1930.





44 rue de Brunoy



61 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny





1 rue de la Garenne



École des Merles 70 Rue du Lieutenant Dagorno

Matériaux
Meulière
Calcaire
Créateur
Architecte : Albert Henry
La première école recensée à Villecresnes est tenue en 1672 par le maître d'école Jean Charpentier, qui fait également office d'auxiliaire du curé : sacristain, chantre, bedeau, sonneur de cloches. La situation se prolongera jusqu'au XIXe siècle. L'école est alors située dans une chambre du presbytère, puis dans une maison adossée à l'église, et le maître, outre ses fonctions à la cure, est aussi accessoirement vigneron ou maçon. Autrement dit, l'instruction souvent n'est assurée que pendant l'hiver. En 1840, on achète une maison, aujourd'hui disparue, sur l'actuelle place de l'église. En 1878, c'est une partie de la mairie qui fait office de lieu d'instruction, jusqu'à la construction de ce bâtiment en 1907.



Ancienne poste : 63 rue du Lieutenant Dagorno



Maisons remarquables à restaurer :

10 rue de Bourgogne





Derrière la bibliothèque municipale située 75 rue du Lieutenant Dagorno





Éléments bâtis remarquables :

2, rue des merles

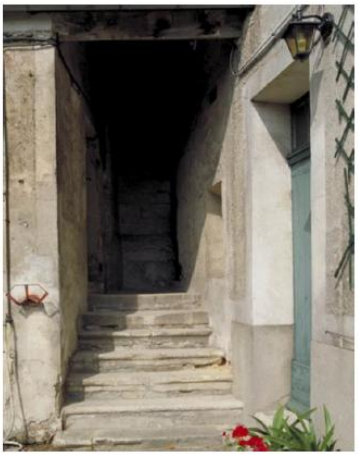
Clôture



72 rue du Lieutenant Dagorno

Escalier briard du XVIIIème siècle

L'escalier sur cour, de structure typiquement briarde, demeure intact depuis la construction au XVIIIe siècle du bâtiment accolé à l'église. Le corps principal du presbytère quant à lui remonte au XVIIe siècle.



9, rue de l'Eglise

Porche du manoir de Beaumont
Matériaux
Calcaire
Meulière
Datation
XVIIème siècle
La très imposante façade courbe et aveugle. Les lucarnes ont été rapportées probablement au XIXe siècle.
Porte cochère dans l'esprit caractéristique des bâtisses briardes.
Une légende tenace voudrait que le manoir de Beaumont ait servi de maison de campagne à Charlotte de Montmorency, duchesse d'Angoulême, laquelle demeurait au château de Grosbois. S'il fut bien commandé par l'épouse de Charles de Valois, c'était pour en confier l'usage à Jehan Le Nain, conseiller du roi, personnage éminent à Villecresnes puisqu'il disposait d'une chapelle en l'église. Le manoir, après avoir été propriété de l'hospice Saint-Pierre est désormais propriété de la commune.



Pièce d'eau des 9 et 15 avenue de la gare

La pièce d'eau est possédée par le 9 et le 15, la limite de propriété des parcelles passant à l'intérieur.

Parcelles cadastrales AI 682, 683, 684, 685.

Cette pièce d'eau est un centre de biodiversité intéressant. On constate qu'à minima y transite des palmipèdes, des hérons, et une faune aviaire diversifiée, sans compter les amphibiens.

Elle est aussi alimentée par des sources pérennes, participant ainsi à l'équilibre hydrologique de l'ensemble du coteau, dont l'équilibre est délicat.

Il faut aussi rappeler les servitudes qui frappent chacune des parcelles traversées par l'émissaire d'évacuation du trop-plein.
Cette canalisation transite, en souterrain désormais, vers le Nord, traversant la rue de l'Avenir et celle des Jonquilles et se raccordant soit au système d'évacuation des eaux de drainage de l'emprise du TGV, soit au système d'évacuation des eaux de drainage de l'ancienne ligne SNCF. Ces systèmes sont eux aussi, partiellement en souterrain.

Les sentiers :

Sentier rue des Hêtres vers rue de l'Etoile



Sentier des Alouettes de la rue de Mandres vers la rue de la Vallée.





Sentier de la Gare entre rue Foreau et avenue Maréchal de Lattre de Tassigny





Sentier de la Tournelle





Les façades :

3 rue Général Leclerc





9 rue du Lieutenant Dagorno





Autres biens :

43 Avenue de Lattre de Tassigny

Ancienne grange de rosiériste



37, rue du Lieutenant Dagorno



24 rue du Lieutenant Dagorno



Place Charles de Gaulle : Mairie de Villecresnes

Matériaux
Calcaire
Meulière

Datation
XVIIe siècle

Ancien 68, rue du Lieutenant Dagorno. Logis de maître d'une ancienne ferme, construit au XVIIe siècle, la demeure est achetée par la municipalité en 1874, sous le mandat de Sosthène Richerand. En 1878, l'architecte Louis Rivière lui adjoint deux corps de bâtiments latéraux afin d'y loger l'école de garçons et les dépendances. La structure mixte de la toiture tuiles plates et ardoise est d'origine, la très forte déclivité de la partie inférieure du toit ne permettant pas l'assise nécessaire aux tuiles.



75 rue du Lieutenant Dagorno : Château Gaillard

Datation
XVIIIe siècle

Grande et majestueuse, cette demeure figure déjà en 1760 sur l'atlas du marquisat de Grosbois, sous l'appellation de Château Gaillard. Remaniée au XIXe siècle, elle est aujourd'hui propriété communale. On sait par les textes que le peintre Antoine Watteau (1684-1721) venait parfois peindre à Villecresnes, et il se pourrait que ce fût dans les jardins de cette propriété.





Patrimoine funéraire :

Rue de la Garenne : Cimetière de Villecresnes

Croix

Datée de 1861



Rue de la Garenne : Cimetière de Villecresnes

Tombe Mathieu de la Bassée

Le général de brigade, baron d'Empire Mathieu de la Bassée (1764-1830)

Il vint vivre à Villecresnes en 1816 et y fut enterré après avoir été assassiné au cours des insurrections de juillet-août 1830 contre Charles X auxquelles, suivant la rumeur, M. de la Bassée aurait participé.



Rue de la Garenne : Cimetière de Villecresnes

Tombe Gustave Larroumet

Professeur à la Sorbonne et érudit spécialiste de la question théâtrale au XIIIème siècle, Gustave Larroumet (1852-1903) fut également directeur des Beaux-Arts en 1888, membre de l'Institut et secrétaire perpétuel de l'Académie des beaux-arts.
Il est enterré à Villecresnes, avec certains membres de sa famille, dont son gendre le sculpteur Paul Roussel (1867-1928), auteur du gisant.

Largeur
210 cm
Hauteur
215 cm
Créateur Sculpteur : Paul Roussel

Datation
XXe siècle

Le monument sépulcral est l'œuvre de Nicole, entrepreneur en maçonnerie de longue lignée mandrionne.

Il a été vandalisé pour récupérer le bronze.



Rue de la Garenne : Cimetière de Villecresnes

Tombes François Nicolas Vincent Campenon et son épouse

Poète (1772-1843). Il prit pour modèle littéraire l'Abbé Delille, auquel il succéda à l'Académie Française en 1814. Il vécut au Château Gaillard et mourut à Villecresnes le 24 novembre 1843.



Stèle rue Jean Cavaillès



5.4.2.

