

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MAUR-DES FOSSES

## REGLEMENT



Règlement d'urbanisme en vigueur depuis le  
1<sup>er</sup> février 2017, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2019



# Sommaire

<b>Titre I – Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Titre II –Lexique et définitions applicables dans le règlement .....</b>	<b>11</b>
<b>Titre III – Dispositions applicables dans les zones urbaines .....</b>	<b>24</b>
<b>Titre IV Dispositions applicables dans les zones naturelles.....</b>	<b>150</b>
<b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>	<b>161</b>
Annexe 1 _ Cartographie des secteurs d’anciennes carrières .....	162
Annexe 2 _ Listes des commerces autorisés le long des linéaires « restreints » (articles 2) .....	163
Annexe 3 _ Espèces végétales cibles (recommandées) .....	172
Annexe 4 _ Les espèces végétales invasives (articles 13 et OAP trame verte et bleue) .....	174
Annexe 5 _ Arbres remarquables protégés (articles 13).....	181
Annexe 6 _ Fiches des patrimoines bâtis protégés, en vertu du code de l’urbanisme .....	192

**IMPORTANT :**

**Conformément à la loi, le règlement du PLU de Saint-Maur-des-Fossés a été élaboré par application du code de l’urbanisme en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**Par conséquent certaines références d’articles du code de l’urbanisme ainsi que la structure de chaque règlement de zone (ordre et intitulé des articles) sont ceux en vigueur en 2015 et peuvent avoir été modifiés depuis**



# Titre I – Dispositions générales

## Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

## Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

**1. LES ZONES URBAINES** (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres des titres III

<b>U.1</b>	<b>Lieux de vie des quartiers.</b> Avec une sous-zone U.1a, correspondant aux lieux de vie secondaires, légèrement différents en termes de gabarits et de fonctions.
<b>U.2</b>	<b>Voies principales</b> (avec des linéaires de commerce-artisanat-services, filets d'implantation...)
<b>U.3</b>	<b>Quartiers résidentiels.</b> Complétée par une sous-zone U.3.a correspondant aux ensembles bâtis de lotissements anciens et denses sur de petites parcelles, dispersée dans plusieurs quartiers de la ville, ainsi qu'une sous-zone U.3.b pour les OAP de la Pie afin de leur octroyer davantage de constructibilité. En outre, les terrains ayant une façade sur les quais de la Marne font l'objet de dispositions particulières (recul des constructions notamment).
<b>U.4</b>	<b>ZAC des Facultés</b>
<b>U.5</b>	<b>Centre historique</b> de Saint-Maur-des-Fossés
<b>U.6</b>	<b>Grands équipements</b> d'intérêt collectif
<b>U.7</b>	<b>Activités économiques</b>

▪ **2. LA ZONE NATURELLE** où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

<b>N</b>	Zone correspondant principalement aux jardins publics, espaces verts publics ouverts et aux berges de la Marne.
----------	---

**Le plan de zonage comprend en outre :**

- le tracé de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée : cela peut inclure du commerce (art. L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme) avec la référence dans certains cas à une liste restreinte (cf liste en annexe du règlement), de l'artisanat, et des équipements d'intérêt collectif.
- **des espaces verts protégés (EVP)** à préserver (art. L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- **des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art.L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme).
- **des « bâtiments remarquables protégés » et des « ensembles bâtis remarquables »** qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, ne peuvent être ni démolis, ni surélevés mais pourront faire l'objet de travaux et d'aménagements de façon encadrée (art. L.123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme).
- **des « filets d'implantation obligatoire à l'alignement »** (dispositions particulières des articles 6 des zones concernées).
- **les alignements de voies communales** : pour inscrire un recul des implantations en vue d'un élargissement de l'espace public.
- le périmètre d'un **Secteur à Taille et Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**.
- les périmètres des secteurs couverts par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

**Le règlement est complété par le contenu des :**

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION pour certains secteurs du territoire communal.**
- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION relatives à la trame verte et bleue, qui portent sur l'ensemble du territoire communal.**

Les dispositions générales, et le lexique et dispositions communes à l'ensemble des zones, sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés règlementaires de chaque article du règlement (qui sont facultatifs, à l'exception des articles 6 et 7)

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
<del>Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014</del>
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
<del>Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014</del>
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- ❖ **Les dispositions du présent règlement se substituent** à celles du Plan d'Occupation des Sols antérieur et à celles des articles R. 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- ❖ Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. **Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.**

Au titre de ces servitudes, le territoire de Saint-Maur-des-Fossés est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- ✓ protection des monuments et sites classés ou inscrits ;
- ✓ contraintes liées aux risques naturels, notamment les risques d'inondation et de mouvements de terrains ;
- ✓ contraintes liées aux nuisances sonores (par le passage d'infrastructures de transports).

Les principales contraintes sont les suivantes :

- ✓ **le risque d'inondation** : dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.
- ✓ **Les périmètres d'anciennes carrières** : dans les parties du territoire communal concernées, les constructions peuvent être subordonnées à des prescriptions spéciales afin de s'assurer de conditions techniques compatibles avec la nature du sous-sol. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières ou d'une étude du sous-sol préalable.
- ✓ **Les secteurs archéologiquement sensibles** : sur l'ensemble du territoire communal, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services.
- ✓ **Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits** : dans les parties du territoire communal concernées, les projets de construction, d'utilisation des sols, de démolition, de travaux de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, de travaux d'aménagements urbains entrant dans le cadre de l'autorisation spéciale prévue par le code du patrimoine (art. L.621-31 et 32), font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
- ✓ **Les nuisances sonores** : le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", les façades\* des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- ❖ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée) :  
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »
- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :

- ✓ Le règlement de voirie du Conseil Départemental du Val de Marne sur les voies départementales,
- ✓ Les règlements d'assainissement de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, du SIAAP et du Conseil Départemental du Val de Marne.

### *Installations classées (ICPE)*

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. 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.
- **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.
- **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.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

### *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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'urbanisme).

### *Reconstruction après destruction ou démolition*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de cinq ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

### *Application du règlement aux lotissements*

- ✓ Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- ✓ Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception des zones U3b et U4 où les règles du PLU sont appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet

### *Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)*

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet y compris au reliquat bâti (partie du terrain comportant une construction initiale), en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

## Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, (article L 123-1-12), si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat toutes les aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme (articles 12 de chaque zone), le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**Dans le cadre du PLU de Saint-Maur-des-Fossés, la notion de proximité se définit par un rayon maximum de 200 m (accès du stationnement).**

## Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

## Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 111-7 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- ✓ A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération (article L 111-9).
- ✓ Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente (article L 111-10).
- ✓ Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal (article L 111-10) ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département.
- ✓ A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 123-6- dernier alinéa).
- ✓ A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2)
- ✓ A compter de la publication l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L 313-2 ; *alinéa 2*).

## Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L 123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

## Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- ✓ Le Droit de Préemption Urbain DPU (*articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme*) selon la délibération du conseil municipal du 29 octobre 1987 et le Droit de Préemption Urbain renforcé pour la parcelle 14ter-16 rue de la Varenne selon la délibération du conseil municipal du 26 juin 2007.
- ✓ L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date 27 septembre 2007.

### *Illustrations du règlement*

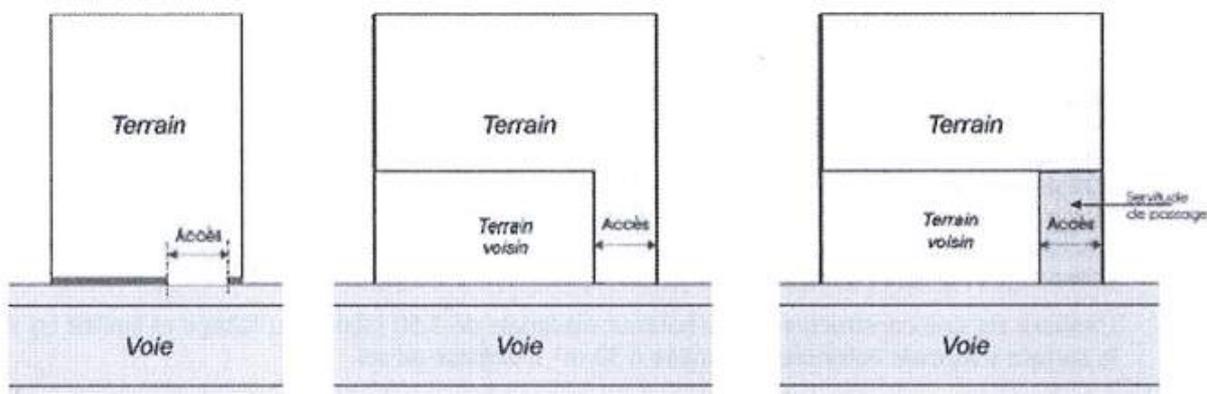
Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## Titre II – Lexique et définitions applicables dans le règlement

Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une \* sont précisés dans la partie « Lexique et définitions applicables dans toutes les zones ».

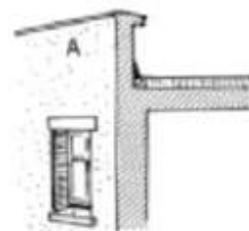
### Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



### Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord, un garde-corps plein (exemple « A » ci-contre), ou un garde-corps maçonné à claire-voie.

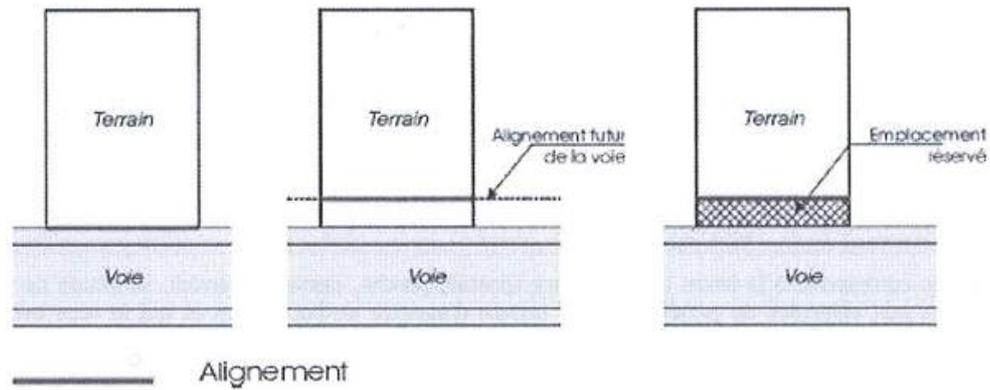


### Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

### Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



## Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 2,60 m de hauteur avec une surface maximale de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent dépasser 25m<sup>2</sup> par unité foncière.

## Arbres

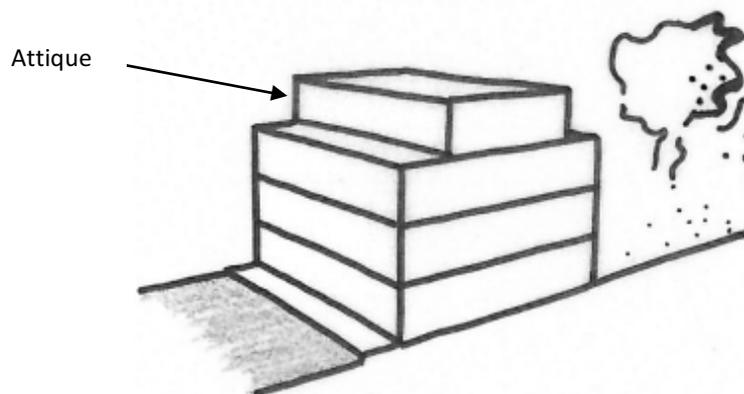
- Arbre de grand développement : Il mesure 15 m de haut minimum à l'âge adulte et nécessite au moins 100 m<sup>2</sup> d'espace libre ; dont 20 m<sup>2</sup> minimum de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc.
- Arbre de développement moyen : il mesure 8 à 15 m de haut à l'âge adulte
- Arbre de petit développement : il mesure 8 m maximum de haut à l'âge adulte.

## Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier étage et est disposée en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima en façade sur la rue et en façade arrière.

En cas d'implantation en limites séparatives latérales, l'attique ne s'applique pas en façades latérales.

En cas de retrait des limites séparatives latérales, l'attique est possible en façades latérales sous réserve de respecter les distances minimales exigées dans la zone concernée.



## Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte vitrée transparente...) ou une toiture.

**Ne sont pas considérés** comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90 m et plus au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

### *Bande de constructibilité*

La bande de constructibilité, d'une profondeur variable selon les zones et les articles, comptée perpendiculairement depuis l'alignement s'applique par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux voies privées au sens du présent règlement. Elle est définie perpendiculairement depuis tout point de l'alignement et s'applique sur toute la largeur du terrain.

Schéma illustratif 1

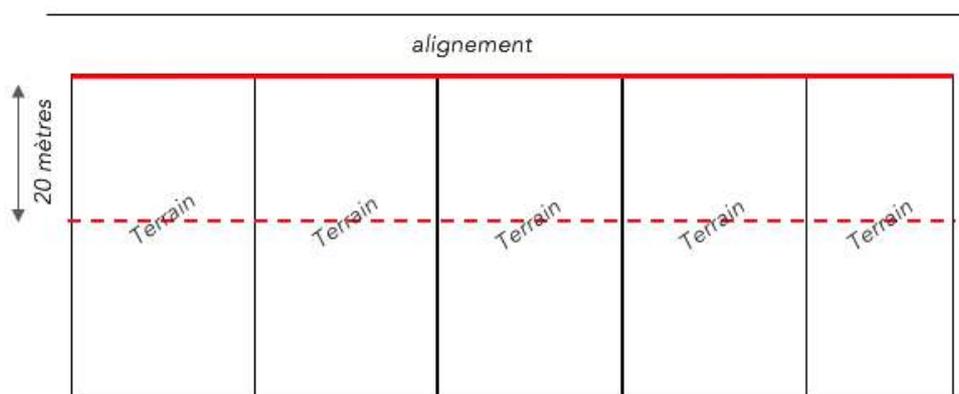


Schéma illustratif 2

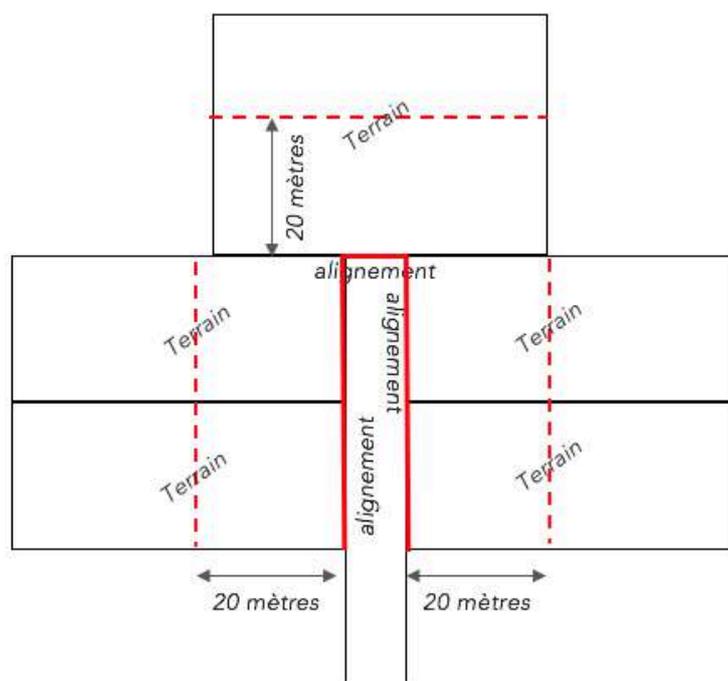


Schéma illustratif 3

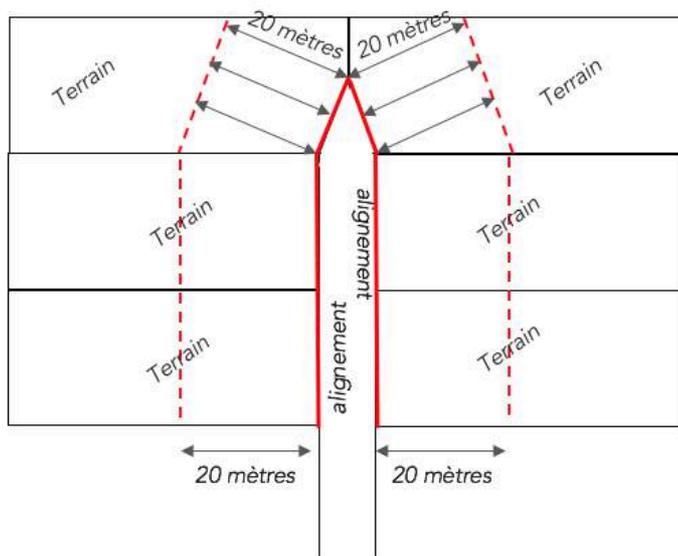
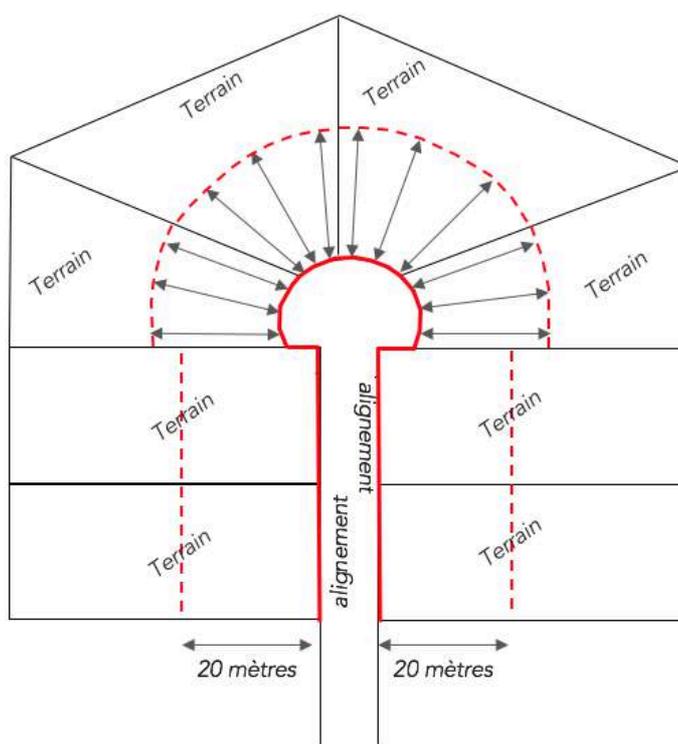


Schéma illustratif 4



### *Bâtiment remarquable protégé*

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

### *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

### Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

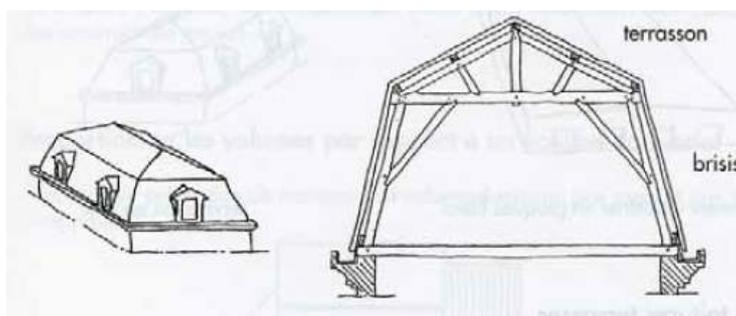
### Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de toiture est compris entre 25 et 60°). Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

### Comble Mansardé

Le comble Mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.