Annexes règlementaires

Patrimoine naturel protégé

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Table des matières

Alignements d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 3

Boissy-Saint-Léger 3

Arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 4

Boissy-Saint-Léger 4

Le Plessis-Trévise 5

Limeil-Brévannes 6

Sucy-en-Brie 7

Villecresnes 9

Espaces paysagers identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme 13

Boissy-Saint-Léger 13

Bonneuil-sur-Marne 14

Chennevières-sur-Marne 15

Limeil-Brévannes 16

Alignements d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Boissy-Saint-Léger

DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
Allée de la Pompadour	Arbres alignés	_
Allée du Piple	Arbres alignés	_
Allée de la Princesse	Arbres alignés	0,72 hectare

Arbres remarquables identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Boissy-Saint-Léger

DÉSIGNATION DU SITE	NATURE
Ecole du Sacré-Cœur, 2 rue del'Eglise	Arbre de haute tige isolé
Square du Progrès (square Fourcade)	6 Séquoias groupés
28 Rue de Paris	Arbre de haute tige isolé
15 allée des Vignes	Arbre de hautetige isolé
15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé

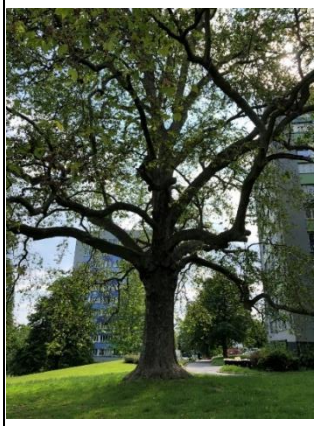
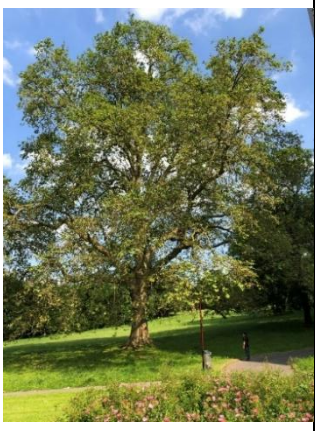
Le Plessis-Trévise

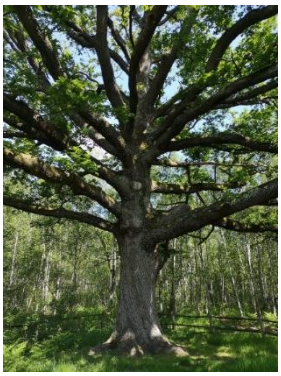
NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
Bouquet de Chênes	angle Av de Combault - Av Gonzalve	
Boisement	Angle Avenue Ardouin - Avenue Jean Kiffer	
Boisement	Angle avenue de Gaulle- Avenue Bertrand	

Limeil-Brévannes

DÉSIGNATION DU SITE	NATURE
Place Charles-de-Gaulle	*Aesculus hippocastanum*
Villa de Sèze	*Acer pseudoplatanus*
13 Rue Piard	*Cedrus atlantica*
Angle de la rue Piard et de la rue du Tertre	*Cedrus*
2 Allée du Clos	*Fraxinus excelsior*
13 Avenue Delaporte	*Quercus robur*
2 Allée du Clos	*Fraxinus excelsior*
85 *bis* Rue Louise-Chenu	*Cedrus atlantica*
13 *bis* Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	*Cedrus atlantica*
16 Rue Pierre-et-Angèle-Le-Hen	*Quercus robur*
Rue des Perdrix	*Quercus robur*
24 Rue du Président-Wilson	*Cedrus deodora*
52 Avenue de la Sablière	*Cedrus atlantica*
73 Rue du Tertre	*Cedrus atlantice*
51 *bis* Avenue des Tilleuls	*Cedrus atlantica*
66 Avenue des Tilleuls	*Quercus robur*
Angle de la rue Pasteur et de la rue d'Aquitaine	*Acer platanoïdes*
Rue Honoré-Daumier	*Quercus robur*
Rue Guy-Boniface	*Liriodendron tulipifera*

Sucy-en-Brie

Coordonnées géographiques	Nature	Illustration
48°46'23.8"N 2°31'10.0"E	Platanus x acerifolia	 
48°46'17.9"N 2°31'16.3"E	Styphnolobium japonicum	
48°46'21.3"N 2°31'18.9"E	Tilia × europaea	
48.7710512854399, 2.520981596508864	Morus nigra	

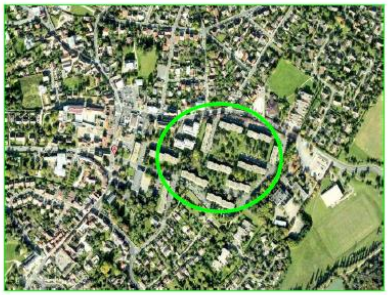
48°46'10.8"N 2°31'06.1"E	Cedrus libani	
48°46'14.5"N 2°31'22.2"E	Platanus x acerifolia	 
48°45'46.5"N 2°34'38.3"E	Quercus petraea	 

Villecresnes

1 - Arbres remarquables : Des arbres remarquables de diverses essences se mêlent au sein du parc de la résidence d'Attilly. On y trouve entre autres un Catalpa, des Saules pleureurs, des Cyprès et des Epicéas communs.

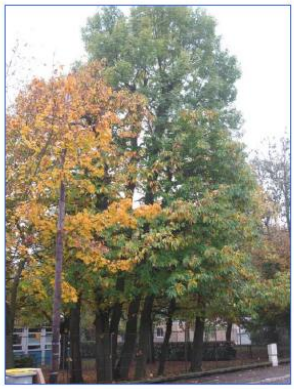






Châtaigner : Rue des Plantes







Chêne pédonculé : 16 Allée de l'Espérance



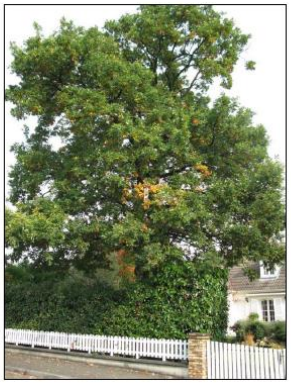


Chêne pédonculé : Au croisement de l'allée de l'Espérance et de l'allée Royale





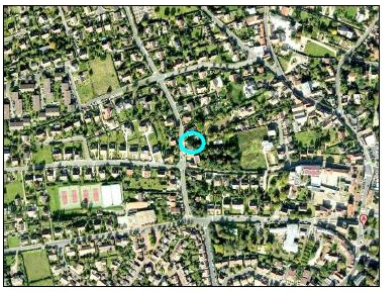
Chêne pédonculé : 28 rue de Bourgogne





Epicéa commun : 8 rue de Bourgogne





Frêne : Allée des Chênes





Alignement de Peupliers de l'Ontario : Chemins des closeaux





Saule pleureur : 34 rue d'Yerres





Est à noter la présence d'un parc, derrière la bibliothèque municipale, dans lequel se mêlent Erables champêtres, Frênes, Houx, diverses essences de résineux…



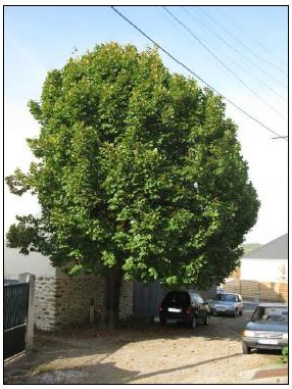


Saule pleureur : 32 rue des Plantes





Tilleul : Rue des Mardelles





Des arbres remarquables de diverses essences se mêlent au sein du parc du château de Villecresnes.

On y retrouve notamment un Frêne, un Tilleul et un Mélèze.









Espaces paysagers identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Boissy-Saint-Léger

DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
Enclos du verger du Piple	Mur en meulières de l'ancien verger	1,39 hectare
Parc du Temple	Parc	1,41 hectare
Parc du Sacré-Cœur	Parc	1,06 hectare
Parc de l'Hôtel Révillon, actuel hôteldes Douanes	Parc	0,55 hectare
Parc de la Maison Lecoufle	Jardin	0,32 hectare
Square des Glaisières	Square	0,32 hectare
Abords du château de Grosbois (prairies, étangs, bosquets…)	Parc	51,16 hectares

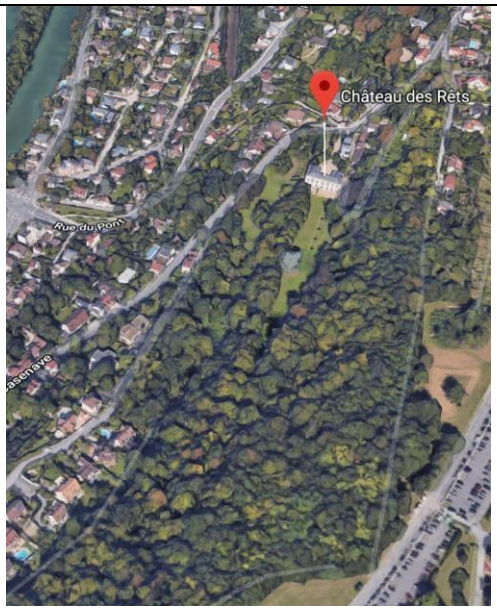
Bonneuil-sur-Marne

L'élément du patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, est inscrit sur le plan de zonage.

- **Espace vert boisé du quartier Saint-Exupéry**

Cet espace planté de grande envergure est inséré entre deux grands bâtiments, et est particulièrement perceptible depuis l'axe de la RD 19. Il joue un rôle d'agrément important pour l'espace central mais constitue aussi un espace tampon et limite les co-visibilités entre habitations.

Chennevières-sur-Marne

Denomination	Localisation	Vue aérienne	Description
Parc du Château des Rets	Entre la rue de l'Alma et le chemin de la Croix Javot	 *Source : Google*	Présent dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Site classé depuis le 28 juin 1949.

Limeil-Brévannes

DÉSIGNATION DU SITE	NATURE
Angle de l'avenue Gabriel-Péri et de l'avenue Albert-Garry	Jardin
Rue Henri-Barbusse	Jardin
Abords de l'étang des Tilleuls	Jardin
Avenue de la Sablière	Jardin
Rue de la Pente	Jardin et allée de tilleuls
Abords de l'étang des Grands-Champs	Jardin
Hôpital Emile-Roux	Jardins et allée de tilleuls
Jardin à l'angle de la rue Gutenberg et de la rue du Vieux-Louvre	Jardins et arbres
Z.A.C. Léon-Bernard	Jardins et allées

5.4.3.

Annexes règlementaires

Emplacements réservés

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Alfortville	1	Programme de logements – 90% de logements sociaux minimum	1017 m^2	Commune
Alfortville	2	Voie de liaison	3988 m^2	Etablissement Public Territorial
Alfortville	3	Programme de logements – 90% de logements sociaux minimum	988 m^2	Commune
Alfortville	4	Voie de liaison	708 m^2	Etablissement Public Territorial
Alfortville	5	Piste cyclable	606 m^2	Commune
Alfortville	6	Voie et ouvrage public	863 m^2	Commune
Alfortville	7	Programme de logements – 90% de logements sociaux minimum	1114 m^2	Commune
Alfortville	8	Espace public	588 m^2	Société du Grand Paris
Alfortville	9	Espace public	600 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	1	Elargissement des trottoirs rue Louise-Chenu (en partie)	217 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	2	Corridor écologique entre le domaine de Grosbois et la forêt de Notre-Dame	3549 m^2	Etat
Boissy-Saint-Léger	3	Espace paysager et stationnement	2386 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	4	Espace paysager et stationnement	3627 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	5	Pan coupé à l'angle de la rue de Sucy et de l'avenue du Parc	107 m^2	Département
Boissy-Saint-Léger	6	Espace paysager et de loisirs	8441 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	7	Extension du parking du gymnase Amédée-Dunois	562 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	8	Elargissement de la voirie rue Mercière	468 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	9	Equipement public	3366 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	10	Elargissement des trottoirs rue de l'Eglise / rue de Paris	824 m^2	Commune
Boissy-Saint-Léger	11	Espace libre et stationnement	361 m^2	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Boissy-Saint-Léger	12	Création d'un trottoir sur la RD 136 (rue de Sucy)	7675 m²	Département
Boissy-Saint-Léger	13	Gare routière	6262 m²	EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Boissy-Saint-Léger	14	Equipement public	4170 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	15	Espace paysager et de loisirs	6981 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	16	Elargissement de la voirie rue de Brévannes (en partie)	797 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	17	Elargissement des trottoirs rue de Paris	689 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	18	Elargissement de la voirie RN 19	222 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	19	Elargissement de la voirie Rue de Valenton (en partie)	572 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	20	Extension de l'école Vallou-de-Villeneuve	450 m²	Commune
Boissy-Saint-Léger	21	Espace paysager	6236 m²	Commune
Bonneuil-sur-Marne	1	Espace libre et de loisirs du Bras de Chapitre	3262 m²	Commune
Bonneuil-sur-Marne	2	Permettre la réalisation d'une piste cyclable et d'un carrefour	2555 m²	Département
Bonneuil-sur-Marne	3	Desserte par la RN 406 du port de Bonneuil et ses compensations	66724 m²	Etat
Chennevières-sur-Marne	1	Elargissement - largeur 12m	2887 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	2	Elargissement - largeur 5m	2 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	3	Elargissement - largeur 8m	45 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	4	Elargissement - largeur 13m	1361 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	5	Elargissement - largeur 10m	145 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Chennevières-sur-Marne	6	Création d'une voie dédiée aux modes doux - largeur 3m	129 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	7	Elargissement - largeur 10m	394 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	8	Elargissement - largeur 12m	569 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	9	Elargissement de la place du 8 mai 1945 jusqu'au carrefour Saint Siméon : largeur 20m / du carrefour Saint Siméon jusqu'au Collège Molière : largeur 14m	6527 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	10	Elargissement - largeur 8m	82 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	11	Elargissement - largeur 12m	6364 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	12	Elargissement - largeur 12m	3382 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	13	Elargissement - largeur 8m	1635 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	14	Elargissement - largeur 3.5m	216 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	15	Elargissement - largeur 10m entre la rue du Pont et la rue Baudin Elargissement – largeur 8m entre la rue Baudin et la limita communale avec Champigny-sur-Marne	1876 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	16	Elargissement de la RD 4 - largeur 28m	5964 m²	Département
Chennevières-sur-Marne	17	Elargissement - largeur 5m	335 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	18	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	10882 m²	Département