### Construction existante

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

### Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

#### Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les ateliers d'artistes et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont considérées comme des logements.

Les constructions à destination d'habitation peuvent comporter des locaux destinés à l'exercice des professions libérales qui n'engendrent pas de nuisances pour les autres résidents.

#### Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences de services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la

fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

#### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme.

#### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

#### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités française du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

#### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité industrielle.

#### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

**Exploitation agricole et forestière** (*cette catégorie ne concerne pas la commune de Saint-Maur-des-Fossés*)

### ***Droit de préemption urbain (D.P.U.)***

C'est le droit accordé à une personne publique (en l'occurrence la Ville de Saint-Maur-des-Fossés ou l'Etat) d'acheter un bien, par préférence à tout autre, **si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre**. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

### ***Eaux d'exhaure***

Il s'agit de tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines et correspondant à :

- des épaissements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement ...).
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation..) ou d'activités économiques de production.
- des épaissements de fouilles (rejets temporaires).

Ces rejets d'eaux sont assimilables à des rejets industriels.

## *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum), les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum, des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

## *Emprise publique*

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

## *Ensemble bâti remarquable :*

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées) permettant de préserver leur cohérence d'ensemble.

La démolition totale de l'ensemble bâti cohérent est interdite, sauf pour des raisons d'hygiène ou de sécurité.

## *Espaces libres*

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

## *Espaces verts*

Désigne un espace libre planté ou engazonné. Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 13 des règlements de zone :

Les « **espaces verts de pleine-terre** » : un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : un espace vert est considéré comme « espace vert » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

## *Espaces verts à protéger (EVP)*

Un « espace vert à protéger » est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.123-1- 5 – III 2° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation,...

### *Espèce indigène (végétation)*

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...) La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement du PLU.

### *Espèce invasive (végétation)*

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement.

### *Extension*

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

### *Façade*

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de **3 m** de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

### *Faitage*

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

### *Gabarit*

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

### *Hauteur de construction*

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, **la hauteur d'une façade** est calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse et en cas de monopente, jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture à deux pans ou plus et jusqu'à la base du brisis (toiture Mansart).

**La hauteur totale** de la construction est calculée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au point le plus haut (faitage en cas de toiture à pente ou de toiture Mansart, acrotère en cas de toiture terrasse).

### *Jour de souffrance*

Un jour de souffrance est une ouverture qui laisse uniquement passer la lumière, sans permettre le regard (position en hauteur, verre dormant, verre translucide...).

### *Largeur de façade d'un terrain*

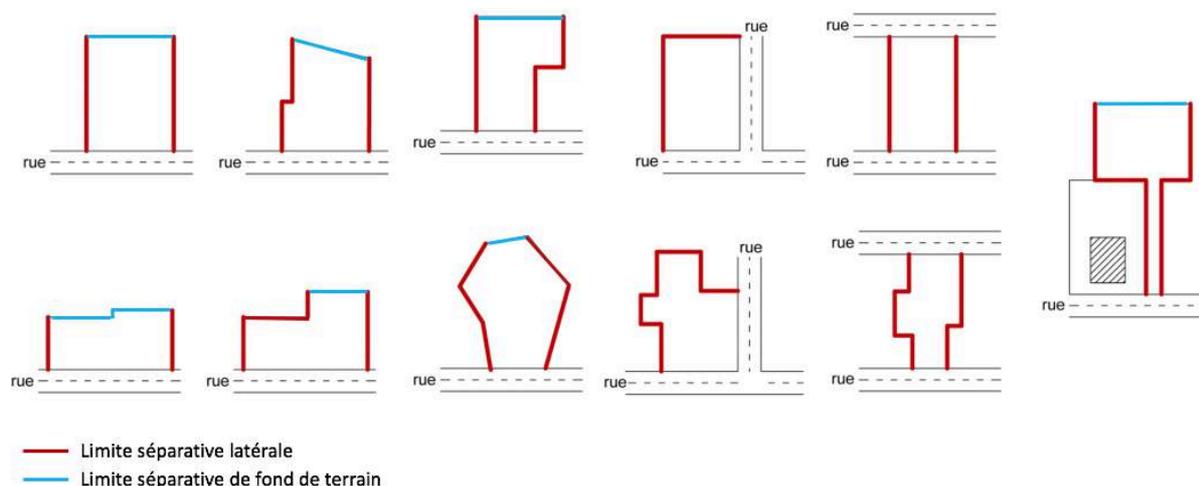
C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

### *Limite séparative*

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques. Elles séparent des unités foncières contiguës.

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui, séparant des unités foncières contiguës situées en bordure d'une même voie, aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes). Dans le cas d'un terrain de second rang ou plus (par exemple parcelle en drapeau ou terrain accessible via une servitude de passage), le contact entre la limite séparative latérale et la voie peut être indirect puisque passant par un ou plusieurs tènements tiers.

Les limites séparatives **de fond de terrain** correspondent aux limites autres que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais uniquement des limites séparatives latérales.



### Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

### Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (Notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

### 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. (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme)

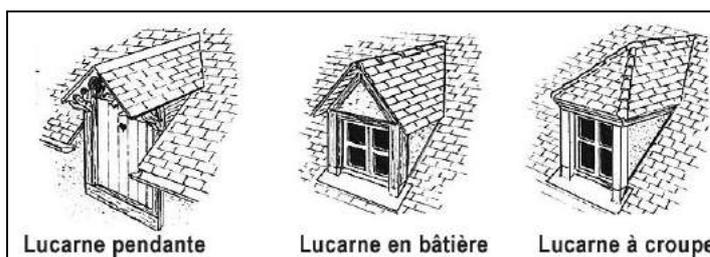
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

### Lucarne

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

De façon classique, il existe 3 principaux types de lucarnes :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Des lucarnes contemporaines peuvent également être mises en œuvre.

### Modénature

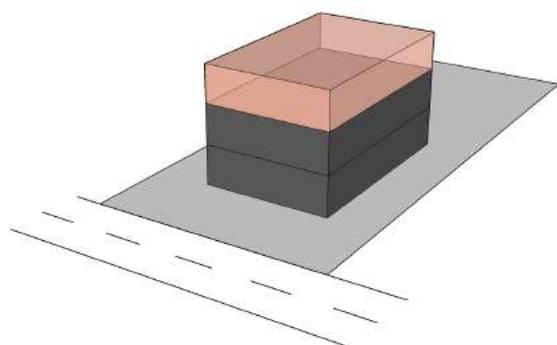
Éléments de la façade en relief, servant notamment d'ornement, constitués en particulier par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade : bandeaux, chaînes d'angle, soubassements, encadrements...

### Murs existants

Les murs existants correspondent aux éléments formant les murs de la construction existante, régulièrement édifiés, assurant sa résistance et sa rigidité.

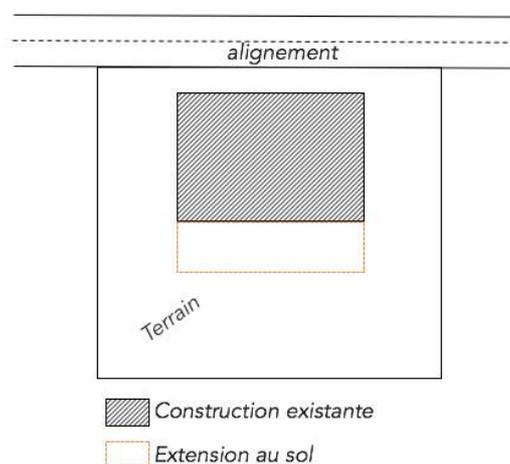
En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. A défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles.

*Surélévation dans le prolongement des murs existants – schéma illustratif*



**Construction existante**  
**Surélévation**

*Extension au sol dans le prolongement des murs existants – schéma illustratif*



■ Construction existante  
■ Extension au sol

### Mutualisation

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupés, mutualisés, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

En appliquant à la fois le principe de mutualisation d'un parc de stationnement et celui de banalisation des places, et grâce au principe de foisonnement, on peut optimiser le fonctionnement d'un parking et son dimensionnement.

### Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### Opération d'ensemble

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble portant sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre concerné.

### *Perron*

Petit escalier extérieur, se terminant par une plate-forme de même largeur que l'escalier sur laquelle donne une porte d'entrée ne desservant que le rez-de-chaussée.

### *Pignon*

Façade implantée sur une limite séparative.

### *Place commandée*

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

### *Plantations*

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre, en références aux articles 13 des règlements de chaque zone.

### *Recul des constructions (au sens de l'article 6 du règlement)*

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

### *Retrait des constructions (au sens de l'article 7 du règlement)*

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

### *Réhabilitation*

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

### *Restauration*

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

### *Saillie*

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique, ....

### *Sente*

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

### *Surélévation*

Désigne l'extension (*cf. définition*) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

## Surface en eau

Une surface est considérée comme « en eau, de type mare » lorsqu'une couche imperméable (argile ou géomembrane) permet la rétention permanente d'eau (notamment les eaux pluviales) et le développement de milieux humides et aquatiques.

## Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*. NOR : DEVL1202266C.

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

## Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

## Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

### *Unité foncière*

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### *Voie de desserte*

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

### *Venelle*

Voie étroite, existante à la date d'approbation du PLU, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement uniquement piétonne, constituant un passage entre des terrains voisins.

### *Voie publique*

Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

### *Voie privée*

Une voie privée dessert au moins 3 terrains et est ouverte à la circulation des véhicules.

# Titre III – Dispositions applicables dans les zones urbaines

Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une \* sont précisés dans la partie « Lexique et définitions applicables dans toutes les zones ».

**ZONE U.1**

# ZONE U.1

---

Il s'agit des **lieux de vie des quartiers**, caractérisés par des formes urbaines et des fonctions spécifiques.

Les **lieux de vie principaux**, avec des formes bâties plus denses qu'ailleurs dans la Ville, sont fortement animés par une grande diversité des fonctions urbaines qui s'y exercent : logement, commerces, autres activités économiques, équipements d'intérêt collectif.

**Une sous-zone U1a** constitue les **lieux de vie secondaires**. Ils correspondent à des parties de la ville organisées autour de pôles de quartier bien visibles dans les formes urbaines en place et dans certains cas par la présence de fonctions d'animation, de commerces, services...

Cette sous-zone comporte à la fois, les places les plus marquantes et ayant conservé une fonction de pôles de quartier, avec des fonctions de commerce, artisanat, services et équipements, ainsi que des places et carrefours aux formes bâties marquant des alignements et des fronts de rues, mais au caractère résidentiel plus marqué.

Cette zone recouvre le secteur d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Champignol**.

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social* ».

## **ARTICLE U.1 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole et forestière.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « **linéaire de commerce, artisanat et services** » ou « **linéaire restreint de commerce, artisanat et services** » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :
  - les commerces et services
  - les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
  - les activités artisanales ;
  - les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.1 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

**ZONE U.1**

**ARTICLE U.1 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U.1 - 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur les plans de zonage, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% d'emprise au sol totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.1 - 2-2 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**ARTICLE U.1 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

**U.1 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ZONE U.1

### U.1 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de 20 m ou moins.
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **ARTICLE U.1 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### U.1 - 4-1 Dispositions générales :

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

### U.1 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

### U.1 - 4-3 Gestion des eaux pluviales

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),

## **ZONE U.1**

- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à air libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

### **U.1 - 4-4. Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

### **U.1 - 4-5-Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE U.1 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur

**ZONE U.1**

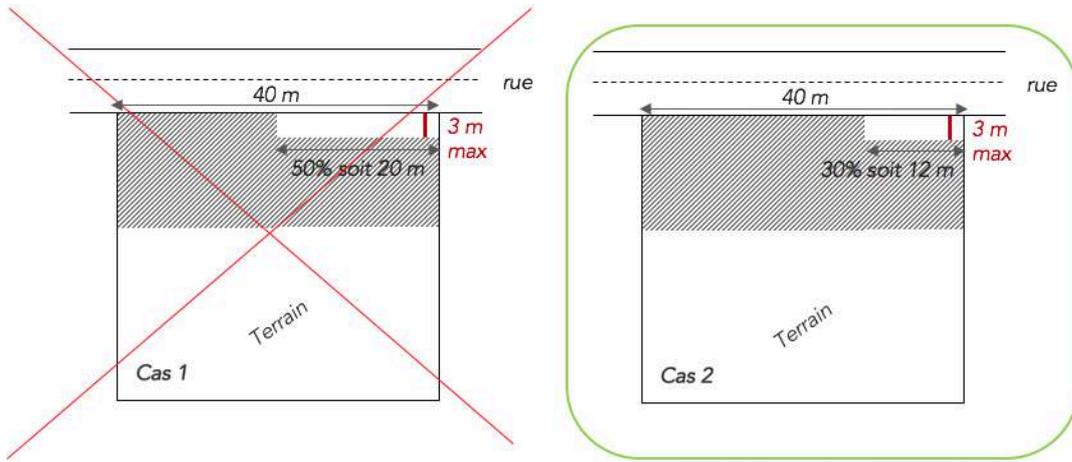
- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur,
- les perrons.