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Chennevières-sur-Marne	19	Elargissement - largeur 8m	1011 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	20	Réalisation d'un équipement public	6697 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	21	Réalisation d'une liaison douce	647 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	22	Prolongement de l'avenue du Maréchal Leclerc	18644 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	23	Extension du cimetière	7551 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	24	Création d'un parc urbain	27174 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	25	Réalisation liaison douce	14905 m²	Commune
Chennevières-sur-Marne	26	Création de voirie (largeur 36m), notamment pour permettre l'infrastructure Altival	71942 m²	Commune
Créteil	1	Espaces verts et de loisirs	6907 m²	Commune
Créteil	2	Voie de liaison entre le boulevard Jean-Baptiste Oudry et la bretelle d'accès à la RD1 appartenant à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir	176 m²	Commune
Créteil	3	Secteur Sud du Parc des Sports Créteil / Valenton	6586 m²	Commune
Créteil	4	Local lié à la ligne de transport Est Trans Val de Marne	41 m²	Commune
Créteil	5	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	61574 m²	Commune
Créteil	6	Circulations, stationnements et espaces verts	12774 m²	Commune
Créteil	7	Espaces verts et de loisirs	9079 m²	Commune
La Queue-en-Brie	1	Elargissement de voie	2604 m²	Commune
La Queue-en-Brie	2	Elargissement de voie	889 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
La Queue-en-Brie	3	Aménagement cyclable de la RD4	3563 m²	Département
La Queue-en-Brie	4	Cheminement doux	597 m²	Commune
La Queue-en-Brie	5	Aménagement d'une piste cyclable	1219 m²	Île-de-France Nature
La Queue-en-Brie	6	Cheminement doux	10454 m²	Région
La Queue-en-Brie	7	Aménagement d'une piste cyclable, dans la continuité de l'existant	2232 m²	Commune
La Queue-en-Brie	8	Cheminement doux	2360 m²	Commune
La Queue-en-Brie	9	Aménagement d'une piste cyclable	5212 m²	Commune
La Queue-en-Brie	10	Aménagement d'une piste cyclable de la RD 36	12501 m²	Département
La Queue-en-Brie	11	Cheminement doux	1579 m²	Commune
La Queue-en-Brie	12	Aménagement d'une piste cyclable	565 m²	Commune
La Queue-en-Brie	13	Elargissement de voie	3075 m²	Commune
La Queue-en-Brie	14	Elargissement de voie	2356 m²	Commune
Limeil-Brévannes	1	Elargissement de l'avenue Albert-Garry	28487 m²	Commune
Limeil-Brévannes	2	Création d'une voie nouvelle entre la rue Roger-Salengro et la rue Louis-Sallé	590 m²	Commune
Limeil-Brévannes	3	Elargissement de la rue du 8-Mai-1945	619 m²	Commune
Limeil-Brévannes	4	Elargissement de la route nationale 19	19874 m²	Etat
Limeil-Brévannes	5	Création d'un "pont écologique" sur la route nationale 19 entre le bois de La Grange et la forêt de Grosbois	5819 m²	Etat
Limeil-Brévannes	6	Elargissement de la rue Albert-Roussel	1466 m²	Commune
Limeil-Brévannes	7	Création d'un équipement public	3488 m²	Commune
Limeil-Brévannes	8	Elargissement de la RD 204 (avenue Descartes)	10545 m²	Conseil Général
Limeil-Brévannes	9	Elargissement de la RD 136 (avenue de Valenton)	4522 m²	Conseil Général
Limeil-Brévannes	10	Elargissement de l'avenue de Verdun	3683 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Limeil-Brévannes	11	Elargissement des trottoirs de la rue Eugene-Varlin et de la rue du Moulin	2943 m^2	Commune
Limeil-Brévannes	12	Elargissement de la rue Louis Pasteur	2940 m^2	Commune
Limeil-Brévannes	13	Création d'un pont écologique sur la roue nationale 19 entre le bois de LA Grange et la forêt de Grosbois	1368 m^2	Région
Limeil-Brévannes	14	Elargissement de voie	617 m^2	Commune
Limeil-Brévannes	15	Sentier ville	318 m^2	Commune
Limeil-Brévannes	16	Elargissement de voie	525 m^2	Commune
Limeil-Brévannes	17	Création d'une nouvelle voie entre la rue Roger-Salengro et la rue Louis-Sallé	201 938 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	1	Stationnement Collège et Transport scolaire	2539 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	2	Agrandissement cimetière	5319 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	3	Aménagement voirie	1735 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	4	Elargissement à 8m du sentier des Sources	884 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	5	Elargissement à 13m du Rue du Chemin vert	901 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	6	PRIF + ENS	17100 m^2	Région / Île-de-France Nature
Mandres-les-Roses	7	Création d'un parking	392 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	8	Stationnement	352 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	9	Agrandissement Parvis église	88 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	10	Sente de liaison / Cour 5 à la rue Cazeaux	532 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	11	Sente de liaison / Cour 13 à la rue Cazeaux	500 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	12	Stationnement et élargissement voie	1161 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	13	Elargissement 4m du Rue F. Coppée, côté Ouest	482 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	14	Déviation RD 252	12414 m^2	Département
Mandres-les-Roses	15	Piste cyclable et alignement de voirie	247 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	16	Création d'un gymnase	7801 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	17	Pan coupé de 5m	26 m^2	Commune
Mandres-les-Roses	18	Elargissement à 14m	96 m^2	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Mandres-les-Roses	19	Aménagement des carrefours	1882 m²	Département
Mandres-les-Roses	20	Déviation RD 252	Largeur : 20m	Département
Mandres-les-Roses	21	Déviation RD 253 entre Périgny et rue de Verdun	Largeur : 20m	Département
Marolles-en-Brie	1	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	27216 m²	Région
Marolles-en-Brie	2	Future déviation de la RD 252	7791 m²	Département
Marolles-en-Brie	3	Rectification d'alignement	118 m²	Commune
Marolles-en-Brie	4	Corridor écologique entre la forêt de Grosbois et la forêt de Notre-Dame en continuité de la commune de Boissy	1443 m²	Région
Marolles-en-Brie	5	Echangeur entre la RN 19 et la déviation de la RD 252 – 40 à 60 mètres de part et d'autre de la RN19	76005 m²	Etat
Marolles-en-Brie	6	Elargissement de voirie - rue du Pressoir	593 m²	Commune
Marolles-en-Brie	7	Redressement d'alignement côté sud - rue de la Fontaine Froide	482 m²	Commune
Noiseau	1	Piste cyclable	4982 m²	Conseil Départemental
Ormesson-sur-Marne	1	Elargissement de voirie	127 m²	Commune
Ormesson-sur-Marne	2	Elargissement de voirie	908 m²	Commune
Ormesson-sur-Marne	3	Alignement de voie	139 m²	Conseil Départemental
Ormesson-sur-Marne	4	Elargissement de voirie	497 m²	Commune
Ormesson-sur-Marne	5	Elargissement de la RD4	4620 m²	Département
Ormesson-sur-Marne	6	Elargissement du parc du Morbras	5449 m²	Département
Périgny-sur-Yerres	1	Stationnement	335 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	2	Aménagement paysager	907 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	3	Déviation de la RD 53 (voie nouvelle)	10228 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	4	Accès au stationnement ru du Moulin Neuf	60 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	5	Aménagement lié au stationnement	158 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	6	Mail piétonnier et paysager	238 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	7	Cheminement piéton	23 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	8	Redressement d'alignement rue de l'Osier	86 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Périgny-sur-Yerres	9	Equipement scolaire	5331 m²	Commune
Périgny-sur-Yerres	10	RD 53 (de la déviation de la RD 53 à la limite du département)	16626 m²	Département
Périgny-sur-Yerres	11	RD 53 (tronçon entre la déviation de la RD 53 et la RD 53 E)	2448 m²	Commune ou Département
Périgny-sur-Yerres	12	RD 53 E	4200 m²	Département
Périgny-sur-Yerres	13	Redressement d'alignement rue de la Chaussée de l'Etang	94 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	1	Elargissement de voie	573 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	2	Elargissement de voie	459 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	3	Elargissement de voie	1254 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	4	Elargissement de voie	354 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	5	Elargissement de voirie (avenue Berteaux/Rouy)	7344 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	6	Mail planté	639 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	7	Espace vert - Parc Public	15697 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	8	Equipement à caractère social (maison relais, résidence sociale, foyer logement...)	2008 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	9	Equipement à caractère public (Salle de réunion, accueil pédagogique, sanitaires...)	965 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	10	Equipements publics dont extension école	946 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	11	Allée piétonne	195 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	12	Equipements publics dont parking	3376 m²	Commune
Le Plessis-Trévise	13	Equipement public / espace vert	478 m²	Commune
Santeny	1	Aménagement de carrefour RN 19	266 m²	Commune
Santeny	2	Elargissement de voirie	958 m²	Commune
Santeny	3	Aménagement d'une liaison douce	1985 m²	Commune
Santeny	4	Elargissement de la rue des Erables, rue des Roses	1155 m²	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Santeny	5	Aménagement d'une promenade en rive du Réveillon	11309 m²	Commune
Santeny	6	Aménagement d'une coulée verte	16057 m²	Commune
Santeny	7	Prolongement de la végétale	255 m²	Région
Santeny	8	Aménagement d'une voie douce	3359 m²	Commune
Santeny	9	Prolongement de la végétale	1870 m²	Région
Santeny	10	Création de logements – 8 logements sociaux	720 m²	Commune
Santeny	11	Coulée Verte de l'interconnexion des TGV	219142 m²	Région
Santeny	12	Déviation de la RN 19	84936 m²	Etat
Santeny	13	Elargissement de la sente entre l'allée du grand Duc et la rue Honegger pour amélioration des réseaux EU	344 m²	Commune
Santeny	14	Parking public de l'Eglise	1554 m²	Commune
Santeny	15	Elargissement de voirie à 13 mètres	1400 m²	Commune
Santeny	16	Création d'un alignement d'arbres	Longueur : 135 m	Commune
Santeny	17	Création d'un alignement d'arbres	Longueur : 91 m	Commune
Sucy-en-Brie	1	Chemin d'accès à la marne	650 m²	Commune
Sucy-en-Brie	2	Sente piétonne	2678 m²	Commune
Sucy-en-Brie	3	Terminus ALTIVAL	1070 m²	Département
Sucy-en-Brie	4	Extension cimetière	1118 m²	Commune
Sucy-en-Brie	5	Aménagement des carrefours pour la desserte du secteur Sucy Ouest	1613 m²	EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Sucy-en-Brie	6	Réserve pour équipements liés à la voie de desserte orientale "VDO"	21365 m²	Etat
Sucy-en-Brie	7	Projet de 3ème voie fret	81 m²	SNCF Réseaux
Sucy-en-Brie	8	Parc public et aménagements liés à la Marne	5597 m²	Commune
Sucy-en-Brie	9	Création d'un parc	1820 m²	Commune
Sucy-en-Brie	10	Prolongement de la RN 406	314233 m²	Etat