**Dispositions générales**

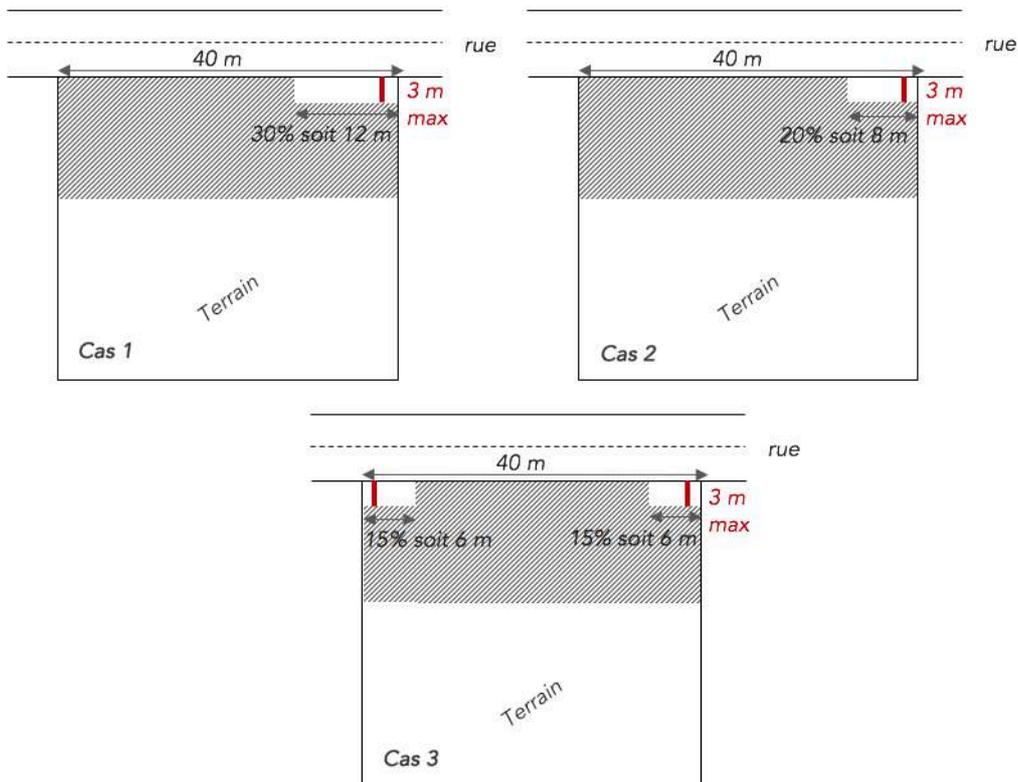
**U.1 - 6-1** Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées à l'alignement.**

**U.1 - 6-2** Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

*Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle*



*Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions*



## ZONE U.1

**U.1 - 6-3** Les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m. »

**U.1 - 6-4** Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

**U.1 - 6-5** Les balcons en saillie sont autorisés uniquement dans la marge de recul, et à condition d'être situés au-dessus d'une hauteur de 5 m comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

**U.1 - 6-6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 3 m.

**U.1 - 6-7** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

### Dispositions particulières

**U.1 - 6-8** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.1 - 6-9** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

**U.1 - 6-10** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants.

**U.1 - 6-11** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

## **ARTICLE U.1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

### Dispositions générales

**U.1 - 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

**U.1 - 7-2 Dans une bande de 20 m à 30 m de profondeur** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

**U.1 - 7-3 Au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur**, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement, seules les annexes sont autorisées.

**U.1 - 7-4** Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**U.1 - 7-5** La longueur maximale de chaque mur pignon implanté en limite séparative est fixée à 14 m. Ne sont pas comptées dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

**U.1 - 7-6** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**ZONE U.1**

**U.1 - 7-7** En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 6 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie avec un minimum de 3 m.

**U.1 - 7-8** Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

**U.1 - 7-9** Dans tous les cas, les CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

**U.1 - 7-10** Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

**U.1 - 7-11** Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m, ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m sauf pour les constructions en attique.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

**Dispositions particulières**

**U.1 - 7-12** Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

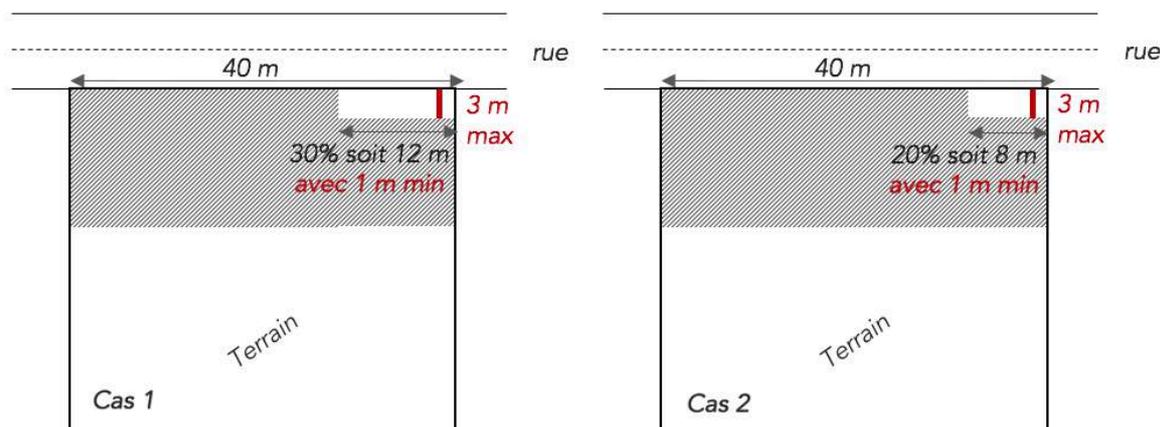
Dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

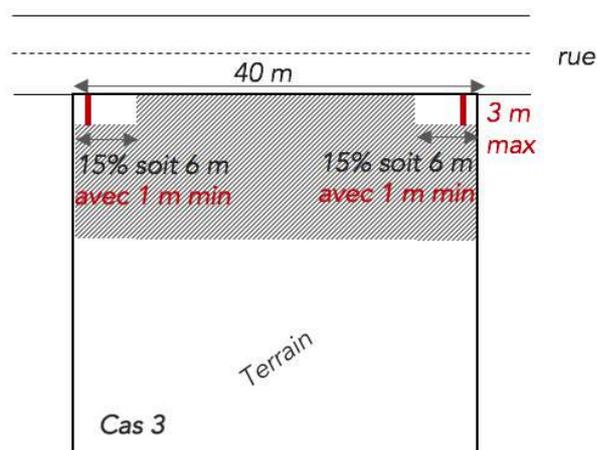
**U.1 - 7-13** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.1 - 7-14** Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-2, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1 m minimum, sur la profondeur du recul

*Schéma illustratif*

*Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions*



**ZONE U.1**

## **ARTICLE U.1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Champ d'application**

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm, et escaliers d'accès.

### **Dispositions générales**

**U.1 - 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

### **Dispositions particulières**

**U.1- 8-2** Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes\* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes\* et les ouvrages techniques.

**U.1- 8-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE U.1 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

### **Dispositions générales**

**U.1 - 9-1 A** l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement\*

- l'emprise au sol ne peut dépasser 80% de cette partie de terrain.

**ZONE U.1**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.1 - 9-2 A l'intérieur d'une bande de 20 m à 30 m** de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement\*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 30% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.1 - 9-3 Au-delà d'une bande de 30 m**, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

**U.1 - 9-4** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de l'ensemble du terrain.

**Dispositions particulières**

**U.1 - 9-5** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

**ARTICLE U.1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- les souches de cheminées
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

**Dispositions Générales****Hauteur\* maximale autorisée :**

**U.1 - 10-1** La hauteur\* totale des constructions ne pourra pas dépasser **16 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut** en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

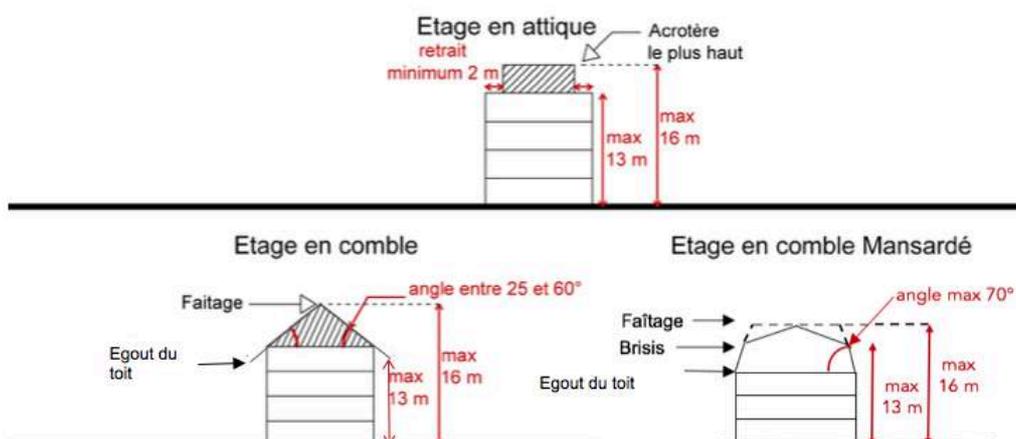
**U.1 - 10-2** Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **13 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

**U.1 - 10-3 En U1.a et sur l'avenue Charles de Gaulle :**

- La hauteur\* totale des constructions ne pourra pas dépasser **13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut**.

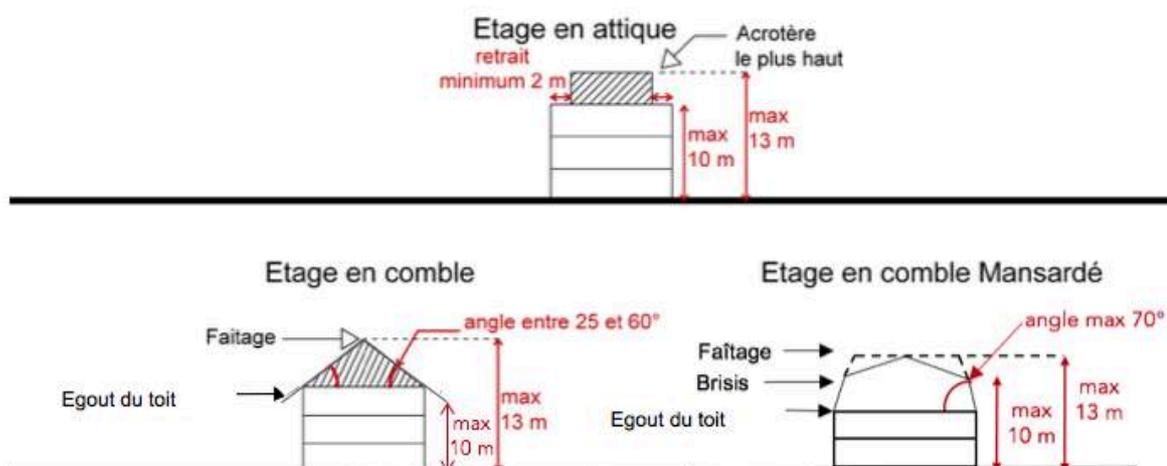
- Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de **10 m** de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

U1



## ZONE U.1

## U1a et avenue Charles de Gaulle



Pour rappel : en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

**U.1 - 10-4** Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

#### Dispositions particulières

**U.1 - 10-5** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **majorées de 3 m** pour une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux). Ce bonus de hauteur s'applique sur une longueur de façade de **20 m maximum** depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est obligatoirement implanté en recul de la façade d'au moins 2 m.

**U.1 - 10-6** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut.

**U.1 - 10-7** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

**U.1 - 10-8** Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

### ARTICLE U.1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

#### U.1 – 11-1 Dispositions générales

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

#### Matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

## **ZONE U.1**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### **Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Façades**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

### **Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

### **Bâtiments en zone inondable, concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

### **U.1 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)**

**U.1 - 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

## **ZONE U.1**

- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

### **U.1 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **U.1 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

#### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

#### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

#### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

#### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

#### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et 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.

### **U.1 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.1 - 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornementsations, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### **U.1 - 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### **U.1 - 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

## **ZONE U.1**

### **U.1 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **U.1 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

#### **U.1 - 11-5.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### **U.1 - 11-5.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **U.1 - 11-6 Clôtures**

#### **U.1 - 11-6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

#### **U.1 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche

**ZONE U.1**

entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## **ARTICLE U.1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

### **U.1 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **U.1 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation).
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

#### **U.1 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ZONE U.1**

<b>Commerces :</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

**U.1 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Industrie</b>	1 place / 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

**U.1 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

**Dimensions des places :** les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**U.1 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.**

Pour toute construction à destination d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

**U.1 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**ZONE U.1**

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.1 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**U.1 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
<b>Logements logements sociaux</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
<b>Commerce, artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

**U.1 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

## **ZONE U.1**

### **U.1 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m<sup>2</sup>

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **U.1 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

## **ARTICLE U.1 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Champ d'application**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

### **U.1 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts :**

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

### **U.1 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

## ZONE U.1

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

### U.1 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiquées dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

### U.1 - 13.4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

#### - Les arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**ZONE U.1****- Les « espaces verts protégés » (EVP)**

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

**- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)****ARTICLE U.1 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.1 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.1 - 15.1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

**U.1 - 15.2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
<b>Isolation thermique</b> permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	R <sub>toiture</sub> ≥ 4
	Combles	U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**U.1 - 15.3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

**ZONE U.1**

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ARTICLE U.1 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**ZONE U.2**

## **ZONE U.2**

Il s'agit des abords des **voies principales** qui traversent la ville et rejoignant les ponts. Dans leur forme urbaine, ces tissus urbanisés accueillent des gabarits généralement hauts, et accueillent des fonctions diverses, en particulier en rez-de-chaussée des constructions.

Cette zone est concernée en partie par le secteur **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Pont de Créteil**.

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

### **ARTICLE U.2 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole et forestière.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « **linéaire de commerce, artisanat et services** » ou « **linéaire restreint de commerce, artisanat et services** » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :
  - les commerces et services ;
  - les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ;
  - les activités artisanales ;
  - les locaux destinés spécifiquement à assurer une fonction mutualisée de logistique de proximité (centre de regroupement de distribution locale de marchandises) ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.2 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE U.2 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U.2 - 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),

## **ZONE U.2**

- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur les plans de zonage, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.2 - 2-2 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,

### **ARTICLE U.2 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

#### **U.2 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte au moins 20 logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.
- En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **U.2 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m.
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

## ZONE U.2

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### **ARTICLE U.2 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **U.2 - 4-1 Dispositions générales**

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

#### **U.2 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

#### **U.2 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

## **ZONE U.2**

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

### **U.2 - 4-4 Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

### **U.2 - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE U.2 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, dans la limite de 30 cm lorsque les constructions sont implantées à l'alignement ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

### **Dispositions générales**

**U.2 - 6-1** Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

**U.2 - 6-2** Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, le long des « linéaires de commerce/artisanat/services/équipements », ou dès lors que le rez-de-chaussée des constructions est occupé par un local à destination de commerce, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Cette obligation ne s'impose pas rue Louis

**ZONE U.2**

Blanc -tronçon situé au nord des rues Cousin / du Lieutenant Bretonnet - où les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Une implantation différente de celles imposées ci-dessus est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

**U.2 - 6-3** Les constructions situées sur un terrain ayant une façade sur les quais de Marne doivent être en recul minimum de 7 m vis-à-vis de la limite avec les quais.

**U.2 - 6-4** Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 m de longueur : dans ce cas, le recul partiel doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.

Schéma illustratif 1 : Cas 1 – construction non conforme à la règle / Cas 2 – construction conforme à la règle

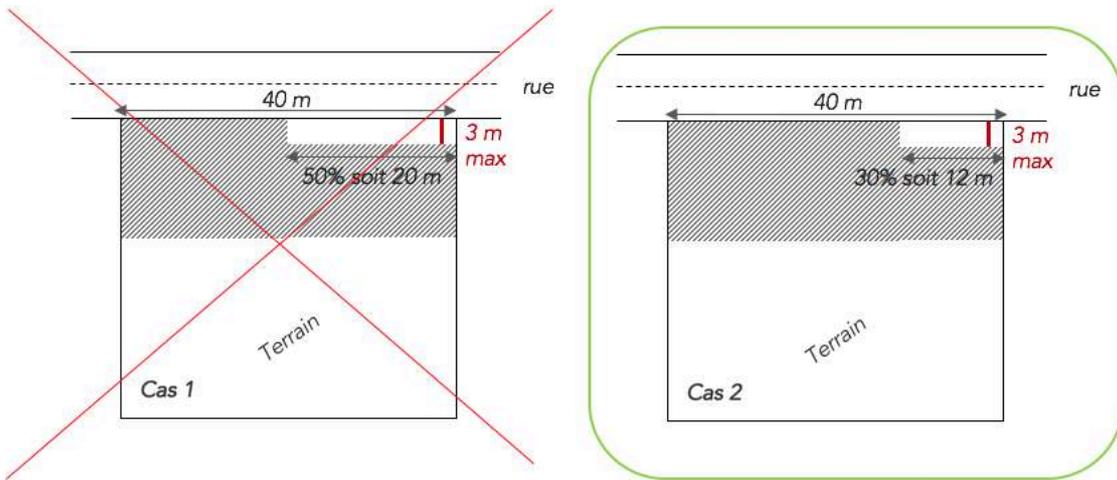
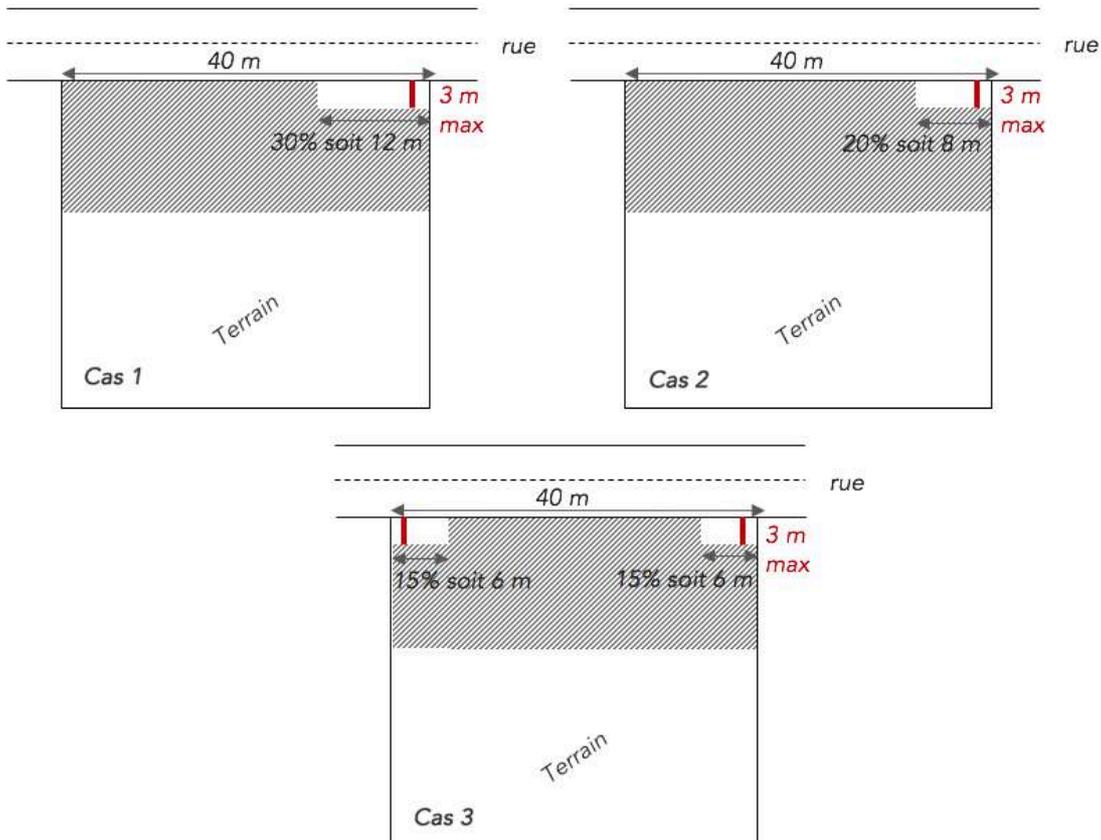


Schéma illustratif 2 : Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion / Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion / Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions



## ZONE U.2

**U.2 - 6-5** Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

**U.2 - 6-6** Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

**U.2 - 6-7** La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

**U.2 - 6-8** Les balcons en saillie sont autorisés uniquement dans la marge de recul, et à condition d'être situés au-dessus d'une hauteur de 5 m comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

**U.2 - 6-9** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 3 m.

### Dispositions particulières

**U.2 - 6-10** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.2 - 6-11** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

**U.2 - 6-12** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Aucune extension ne pourra être édiflée dans la marge de recul imposée.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 3m.

**U.2 - 6-13** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

## **ARTICLE U.2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

### Dispositions générales

**U.2 - 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Dans le cas de constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins 20 mètres de longueur, il pourra être dérogé à cette règle pour des motifs d'intégration architecturale et urbaine.

**U.2 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

**U.2 - 7-3** En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance minimum de 8 m par rapport à la limite séparative latérale et de fond de terrain.

**U.2 - 7-4** En cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 m.

**ZONE U.2**

Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m, et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

**U.2 - 7-5** Seules les annexes et les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en respectant un recul minimum de 1 m.

**U.2 - 7-6** Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m.
- la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

**U.2 - 7-7** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**U.2 - 7-8** Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m sauf pour les constructions en attique.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

Les façades des constructions donnant sur l'espace public peuvent comporter des balcons. Toutefois, ces balcons doivent respecter un retrait minimum de 5 m depuis les limites séparatives latérales ou être munis d'un pare-vue de 2 m de hauteur.

**U.2 - 7-9** Dans tous les cas, les CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. S'il y a retrait, il sera de 3 m minimum.

**Dispositions particulières**

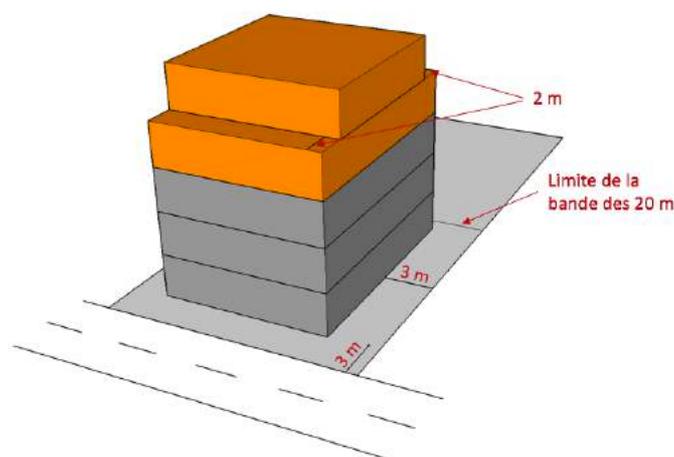
**U.2 - 7-10** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\* :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives ;
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

*Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation*

*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*

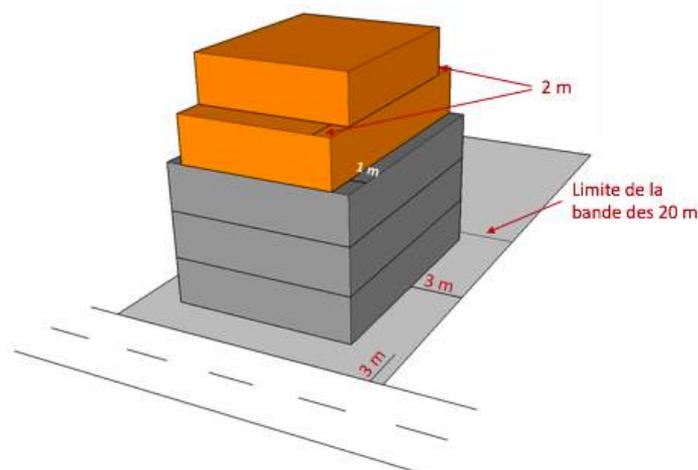


*Construction existante*

*Surélévation projetée*

**ZONE U.2**

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



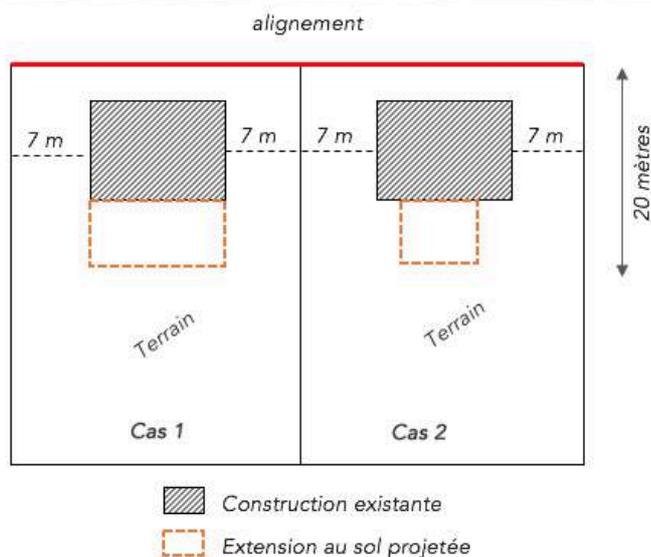
Construction existante

Surélévation projetée

Schéma illustratif 2 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



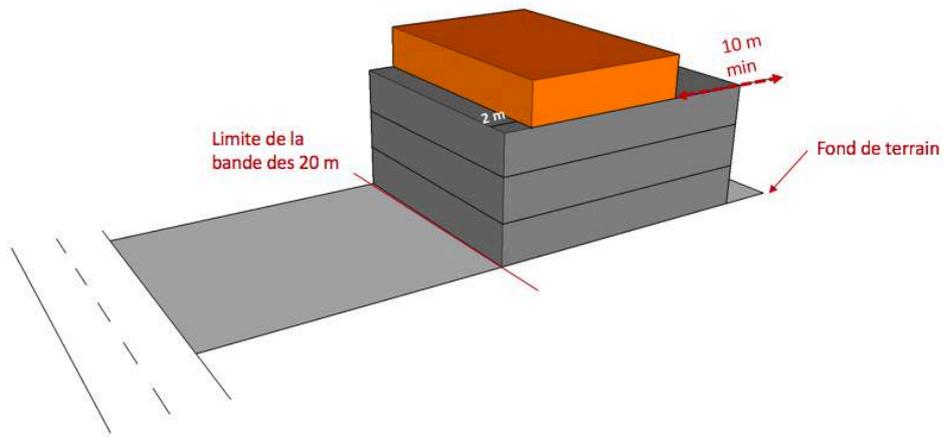
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\* :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

**ZONE U.2**

Schéma illustratif 3 : cas d'une surélévation

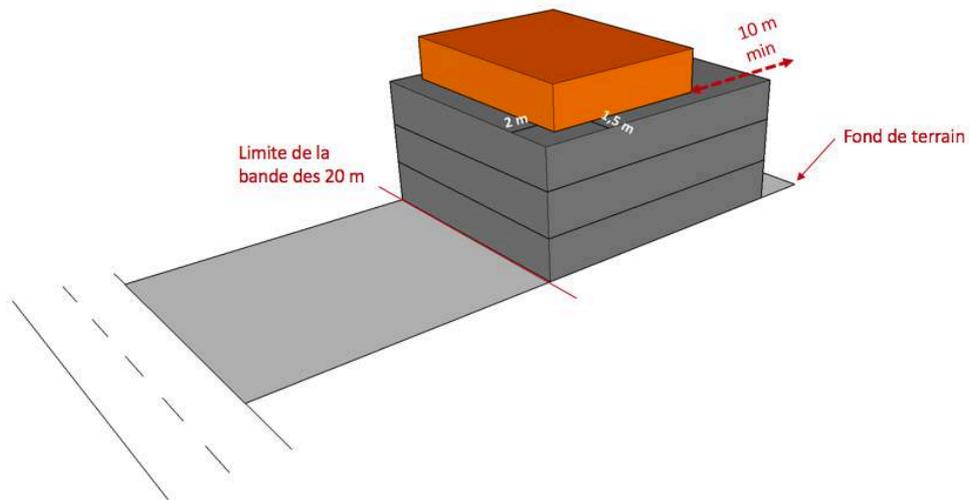
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives

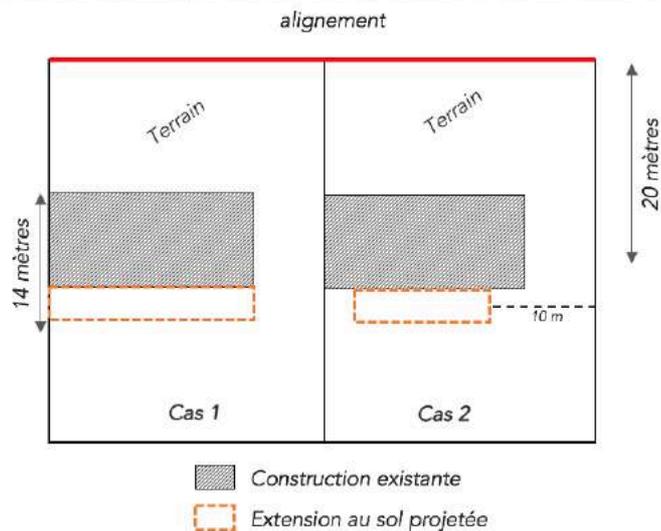


Construction existante

Surélévation projetée

Schéma illustratif 4 : cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants / Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



**ZONE U.2**

- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés dans les dispositions générales, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas d'implantation sur une limite séparative, la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 14 mètres,
- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

**U.2 - 7-11** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

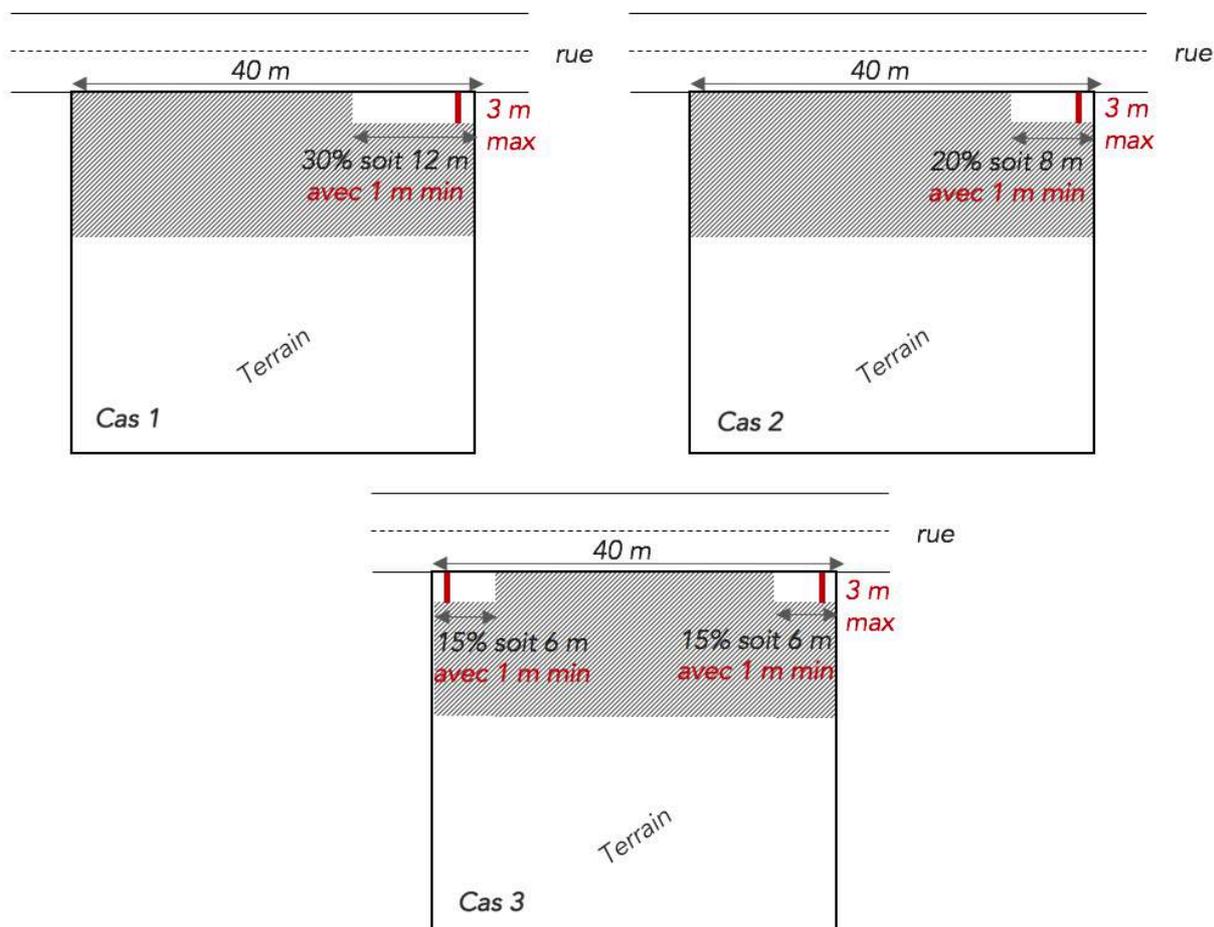
**U.2 - 7-12** Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-4, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

*Schéma illustratif*

*Cas 1 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en une portion*

*Cas 2 – recul partiel de 20% du linéaire de façade en une portion*

*Cas 3 – recul partiel de 30% du linéaire de façade en deux portions*



## **ARTICLE U.2 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Champ d'application :**

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

## **ZONE U.2**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons et escaliers d'accès.

### **Dispositions générales**

**U.2 - 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

### **Dispositions particulières**

**U.2 - 8-2** Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes\* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes\* et les ouvrages techniques.

**U.2 - 8-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE U.2 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

### **Dispositions générales**

**U.2 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement\* ou du filet d'implantation obligatoire lorsqu'il existe :

- l'emprise au sol ne peut dépasser 70% de cette partie de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.2 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m** l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 10% de cette partie de terrain.
- 50% de cette partie de terrain pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

### **Dispositions particulières**

**U.2 - 9-3** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

## **ARTICLE U.2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

**ZONE U.2****Dispositions Générales****Hauteur par rapport à l'alignement opposé :**

**U2 - 10-1** La hauteur\* maximale des constructions ne pourra excéder la distance, la plus courte, comptée horizontalement par rapport à l'alignement\* opposé existant. Cette disposition se cumule avec la règle de hauteur maximale autorisée ci-dessous.