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Villecresnes	1	Chemin d'accès à la coulée verte - Rue de la station	90 m^2	Commune
Villecresnes	2	Elargissement partie sud, rue de la ferme aux Puces	474 m^2	Commune
Villecresnes	3	Emprise voirie entre la rue du Lt Dagomo et la rue du général Leclerc	1360 m^2	Commune
Villecresnes	4	Voiries : Déviation de la RD 33 et élargissement de la RD 53	98685 m^2	Département
Villecresnes	5	Elargissement de l'emprise de la RN 19	30178 m^2	Etat
Villecresnes	6	Continuité écologique	5089 m^2	Commune
Villecresnes	7	Aménagement d'un cimetière paysager	12050 m^2	Commune
Villecresnes	8	Equipement scolaire ou sportif d'une surface de 3 000 m^2	9764 m^2	Commune
Villecresnes	9	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	10	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	11	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	12	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	13	Elargissement de voirie	Largeur : 2 m	Commune
Villecresnes	14	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	15	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	16	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	17	Elargissement de voirie	Largeur : 13 m	Commune
Villecresnes	18	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	19	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	20	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	21	Elargissement de voirie	Largeur : 8 m	Commune
Villecresnes	22	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	23	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	24	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune

Commune	N°	Destination	Superficie/Largeur	Bénéficiaire
Villecresnes	25	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	26	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	27	Elargissement de voirie	Largeur : 10 m	Commune
Villecresnes	28	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	29	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	30	Elargissement de voirie	Largeur : 11 m	Commune
Villecresnes	31	Elargissement de voirie	Largeur : 9 m	Commune
Villecresnes	32	Déviation de la RN 19	15 214 m^2	Etat

5.4.4.

Annexes règlementaires

Espèces invasives



RAPPORT D'ÉTUDE • 2022

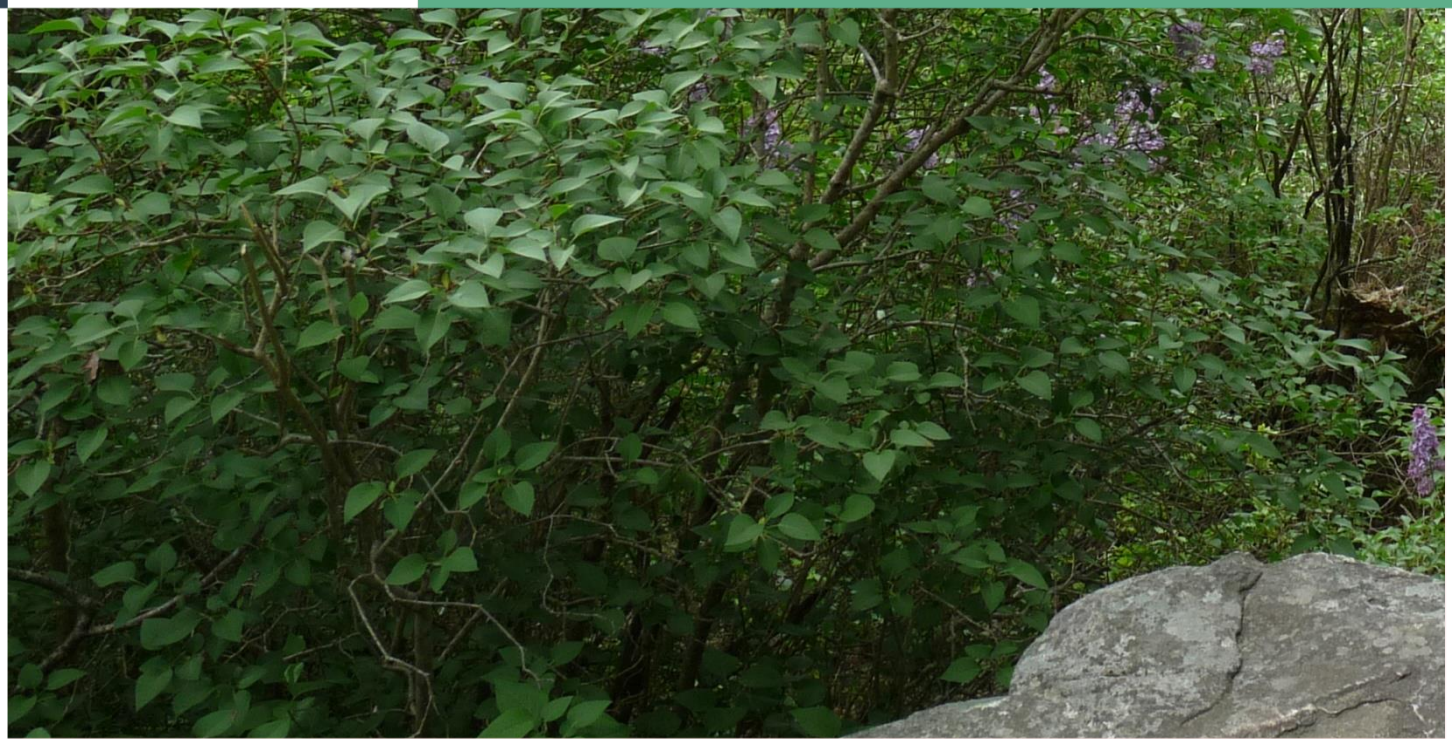
CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL BASSIN PARISIEN

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.