**Hauteur minimale imposée :**

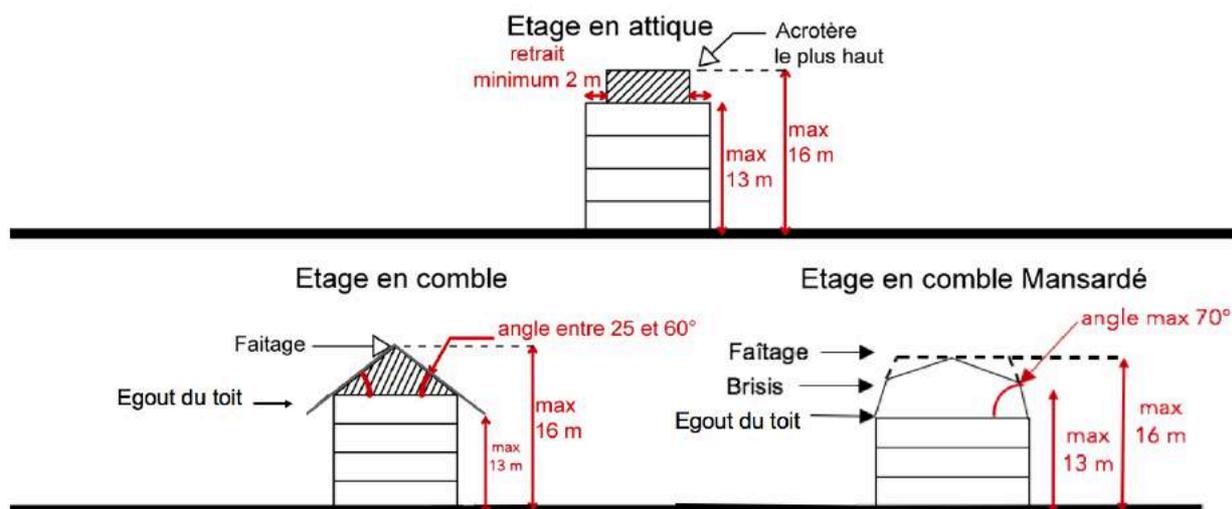
**U2 - 10-2** La hauteur\* minimale des constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\* est fixée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

**Hauteur\* maximale autorisée :**

**U.2 - 10-3** La hauteur\* totale des constructions ne pourra pas dépasser 16 m au faîtage ou l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

**U.2 - 10-4** Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux.

Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

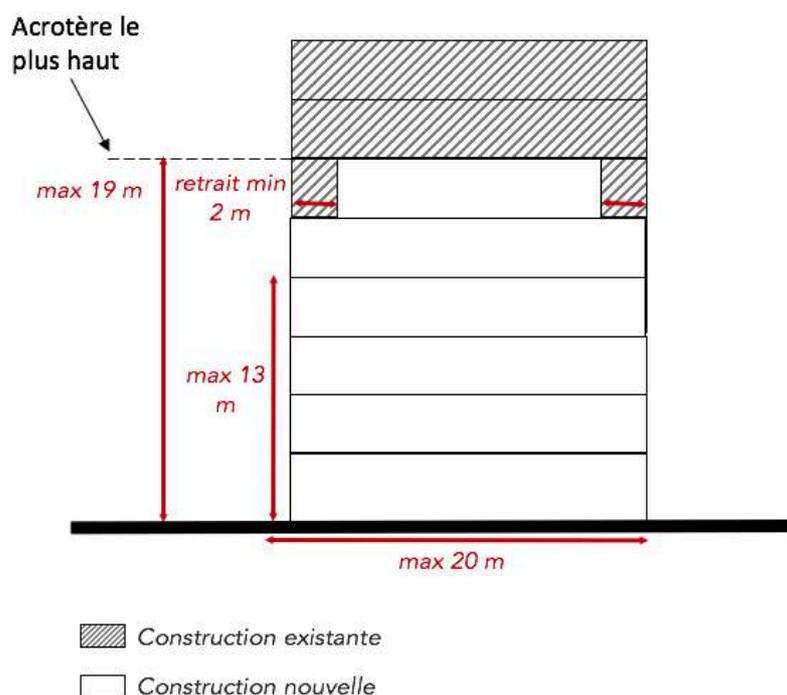
**U2**

Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

**U.2 - 10-5** Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

**Dispositions particulières**

**U.2 - 10-6** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **majorées de 3 m** dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur supérieure de plus de 5,50 m par rapport à la règle (différence d'au moins 2 niveaux) sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Ce dernier niveau est implanté en recul de l'avant dernier niveau de la construction d'au moins 2 m.

**ZONE U.2****Etage en attiques – Vue de profil**

**U.2 - 10-7** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

**U.2 - 10-8** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-3 sont **minorées de 3 m** dans le cas de surélévations de constructions existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur et mal implantées par rapport aux dispositions générales de l'article U2 7. Le traitement en comble, en comble mansardé ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 2 m minimum.

**U.2 - 10-9** Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur maximale autorisée la plus haute s'applique aussi le long de la voie la moins large, mais seulement sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle de la construction.

**U.2 - 10-10** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

## **ARTICLE U.2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **U.2 – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

### **Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

## **ZONE U.2**

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### **Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins.

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Façades**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

### **Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

### **Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

## **U.2 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. °L 123-1-5-III-2° ° du code de l'urbanisme)**

**U.2 - 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

## **ZONE U.2**

- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

### **U.2 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **U.2 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

#### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

#### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

#### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

#### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

#### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et 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.

### **U.2 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.2 - 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### **U.2 - 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### **U.2 - 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

## **ZONE U.2**

### **U.2 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **U.2 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

#### **U.2 - 11-5.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### **U.2 - 11-5.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **U.2 - 11-6 Clôtures**

#### **U.2 - 11-6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

#### **U.2 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche

**ZONE U.2**

entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## **ARTICLE U.2 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

### **U.2 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **U.2 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

#### **U.2 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logement ou de chambre créé (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**ZONE U.2**

	Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces :</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

**U.2 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Industrie</b>	1 place / 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

**U.2 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

**Dimensions des places :** les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégageement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**U.2 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles**

Pour toute construction à destination d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

**ZONE U.2****U.2 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.2 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**U.2 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
<b>Logements logements sociaux.</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
<b>Commerce, artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisans
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

**U.2 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération,
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

## **ZONE U.2**

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

### **U.2 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons :**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m
- Surface : 70 m<sup>2</sup>

- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 3,50 m
- Surface : 35 m<sup>2</sup>

### **U.2 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

## **ARTICLE U.2 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **U.2 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

### **U.2 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

## ZONE U.2

Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 m autour du collet d'un arbre conservé (base du tronc au niveau du sol).

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

### U.2 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

### U.2 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

#### - Les arbres remarquables

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

#### - Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

**ZONE U.2**

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

- **Les principes d'alignements d'arbres** (cf. OAP « trame verte et bleue »)

**ARTICLE U.2 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.2 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.2 - 15.1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse

**U.2 - 15.2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre à minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
<b>Isolation thermique</b> permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible  U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible  R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	R <sub>toiture</sub> ≥ 4
	Combles	U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**U.2 - 15.3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent à minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'actions sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ZONE U.2**

**ARTICLE U.2 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**ZONE U.3**

## **ZONE U.3**

---

La zone U3 correspond aux **quartiers à dominante résidentielle**, composés essentiellement de maisons, avec des immeubles répartis de façon dispersée. Cette zone intègre le plus grand nombre des demeures et villas remarquables que le PLU identifie, par leur composition urbaine, la diversité et la qualité des formes architecturales et la présence végétale patrimoniale. Ces constructions sont repérées et protégées.

Par ailleurs cette zone dispose de règles particulières pour les terrains sur les quais de Marne, pour le rôle important dans la qualité des espaces de transitions entre espace public et constructions (la marge de recul des constructions)

Elle comprend aussi 1 sous-zone U3a, qui regroupe d'anciens lotissements denses, sur de petites parcelles.

Cette zone recouvre le secteur d'Orientations **d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Pie-Quai de Bonneuil et de La Pie-Guynemer**. Ces deux OAP font l'objet d'une sous-zone particulière U3b.

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

### **ARTICLE U.3 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions, ouvrages, ou travaux à destination d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de ceux autorisés en U3-2
- le long d'un «**linéaire de commerce, artisanat et services**» repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux en rez-de-chaussée aux destinations autres que :
  - les commerces et services,
  - les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services »,
  - les activités artisanales,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.3 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### ZONE U.3

## **ARTICLE U.3 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U.3 - 2 -1** Les constructions nouvelles à destination de commerces sont autorisées à conditions de s'inscrire dans un linéaire de commerce / artisanat / services ou d'être localisés sur les bords de Marne, en ayant une façade sur les quais et en respectant les restrictions de commerces (Quais du barrage, Beaubourg, du petit Parc, du Parc, de Champignol, du Mesnil, Winston Churchill, Promenade des Anglais, de Bonneuil, de la Pie, du Port au Fouarre, du Port de Créteil, Schaken)

Sont aussi autorisés les aménagements, mises aux normes, travaux et extensions portant sur les commerces / artisanat / services existants à la date d'approbation du PLU.

**U.3 - 2 -2 Les CINASPIC** à condition de ne générer aucune gêne pour les riverains.

**U.3 - 2-3 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur les plans de zonage, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.3 - 2-4 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement,

## **ARTICLE U.3 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

### **U.3 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 6 m si le terrain comporte au moins 10 logements ou plus de 300 m<sup>2</sup> d'une autre destination.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie,
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

### **ZONE U.3**

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **U.3 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque terrain un seul accès carrossable est autorisé. Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant).

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### **ARTICLE U.3 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **U.3 - 4-1 Dispositions générales :**

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

#### **U.3 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

#### **U.3 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),

### **ZONE U.3**

- favoriser **l'infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

#### **U.3 - 4-4. Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

#### **U.3 - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE U.3 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

### **ARTICLE U.3 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

### ZONE U.3

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

#### Dispositions générales

**U.3 - 6-1** Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cependant la distance minimale de recul est fixée à :

- 7 m sur les terrains ayant une façade sur les quais de Marne,
- 3 m en sous-zone U.3a.
- 3 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.3 - 6-2** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

**U.3 - 6-3** .Les constructions dont le rez-de-chaussée comprend des locaux à destination de commerce, artisanat ou services, ainsi que les constructions dont seul le rez-de-chaussée est occupé par un équipement doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 3 m.

**U.3 - 6-4** Les constructions ne sont possibles que dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique ou depuis la limite d'une voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC);
- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
- en sous-zone U.3 b.

**U.3 - 6-5** Au-delà de cette bande de 20 m, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

**U.3 - 6-6** La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

#### Dispositions particulières

**U.3 - 6-7** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.3 - 6-8** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

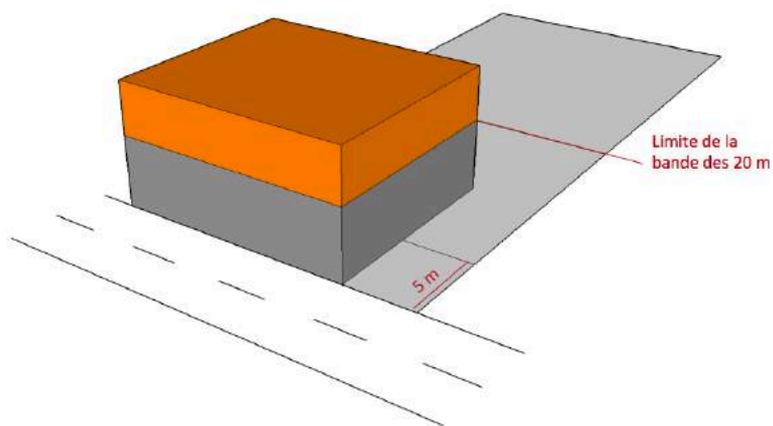
**U.3 - 6-9** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

- Dans la bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement\*:
  - Aucune extension au sol de constructions ne pourra être édifiée dans la marge de recul prévue au 6-1.
  - La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives.

**ZONE U.3**

Schéma illustratif 1 : cas d'une surélévation

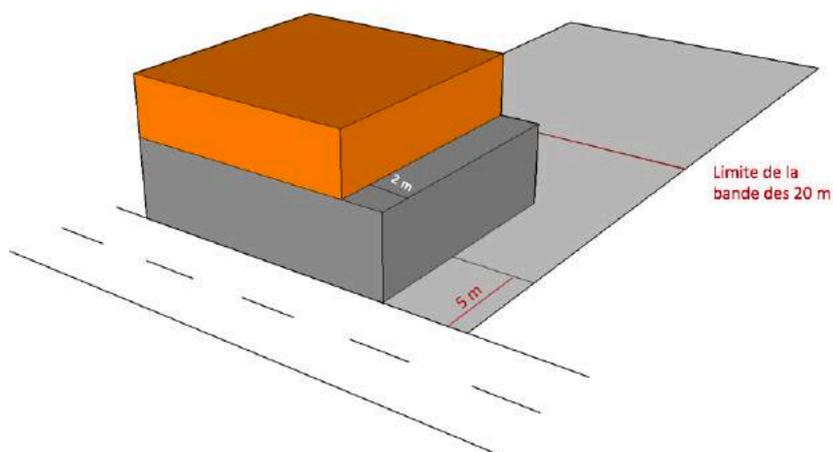
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



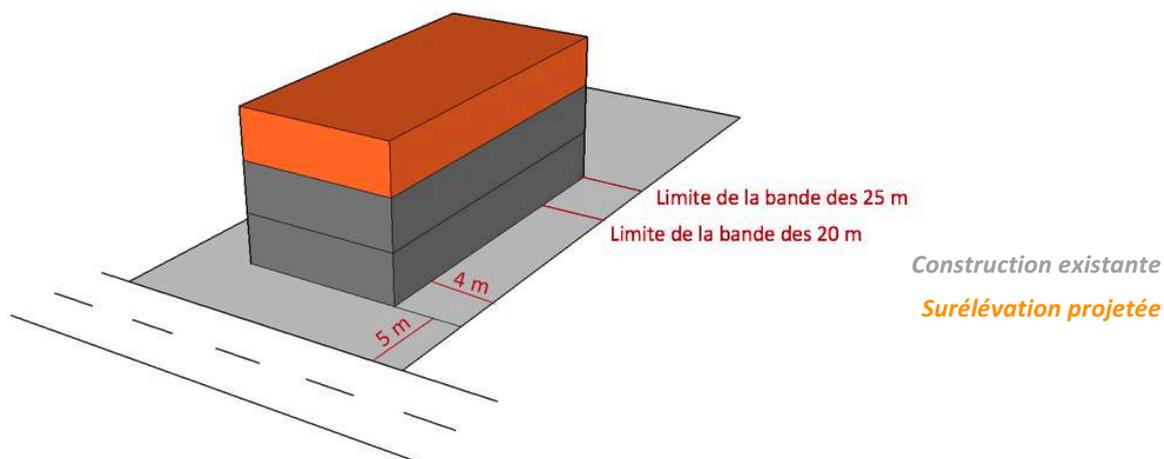
Construction existante

Surélévation projetée

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement\*, sont autorisées :
  - la surélévation des constructions ;
  - l'extension au sol des constructions.

Schéma illustratif 2

Cas 1 – cas d'une surélévation

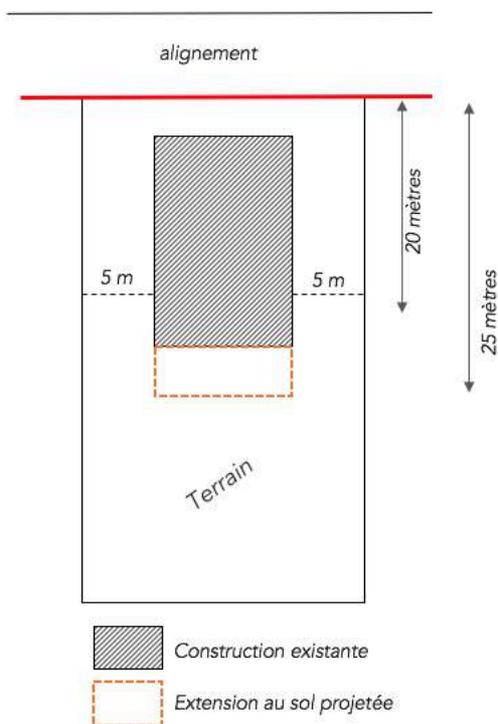


Construction existante

Surélévation projetée

**ZONE U.3**

**Cas 2 – cas d'une extension au sol**

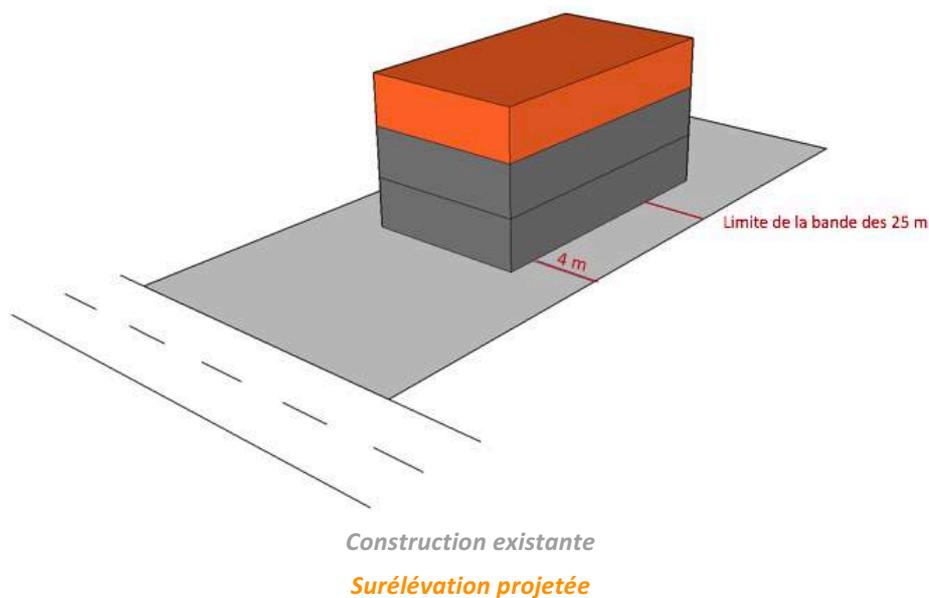


Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement\* sont autorisées :

- la surélévation des constructions ;
- l'extension au sol des constructions est autorisée à condition qu'elle soit inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la hauteur de l'extension correspondent à un seul niveau de plancher, sans double hauteur de plafond.