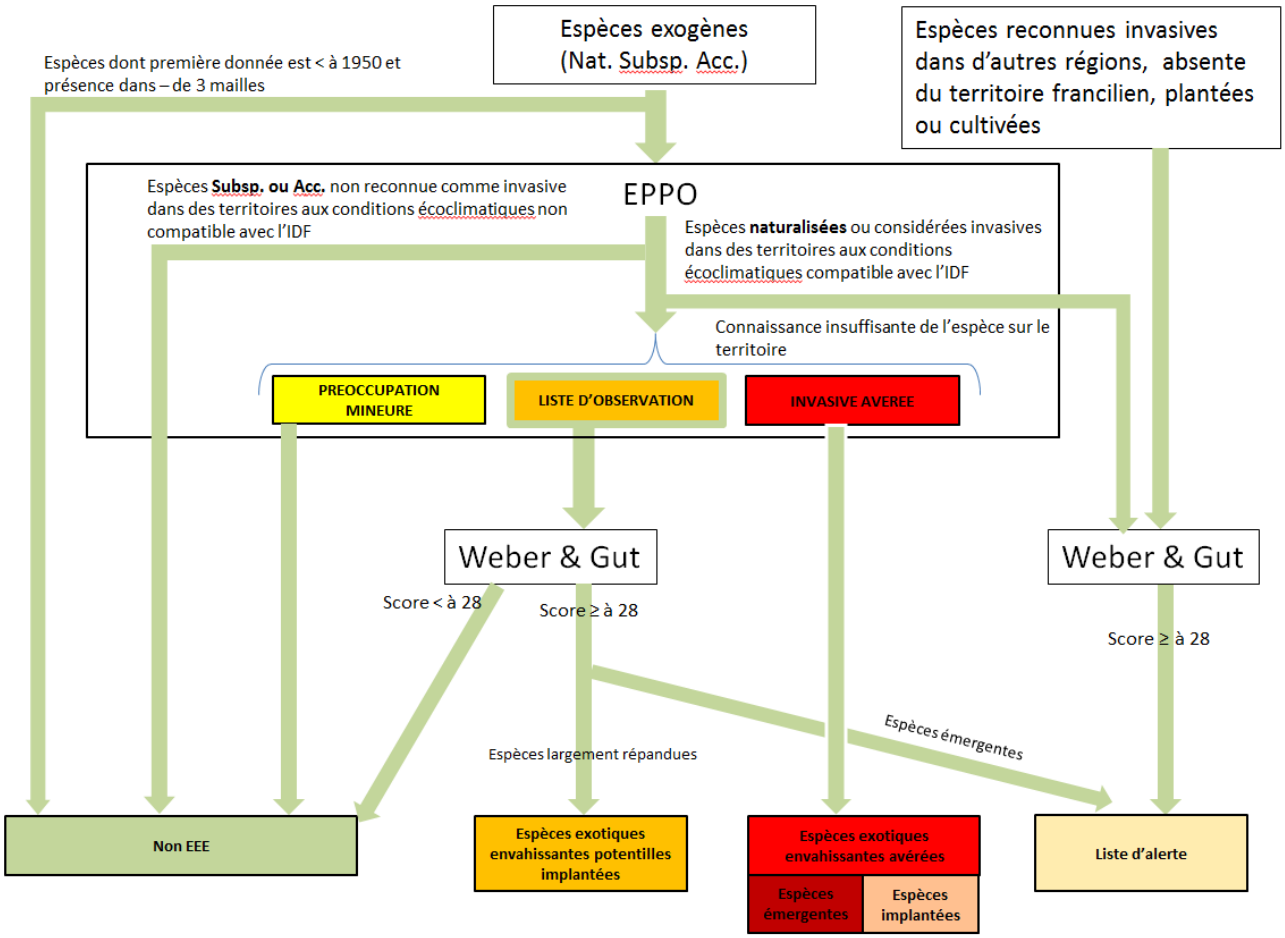


Figure 1 : Représentation schématique de la méthode d'évaluation des espèces exotiques envahissante d'Île-de-France

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.

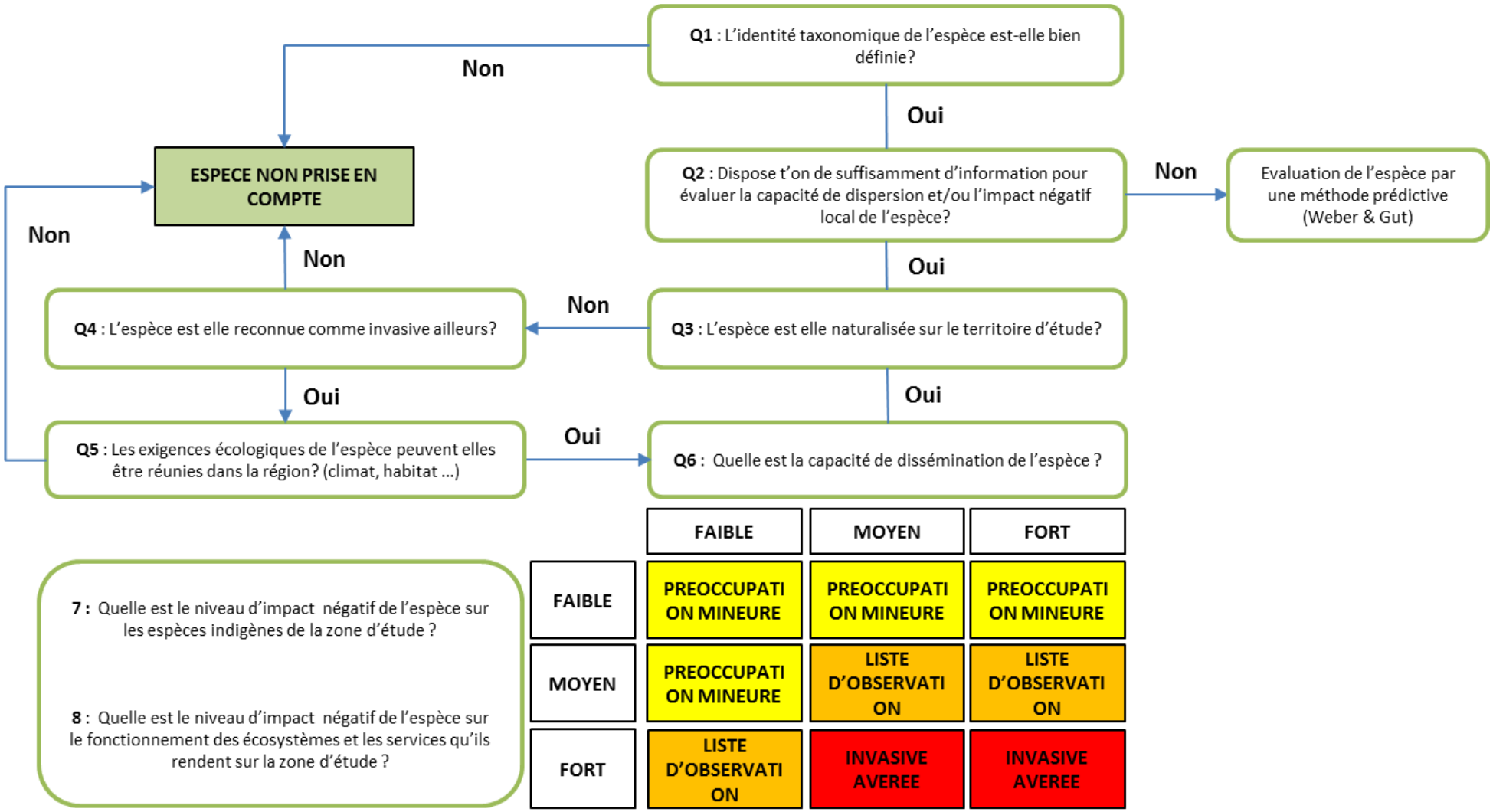
FREUDENREICH M., 2022. *Premier signalement de Gymnocoronis spilanthoides en France (Sarthe)*. Centre de ressources espèces exotiques envahissantes. http://especes-exotiques-envahissantes.fr/premier-signalement-de-gymnocoronis-spilanthoides-en-france.