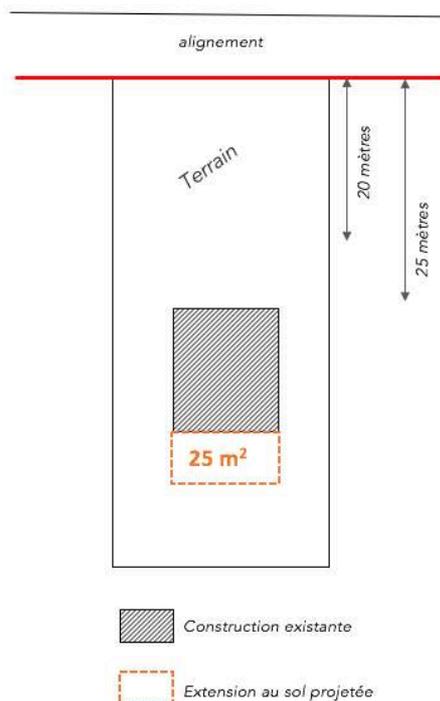
Schéma illustratif 3

**Cas 1 – cas d'une surélévation**



### ZONE U.3

Cas 2 – cas d'une extension au sol



## **ARTICLE U.3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel

### **Dispositions générales**

**U.3 - 7-1 Dans la bande de constructibilité de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

**U.3 - 7-2 Au-delà de la bande de constructibilité de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, seules les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

**U3 - 7-3 En sous-zone U.3-a et U3-b**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

**U.3 - 7-4** Lorsqu'il s'agit de constructions et installations liées à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou avec un retrait.

**U3 - 7-5** En cas d'implantation sur une limite séparative :

- la construction ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons.

### **ZONE U.3**

- **A l'exception du secteur U.3-a**, les implantations des constructions principales et annexes ne doivent pas générer de continuité complète de façade(s) sur la totalité de la largeur de terrain afin de conserver des perspectives visuelles vers les fond de jardins / cœur d'îlots (en prenant en compte les constructions principales et les annexes).

**U.3 - 7-6** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**U.3 - 7-7** En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Cette distance est ramenée à 2,5m pour les terrains d'une largeur inférieure à 12 m.
- 3m minimum pour les piscines

#### **U3 - 7-8 Retrait par rapport au fond de parcelle**

Seules les annexes sont autorisées en limites séparatives de fond de parcelles.

Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

**U.3 - 7-9** Les terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 60 cm peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m ou être pourvues d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m sauf pour les constructions en attique.

Les balcons doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m ou être pourvu d'un pare-vue de 2 m de hauteur et s'implanter avec un retrait minimum de 1,90 m.

**U.3 - 7-10** Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

#### **Dispositions particulières**

**U.3 - 7-11** Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions générales :

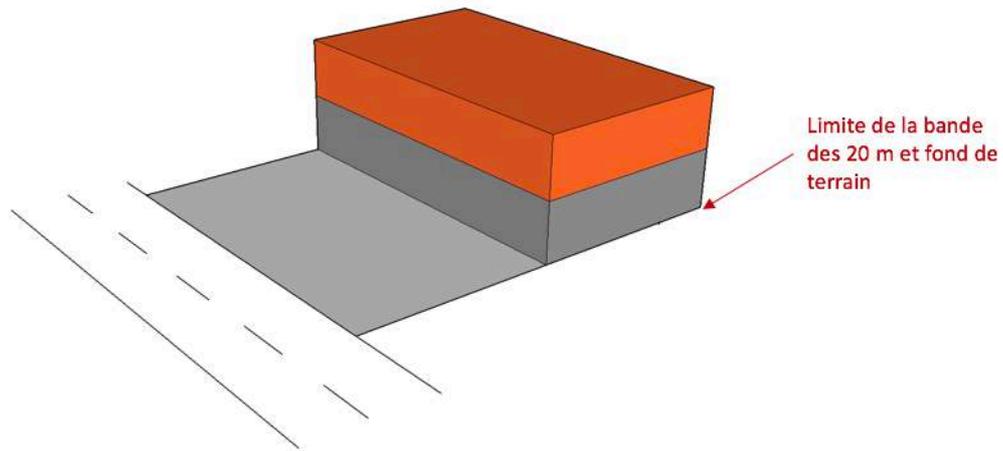
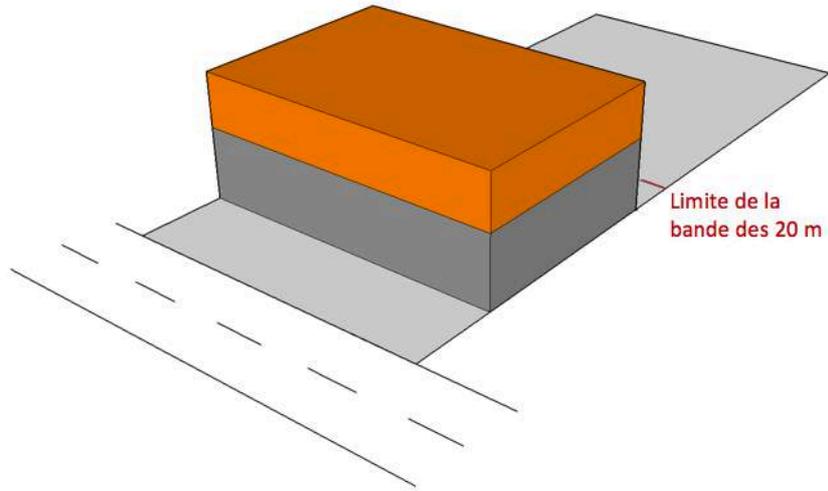
- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :

- la surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives,
- l'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8 m ou à la moitié de la hauteur si la façade ne comporte pas de baie, avec une distance minimale de 4 m.

**ZONE U.3**

Schéma illustratif 1 – cas d'une surélévation

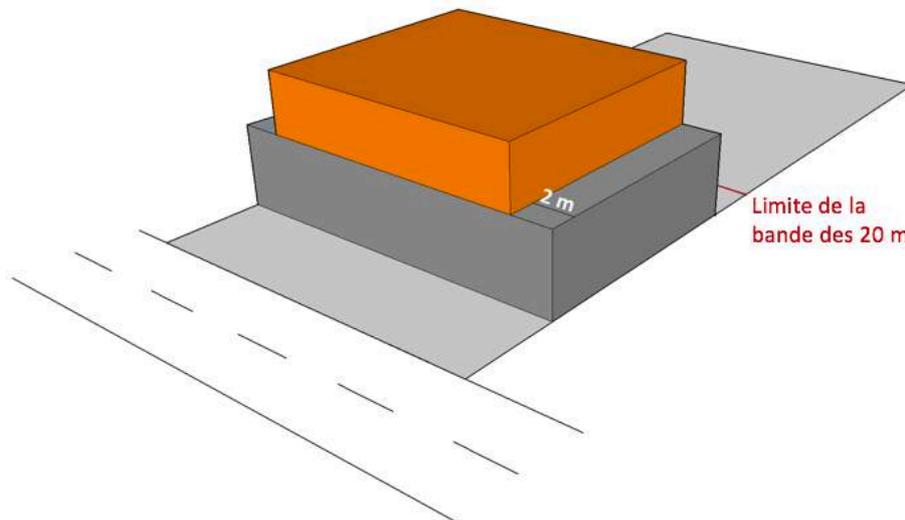
*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*



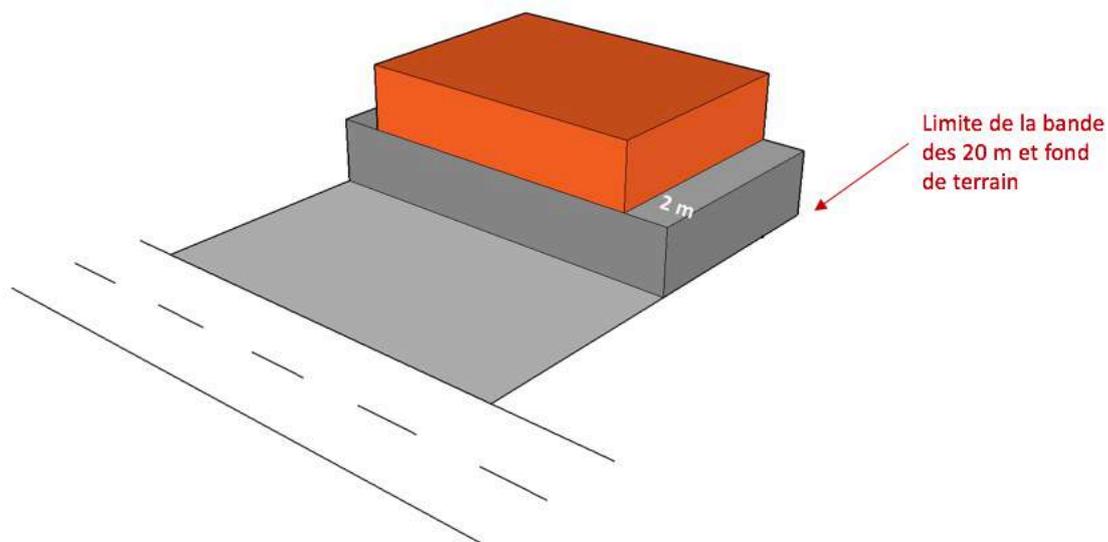
*Construction existante*

*Surélévation projetée*

*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives*



**ZONE U.3**



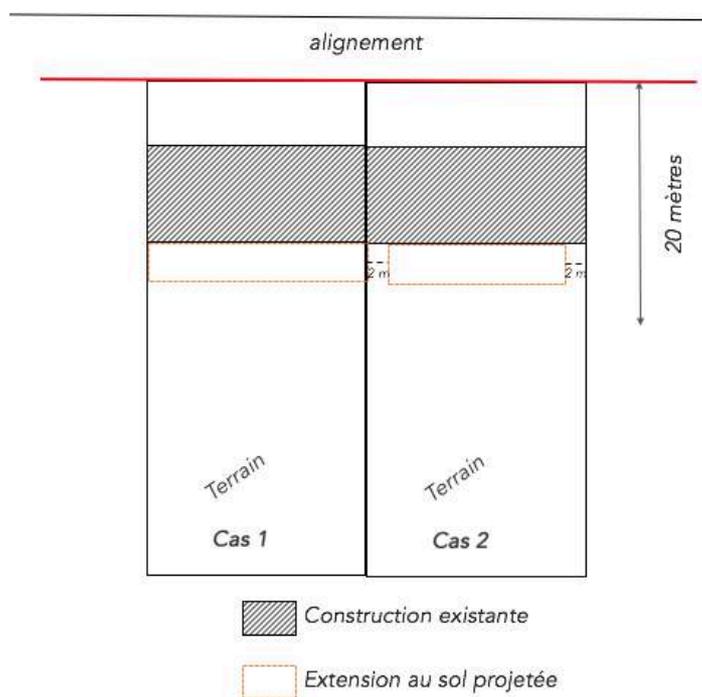
Construction existante

Surélévation projetée

Schéma illustratif 2 – cas d'une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



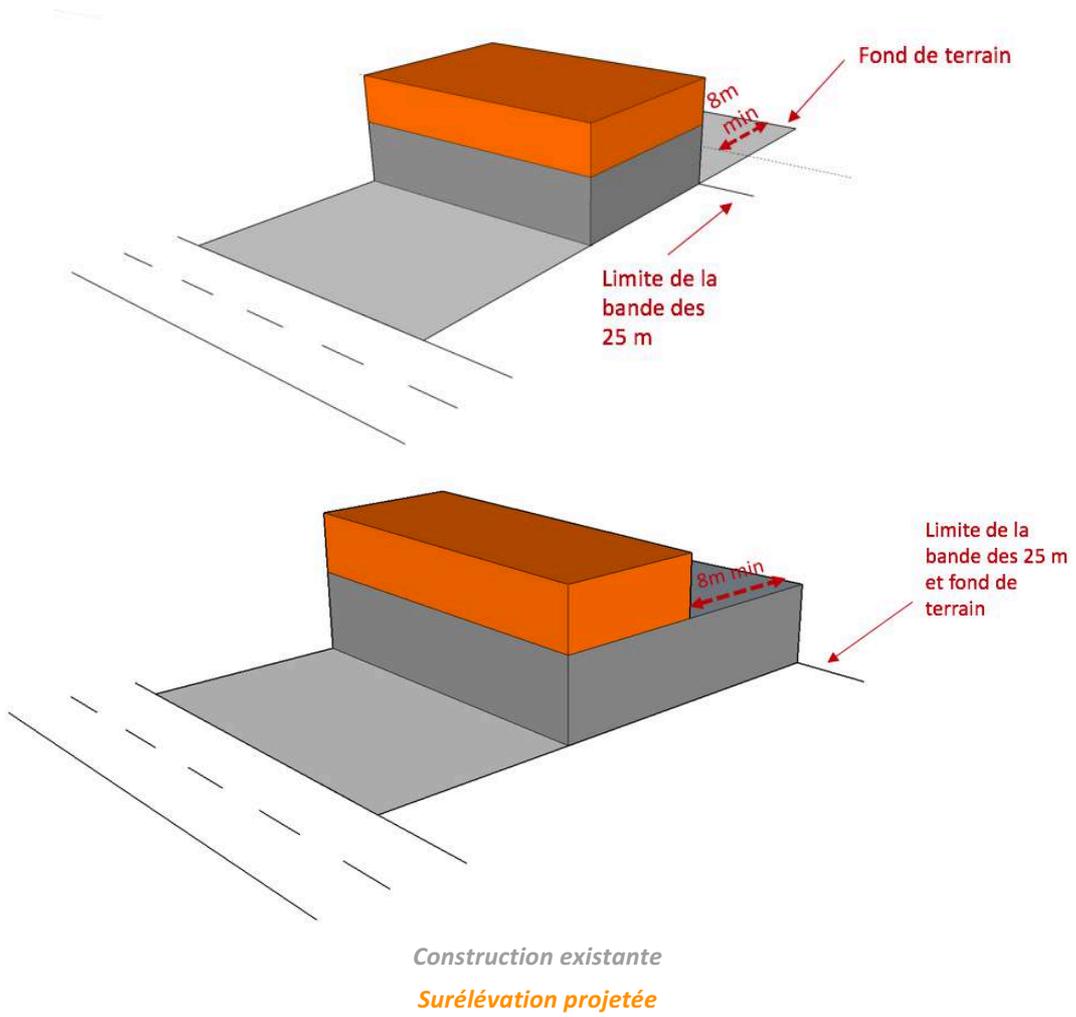
- Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 8 mètres minimum est exigé.
- L'extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

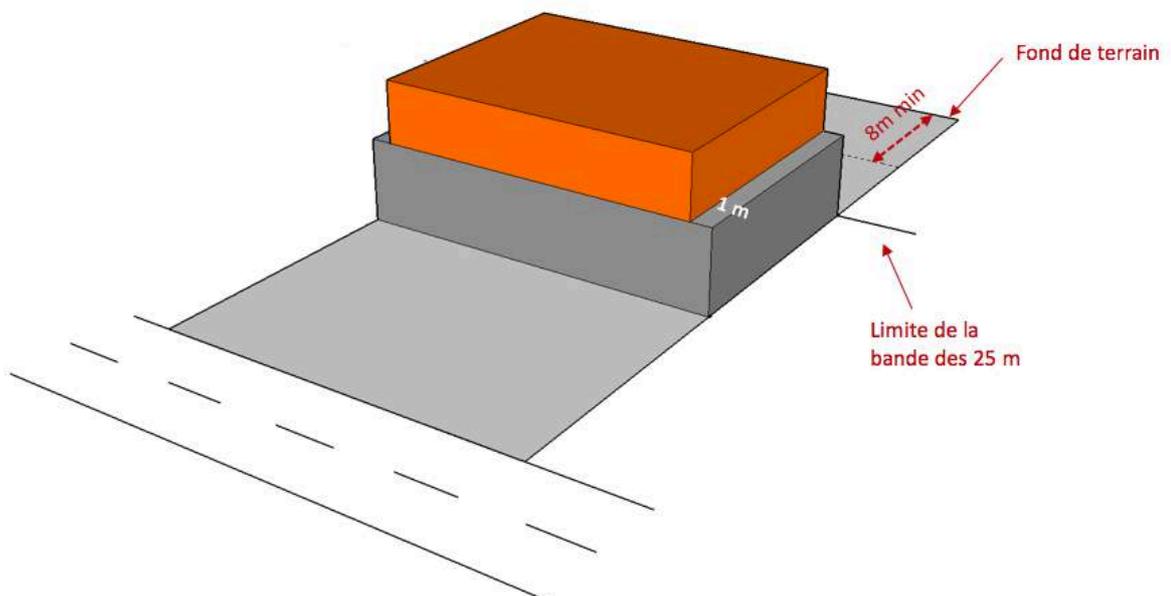
**ZONE U.3**

Schéma illustratif 3 - cas d'une surélévation

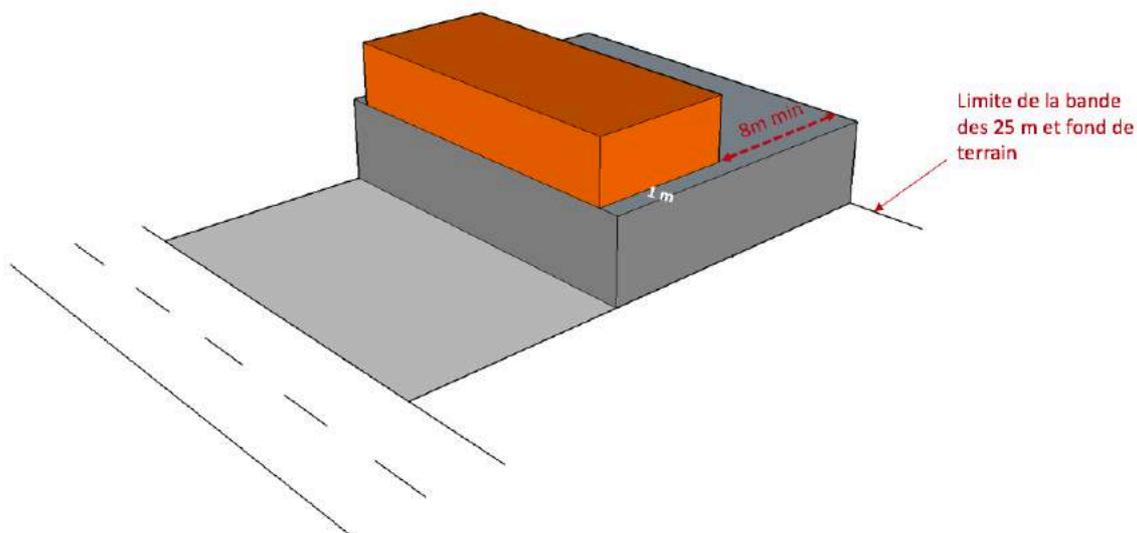
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



**ZONE U.3**



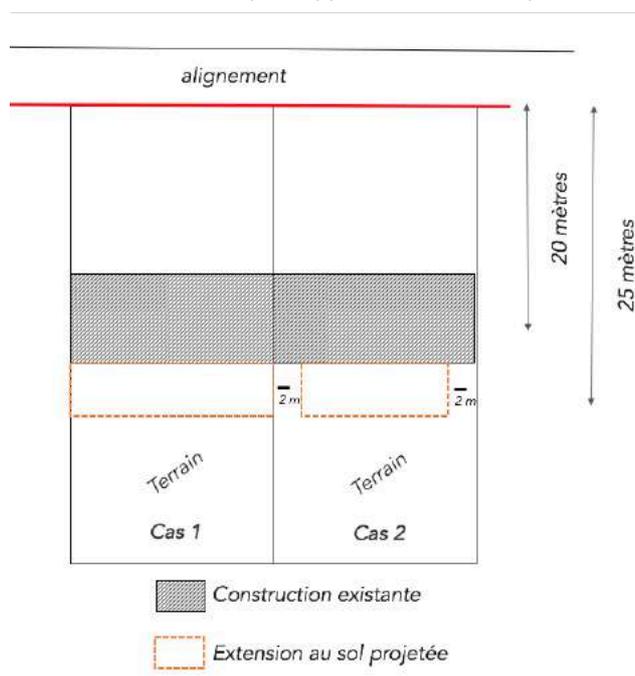
*Construction existante*

*Surélévation projetée*

Schéma illustratif 4 – cas d’une extension

*Cas 1 – dans le prolongement des murs existants*

*Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales*



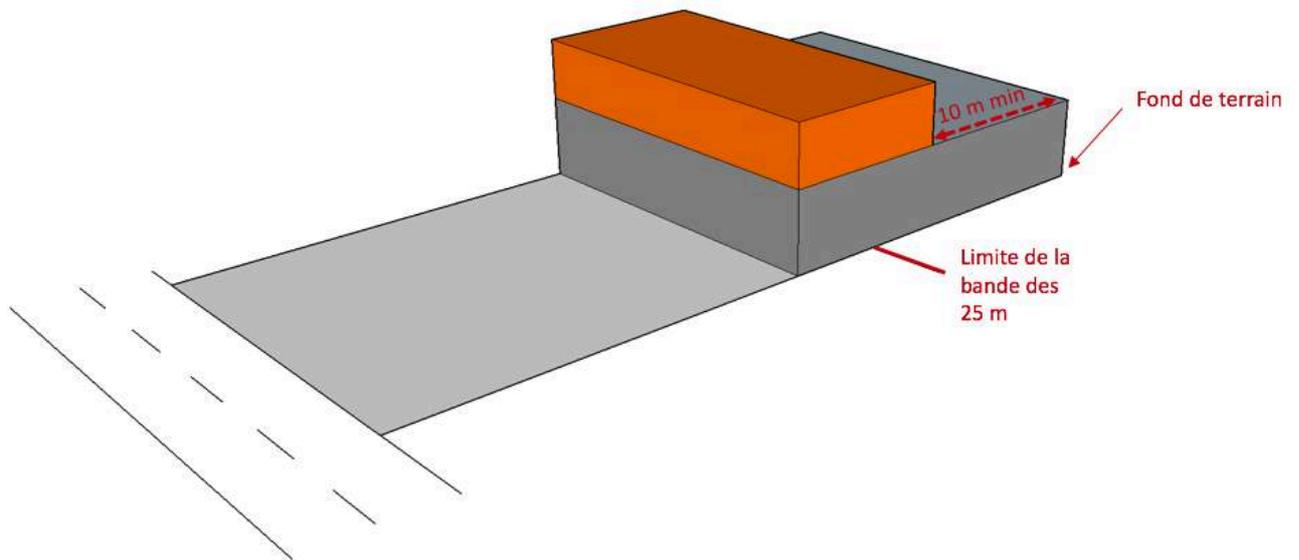
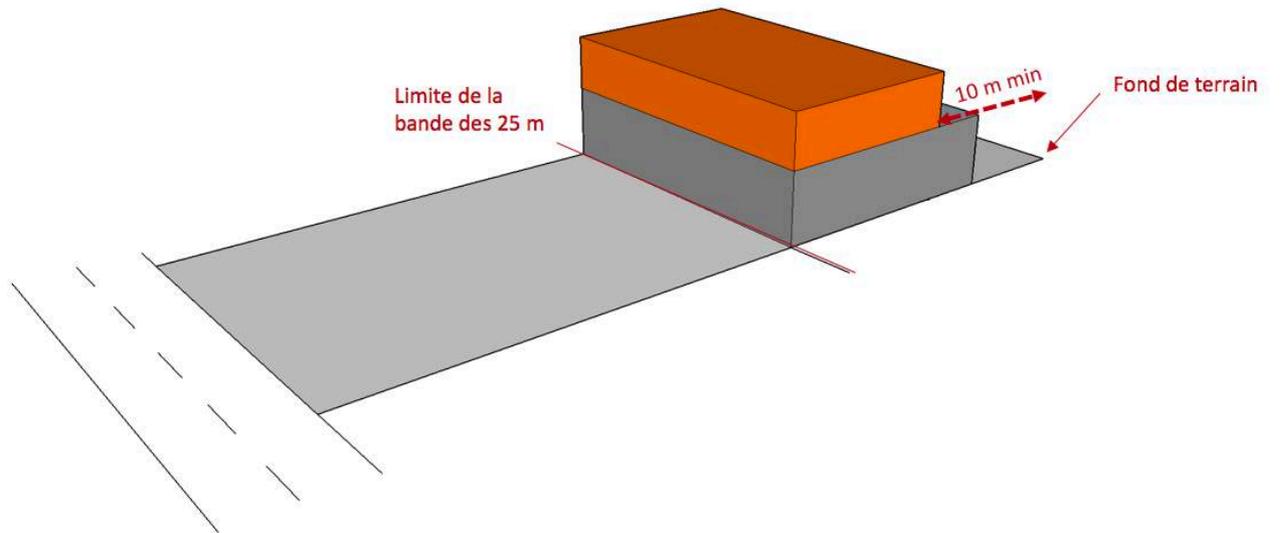
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l’alignement\* :

- La surélévation des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de terrain, un retrait de 10 mètres minimum est exigé.
- L’extension au sol des constructions doit être réalisée dans le prolongement des murs existants ou sans réduire le retrait existant par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, un retrait minimum doit être respecté. Il sera au moins égal à 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s) ou à 4 m si la façade ne comporte pas de baie. Ces extensions au sol ne dépasseront pas 25m<sup>2</sup> d’emprise au sol.

**ZONE U.3**

Schéma illustratif 5 – cas d'une surélévation

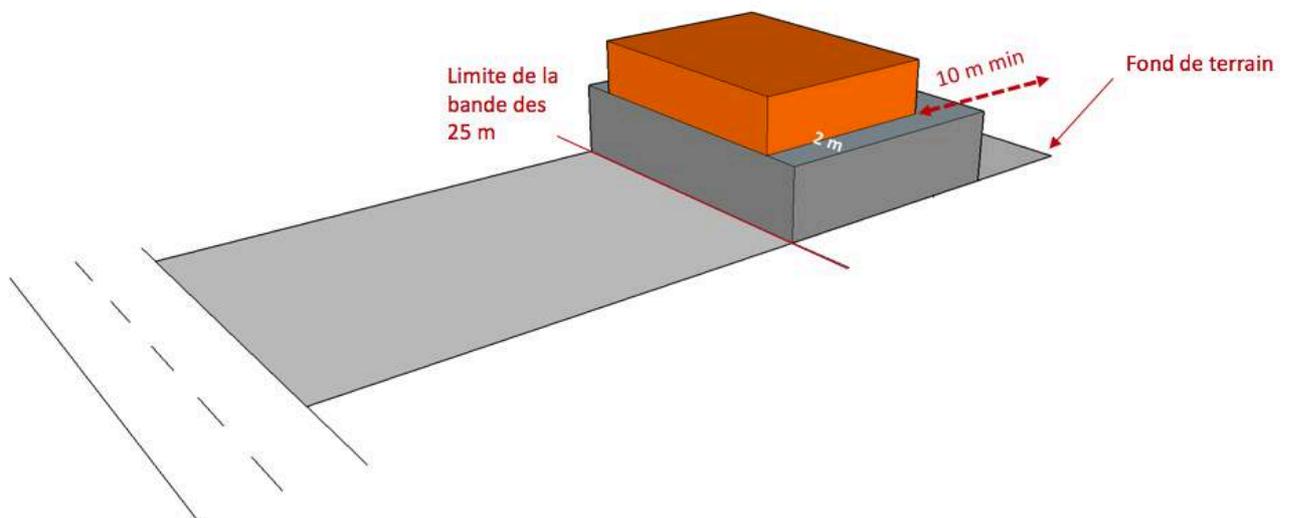
Cas 1 – dans le prolongement des murs existants



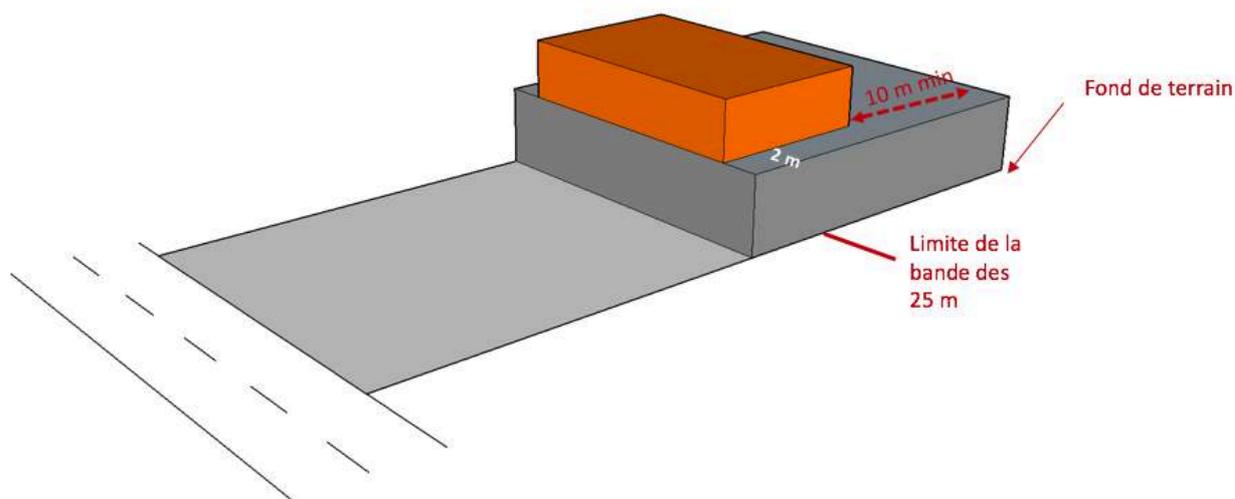
Construction existante

Surélévation projetée

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives



**ZONE U.3**



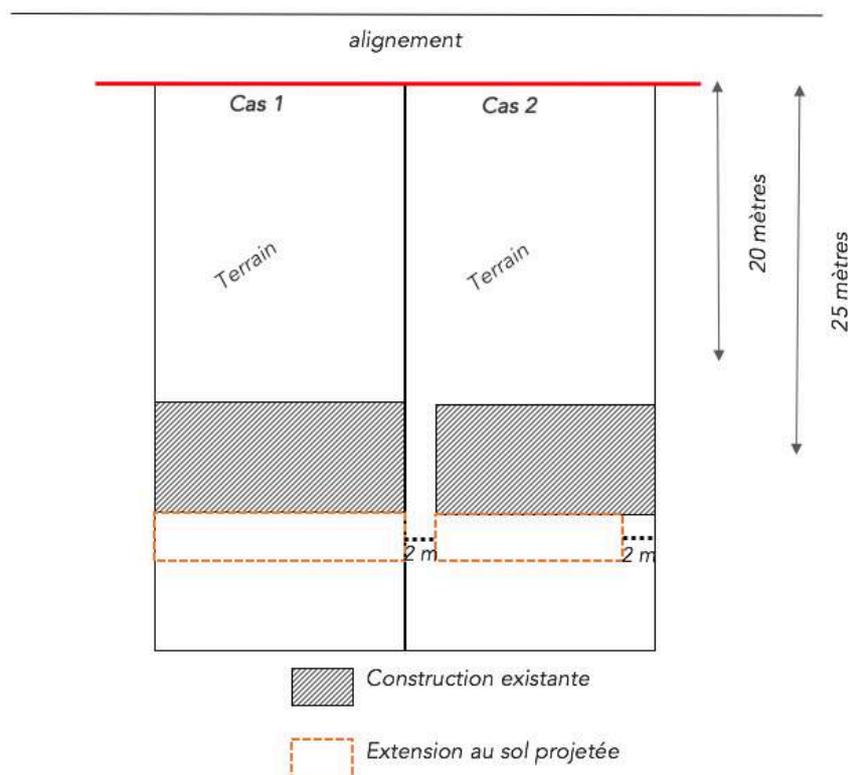
Construction existante

Surélévation projetée

Schéma illustratif 6 – cas d’une extension au sol

Cas 1 – dans le prolongement des murs existants

Cas 2 – sans réduire le retrait par rapport aux limites séparatives latérales



- Dans tous les cas :

- les façades créées ne respectant pas les prospects imposés dans les dispositions générales ou dans les présentes dispositions particulières (lorsqu’il est fait mention de baie), ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance,
- et, en cas de surélévation d’une construction existante implantée sur une limite séparative, la surélévation ne pourra dépasser 12 m de longueur de pignon, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur totale, ni les balcons d’une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons,

### **ZONE U.3**

- et dans le cas de constructions existantes implantées sur les limites de fond de parcelle, seule la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée.

**U.3 - 7-12** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

## **ARTICLE U.3 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Champ d'application :**

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons et escaliers d'accès.

### **Dispositions générales**

**U.3 - 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à :

- 8 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s) ;
- 4 m si les façades n'ont pas de baie.

### **Dispositions particulières**

**U.3- 8-2** Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes\* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes\* et les ouvrages techniques.