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

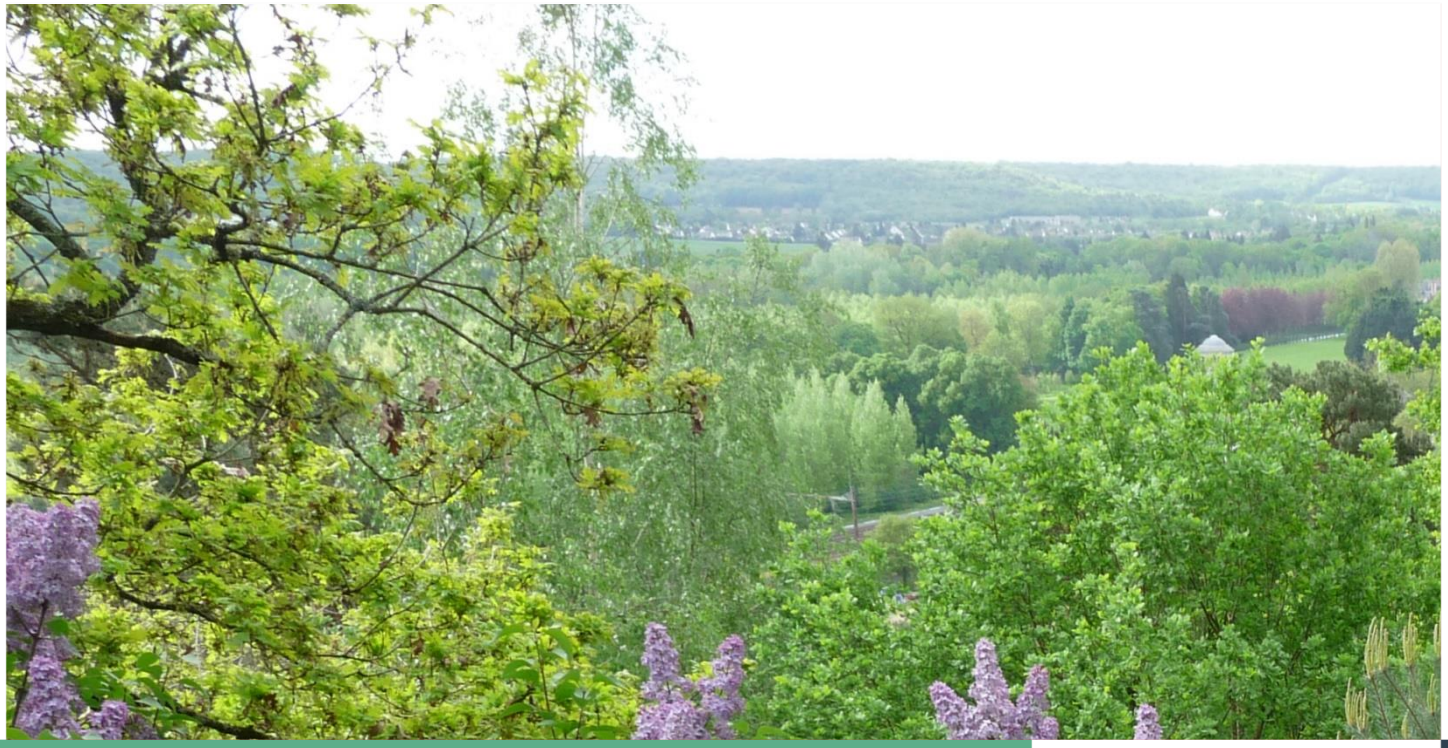
DÉLÉGATION CHAMPAGNE-ARDENNE
Responsable **François DEHONDT**
30 Chaussée du Port - 51035 Châlons-en-Champagne
03 26 65 28 24
cbnbp-ca@mnhn.fr

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

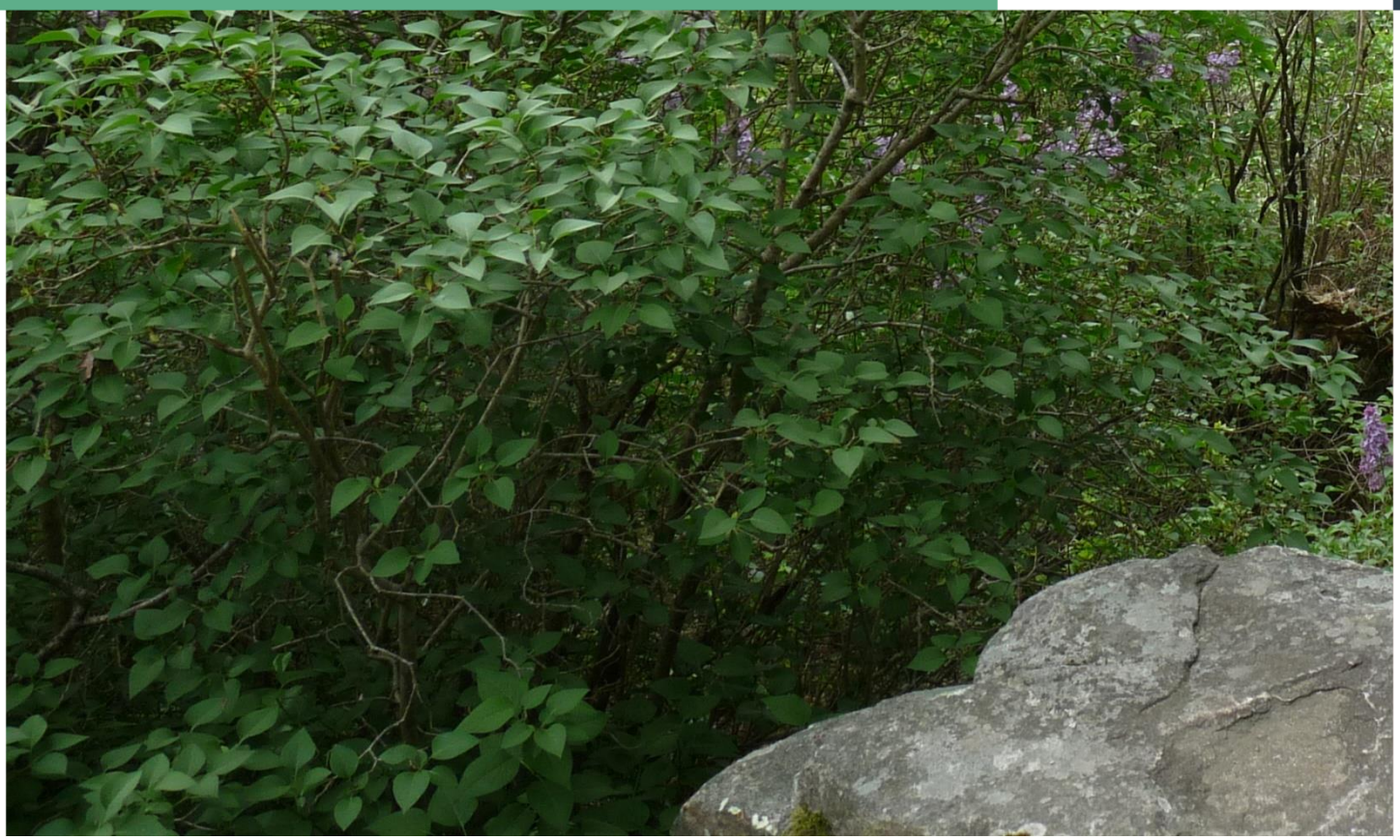


CONTACT

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



5.4.5.

Annexes règlementaires

Essences à favoriser

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025





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

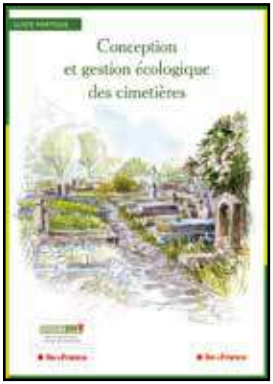
En France, la superficie et la quantité des espaces naturels et agricoles diminuent constamment, principalement du fait de l'urbanisation et de certaines des pratiques de l'agriculture comme le débocagement (disparition des haies, des mares...). Cette perte d'habitats pour la faune et la flore est associée 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.

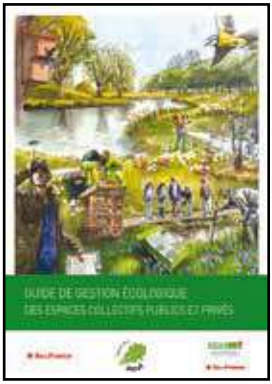
Préserver, restaurer et développer des espaces pour la nature que ce soit dans les zones urbaines, cultivées, ou dans des espaces moins anthropisés*, forêts, étangs, prairies, cours d'eau, etc., s'avère indispensable pour enrayer l'érosion de la biodiversité* et lui permettre de retrouver sa dynamique 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

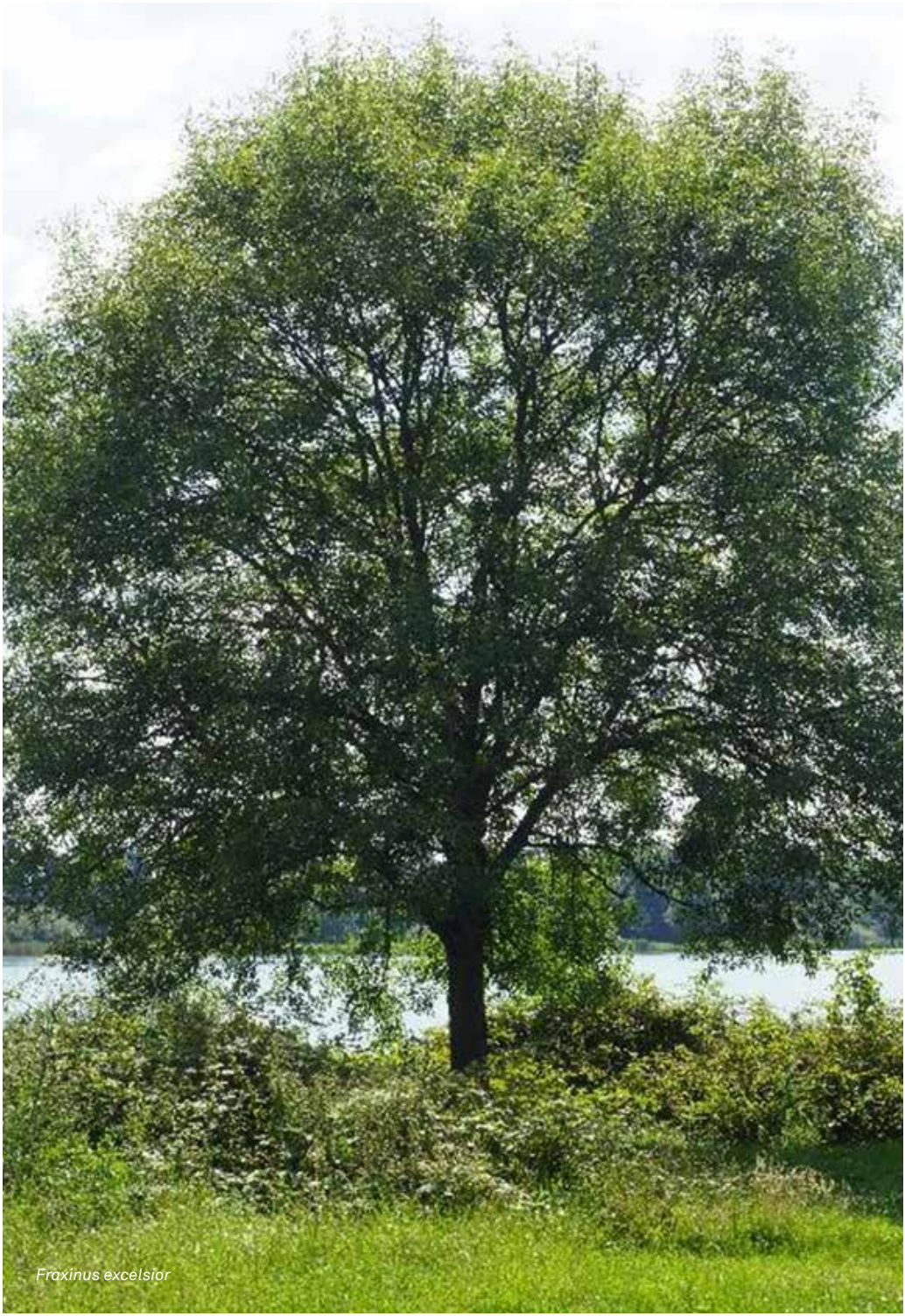
- leur provenance locale, au regard d'une carte des 11 régions biogéographiques métropolitaines (et des régions biogéographiques d'outre-mer), avec une traçabilité complète ;
- la prise en compte de la diversité génétique dans les lots de plantes et d'arbres porteurs du signe de qualité ;
- une conservation 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 ».

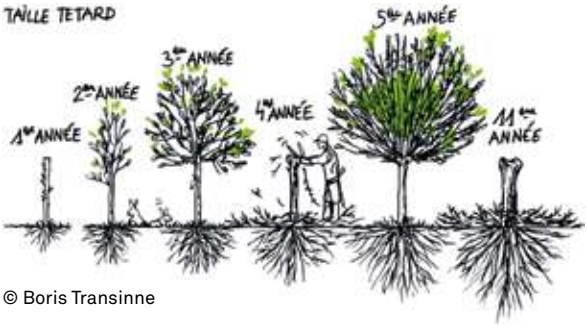
De tout temps, les forestiers ont coupé certains arbres au pied (ex: Charme) pour former des cépées. Les éleveurs ont simplement relevé ce taillis, afin d'éviter que les jeunes pousses ne soient consommées par le bétail.

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.

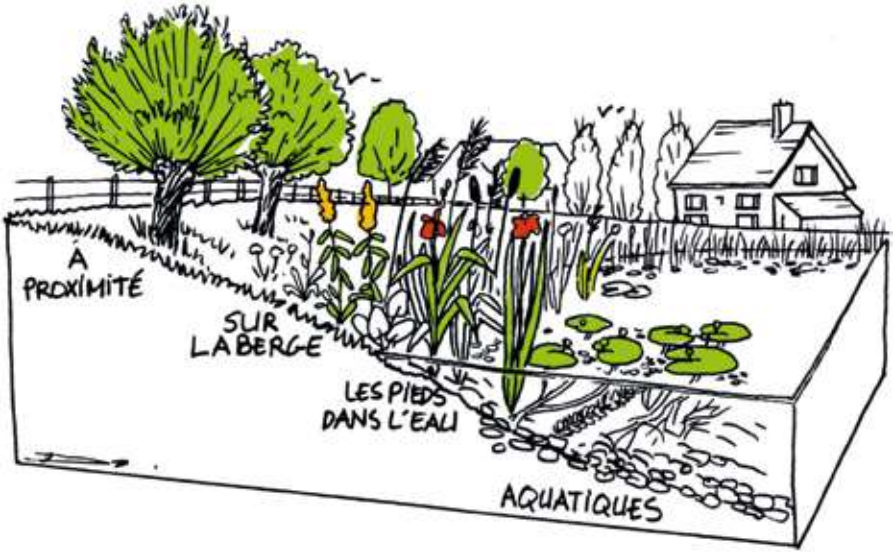


Schéma d'une mare © Boris Transinne

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		juin-septembre	
Arabis hirsuta	**Arabette poilue**	10-80 cm		mai-juillet	
Arctium lappa	**Grande bardane**	2 m		juillet-août	
Arctium minus	**Petite bardane**	80-120 cm		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		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	2	juillet-août	
Echium vulgare	**Vipérine**	30-80 cm	2	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	1	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	2	juin-septembre	
Origanum vulgare	**Origan**	30-80 cm		juillet-septembre	
Papaver dubium	**Pavot douteux**	20-60 cm	1	mai-juillet	
Papaver rhoeas	**Coquelicot**	20-60 cm	1	mai-juillet	
Petrorhagia prolifera	**Œillet prolifère**	10-40 cm	1	mai-octobre	
Phleum pratense	**Fléole des prés**	20-80 cm		mai-août	–
Plantago coronopus	**Plantain corne-de-cerf**	5-40 cm	1	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