**U.3 - 8-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE U.3 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

### **Dispositions générales**

**U.3 - 9-1** L'emprise maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

**U.3 - 9-2 En sous-zone U.3-a**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

**U.3 - 9-3** L'emprise maximale des constructions est portée à 50% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.3 - 9-4** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

**U.3 - 9-5** L'emprise au sol cumulée des annexes ne peut être supérieure à 25 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

### **Dispositions particulières**

**U.3 – 9-6** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

## ZONE U.3

**ARTICLE U.3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édifices techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente

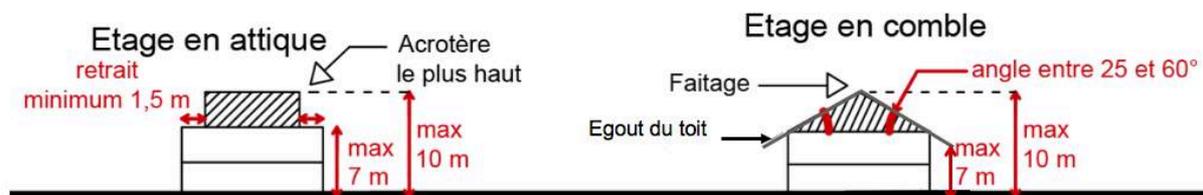
**Dispositions Générales**

**U.3 - 10-1** La hauteur\* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

**U.3 - 10-2** La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 7 mètres.

Au-dessus de 7 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum.



Pour rappel, en attique le retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière ; il est possible en façades latérales en cas de retrait de la construction en limites séparatives, mais interdit en façades latérales en cas d'implantation en limites séparatives de la construction.

**U.3 - 10-3** Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.

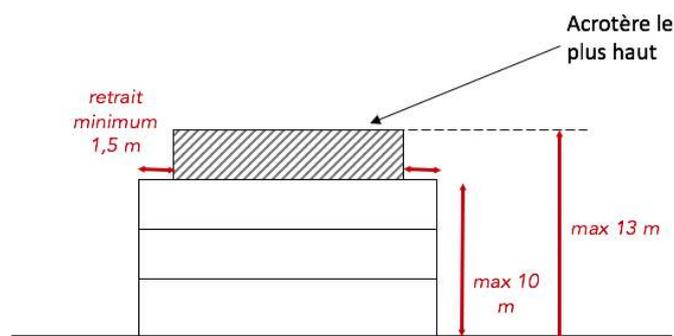
**Dispositions particulières**

**U.3 - 10-4 En U3-b**, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser **13 m**, ramenée à 10m dans une bande de 25m de profondeur comptés depuis l'alignement avec les quais (Quai de Bonneuil et Quai de la Pie). La hauteur de façade des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Au-dessus de 10 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, le traitement en comble ou en attique est obligatoire pour le ou les deux derniers niveaux.

Le retrait en attique est alors de 1,50 minimum, calculé par rapport à la façade ou par rapport à l'avant dernier niveau de la construction.

Les combles mansardés sont interdits sauf pour des motifs d'insertion dans le paysage bâti.

**Etage en attiques**

### **ZONE U.3**

**U.3 - 10-5** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

**U.3 - 10-6** Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express

## **ARTICLE U.3 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **U.3 – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

#### **Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

#### **Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

#### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

#### **Façades**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6m.

#### **Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

## **ZONE U.3**

### **Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

#### **U.3 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)**

**U.3 - 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

#### **U.3 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### **U.3 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

##### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

##### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

##### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

##### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

## **ZONE U.3**

### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et 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.

### **U.3 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.3 - 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

### **U.3 - 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

### **U.3 - 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

### **U.3 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **U.3 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

#### **U.3 - 11-5.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### **U.3 - 11-5.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

## **ZONE U.3**

### **U.3 - 11-6 Clôtures**

#### **U.3 - 11-6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

#### **U.3 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## **ARTICLE U.3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

### **U.3 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **U.3 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

**ZONE U.3**

- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

**U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

**U.3 - 12-1.3. Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Commerce :</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place / 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

**ZONE U.3****U.3 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**U.3 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.3 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**U.3 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau

**ZONE U.3**

<b>Commerce, artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisans
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

**U.3 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

**U.3 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

**ARTICLE U.3 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****Champ d'application**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

**U.3 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- Au moins 50 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- **En sous-zone U.3-a**, ce ratio d'espaces verts de pleine terre est fixé à 20%.
- Au moins 1/3 de la surface de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit être traité en espace vert de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétal paysager.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) la proportion d'espaces verts est fixée à 20% dont 10% de pleine terre.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitent des aires récréatives extérieures.

**U.3 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

**Arbres :**

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

### **ZONE U.3**

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction (dès qu'une tranche de 50 m<sup>2</sup> est entamée, un nouvel arbre doit être planté). La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 m du sol, doit être de 14 cm et les arbres doivent être plantés en espaces verts de pleine terre.

L'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) sera interdite à proximité des arbres (dans un rayon de 3 m autour du tronc).

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

#### **Espaces verts**

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant et d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Les espaces utilisés par les véhicules seront traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local avec joints perméables.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

#### **U.3 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

##### **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

**ZONE U.3****- Les « espaces verts protégés » (EVP)**

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

**- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)****ARTICLE U.3 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.3 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES****U.3 - 15-1 Travaux et aménagements de bâtiments existants**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

**U.3 - 15-2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construire les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	R <sub>toiture</sub> ≥ 4
	Combles	U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**ZONE U.3**

**U.3 – 15-3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ARTICLE U.3 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**ZONE U.4**

## **ZONE U.4**

---

Il s'agit de la zone correspondant au projet de la **Zone d'Aménagement Concerté des Facultés**, où un nouveau quartier aux fonctions urbaines variées fait l'objet d'un projet d'ensemble.

Pour ce site, il convient aussi de se référer aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation « ZAC des Facultés »**, complémentaires aux prescriptions du règlement.

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social ».

### **ARTICLE U.4 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole et forestière.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.4 - ou à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts et décharges
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage et en fonction aussi de la gêne qu'elles apporteraient à l'environnement.

### **ARTICLE U.4 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U.4 - 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur les plans de zonage, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ZONE U.4**

**U.4 - 2-2 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- d'être compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'éco-quartier du secteur ;
- de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**U.4 - 2-3 Les commerces** sont obligatoires en rez-de-chaussée, le long du grand mail piéton animé figuré dans l'OAP, ou de l'avenue Pierre Sépard. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

### **ARTICLE U.4 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi qu'aux impératifs liés à la sécurité et à l'écoulement.

D'autre part, les voies devront être implantées suivant l'orientation donnée par l'OAP (cf. Annexe Orientations d'Aménagement et de Programmation) et aménagées en harmonie avec les espaces verts, publics (formes, équipements, végétaux, matériaux, couleurs).

Les accès à des parcs de stationnement collectif devront se faire depuis les voies périphériques de la Z.A.C. ouvertes à la circulation automobile (avenue Pierre Sépard, Avenue Didier et voie nouvelle longeant les voies ferrées).

A l'exception de la voie située le long des voies de chemin de fer, les voies internes au site seront réservées aux liaisons douces.

### **ARTICLE U.4 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **U.4 - 4-1 Dispositions générales :**

Les branchements sur les réseaux des services concédés (eau, gaz, électricité, téléphone, numérique), sur les réseaux primaires d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), installés dans la Z.A.C., seront conformes aux principes techniques propres à chaque réseau et suivant les prescriptions d'hygiène et de sécurité.

Les réseaux de raccordement aux lignes publiques d'électricité ou de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux règlements sanitaires. Ils devront par ailleurs prévoir la possibilité de raccordement aux réseaux de communication (téléphone, réseaux numériques, etc).

#### **U.4 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Les raccordements au réseau public d'assainissement seront réalisés en mode séparatif conformément au règlement d'assainissement en vigueur. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

Les conditions particulières relatives à la réglementation des Installations Classées sur les eaux résiduaires devront, les cas échéant, être respectées.

Un traitement de débouillage-dégraissage sera réalisé sur les eaux usées des cuisines de restaurants.

## **ZONE U.4**

Les eaux issues de parkings souterrains à l'exception des eaux d'exhaure devront être évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

### **U.4 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions.

Chaque permis de construire devra respecter la réglementation départementale ou communale en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions (notamment en limitant le ruissellement des eaux de pluie sur les voies de dessertes et les aires de stationnement),
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

### **ARTICLE U.4 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

### **ARTICLE U.4 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Champ d'application**

Les saillies sur espaces publics, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité, sont autorisées par rapport au plan des façades, à condition :

#### **ZONE U.4**

- Qu'elles ne constituent pas de la surface de plancher,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux,
- Que l'avancée des saillies sur les espaces publics paysagers de type parc, square ou jardin ne dépasse pas de plus d'1,5 m les limites de l'emprise maximale constructible.
- Qu'elles se situent à plus de 4,30 m de hauteur au-dessus du sol.

#### **Dispositions générales**

**U.4 - 6-1** Le long du grand mail animé identifié dans l'OAP « ZAC des Facultés », les constructions seront implantées à l'alignement.

Le long des autres voies et espaces verts publics, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.

**U.4 - 6-2** Le long de l'avenue Didier, l'implantation des constructions ne pourra pas être continue, des alternances entre implantation à l'alignement et implantation en retrait de cet alignement devront être respectées.

**U.4 - 6-3** Le dernier étage des façades situées à l'alignement des voies publiques, devra être réalisé en combles, ou en attique avec un retrait de 2 m minimum.

### **ARTICLE U.4 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;

#### **Dispositions générales**

**U.4 - 7-1** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

**U.4 - 7-2** En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

#### **Dispositions particulières**

**U.4 - 7-3** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

### **ARTICLE U.4 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Dispositions générales**

**U.4 - 8-1** Les constructions pourront être contiguës. Dans le cas contraire, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m si l'une ou les deux façades ont une ou des baie(s)
- 3 m si les façades n'ont pas de baie

**U.4 - 8-2** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, les pignons aveugles en vis-à-vis sont interdits.

**ZONE U.4**

**ARTICLE U.4 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions générales**

**U.4 - 9-1** L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en infrastructure), ne doit pas excéder 80% de l'assiette foncière.

**Dispositions particulières**

**U.4- 9-2** L'article U.4 - 9-1 ne s'applique pas :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à un espace public paysager de type parc, square ou jardin,
- Aux constructions dont l'assiette foncière serait contiguë à l'avenue Pierre Sépard, dans le cas de l'implantation d'une programmation commerciale en rez-de-chaussée.

**ARTICLE U.4 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables s'ils sont inférieurs à 1,5 m de hauteur.

**Dispositions Générales**

**U.4 – 10-1** A l'exception des cas mentionnés dans les dispositions particulières, la hauteur des bâtiments sera limitée à 17 m maximum en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

**Dispositions particulières**

**U.4 – 10-2** Le long de l'avenue Didier, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur totale est limitée à 9 m maximum. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

Au-delà de la bande de 16 m comptés à partir de l'alignement défini le long de l'avenue Didier, les façades des constructions de deuxième rang devront respecter un principe de transition entre la hauteur totale de 9 m autorisée dans la bande précitée et la hauteur maximale de 17 m autorisée de part et d'autre du mail.

**U.4 – 10-3** Le long de l'avenue Pierre Sépard, dans une bande de 16 m comptés à partir de l'alignement, la hauteur de façade est limitée à 9 m, sauf pour les bâtiments situés à l'entrée du mail et qui disposent de commerces en RDC. Dans ce cas, la hauteur des bâtiments pourra aller jusqu'à 17 m. Le dernier niveau sera traité en comble ou en attique.

**U.4 – 10-4** La hauteur est limitée à 21 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois elle peut être portée à 24 m maximum le long de la voie nouvelle longeant la voie ferrée.

**U.4 – 10-5** Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

**ZONE U.4**

**ARTICLE U.4 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**U.4 - 11-1 Edicules techniques**

Les édicules, ascenseurs et autres bâtis en excroissance seront intégrés au volume des constructions.

**U.4 - 11-2 Façades\***

Des percées visuelles devront être aménagées sur les fronts bâtis afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale dans le projet.

Les pignons des constructions doivent être considérées comme des façades à part entière et faire l'objet d'un traitement architectural analogue aux autres façades.

Le long de l'avenue Didier, les façades ne devront pas être continues sur plus de 20 mètres.

Les attiques devront être en retrait de 2 m minimum sur les façades situées à l'alignement sur une des voies publiques. Sur les autres façades et sur 50% maximum du linéaire de façade concerné, il sera admis que le retrait de l'attique soit inférieur à 2 m ou que l'attique soit à l'alignement.

**U.4 - 11-3 Toitures**

Les pentes des toitures devront être comprises entre 15° et 60°. Une toiture plate sera admise uniquement dans le cas où elle est attribuée à un usage particulier (toiture végétalisée, toiture terrasse aménagée et accessible par les habitants).

**Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

**U.4 - 11-4 Clôtures et portails**

Les clôtures en périphérie des îlots (voies ou limite de la zone) auront une hauteur maximum de 1,80 m. Les piliers pourront avoir une hauteur de 1,80 m, sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Les clôtures en cœur d'îlot auront une hauteur maximum de 1,50 m. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

**ARTICLE U.4 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

**U.4 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Les places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Le nombre d'emplacements à prévoir devra respecter les normes minimales suivantes :

- 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)

#### **ZONE U.4**

- 1 place par logement social : ramené à 0,5 place par logement social en zone 1 (Rayon de moins de 500 m autour des gares)
- 1 place pour 3 chambres, ramené à 0,5 place pour 3 chambres en zone 1, pour les résidences étudiantes, les résidences et structures de services à vocation sociale, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- Bureaux : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité ; 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum en zone 1.
- Commerces : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum et une 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum en zone 1, avec un minimum d'une place par local d'activité.
- Equipements publics ou d'intérêt collectifs (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

#### **U.4 - 12-2 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

#### **U.4 - 12-3 Normes de stationnement des vélos**

Les programmes de logements, de bureaux et d'établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. La superficie de ces emplacements devra être calculée selon les normes minimales suivantes :

- Logement : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement avec un minimum de 1 place par logement.
  - Activité (commerces, bureaux) : 1,5% de la surface de plancher pour les bureaux, pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisanats 1 place minimum par local d'activité.
  - Equipement publics et d'intérêt collectif (collège, centre sportif, crèche, maison de santé, centre aquatique, résidence pour étudiants, résidence pour personnes âgées) : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
- Résidence pour étudiants : 1 place minimum pour 2 logements.

#### **U.4 - 12-4 Les aires de stationnement pour les livraisons :**

Le dimensionnement des aires de stationnement devra correspondre a minima à celui défini pour les places de Classe A figurant dans la norme NF P 91-120. Des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et des textes en vigueur devront être respectées.

**ZONE U.4****U.4 - 12-5 Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants.

**ARTICLE U.4 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE U.4 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.4 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGERTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.4 – 15.1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

**U.4 – 15.2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>toiture</sub> ≥ 4 R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**ZONE U.4**

**U.4 – 15.3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ARTICLE U.4 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**ZONE U.5**

## **ZONE U.5**

Il s'agit de la zone correspondant au **centre historique ancien**, au caractère ancien et patrimonial, par les bâtiments et les modes d'implantation de front de rue bâtis qu'il a su conserver.

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social* ».

### **ARTICLE U.5 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole et forestière.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sauf le long d'un «**linéaire restreint de commerce, artisanat et services**» repéré sur le plan de zonage, et à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup>.
- le long d'un «**linéaire de commerce, artisanat et services**» ou «**linéaire restreint de commerce, artisanat et services**» repéré sur le plan de zonage, les changements de destination ou la création de locaux en rez-de-chaussée aux destinations autres que :
  - i. les commerces et services,
  - ii. les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement dans le cas de « linéaire restreint de commerce, artisanat et services »,
  - iii. les activités artisanales,
  - iv. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.5 ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE U.5 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U.5 - 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services» repérés sur les plans de zonage, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services autorisés dans ces linéaires,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

## **ZONE U.5**

Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.5 -2-2 Les constructions à destination d'habitation** : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés au logement, doivent comporter au moins 30% de cette surface de plancher à destination de logements sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, concession d'aménagement, Projet urbain partenarial...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

**U.5 - 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**U5 - 2-4 Les annexes** sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol cumulée (toutes annexes confondues) inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> sur un même terrain.

### **ARTICLE U.5 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

#### **U.5 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **U.5 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) de moins de 20 m ;

## ZONE U.5

- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### **ARTICLE U.5 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **U.5 - 4-1 Dispositions générales :**

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

#### **U.5 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

#### **U.5 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

## **ZONE U.5**

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

### **U.5 - 4-4. Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

### **U.5 - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE U.5 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.5 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur, les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur et les perrons, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve des dispositions inscrites à l'article 11.

### **Dispositions générales**

#### **U.5 - 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement.**

**U.5 - 6-2** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), une implantation avec un retrait minimum de 1 m pourra être autorisée.

## ZONE U.5

### Dispositions particulières

**U.5 - 6-3** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.5 - 6-4** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

**U.5 - 6-5** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants

**U.5 - 6-6** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

## **ARTICLE U.5 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Champ d'application :

En cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve des dispositions inscrites à l'article 11.

### Dispositions générales

**U.5 - 7-1** Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les CINASPIC peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

**U.5 - 7-2** Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur, comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

**U.5 - 7-3** En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 3 m en cas de façade sans baie

**U.5 - 7-4** Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s)
- 4 m en cas de façade sans baie

**U.5 - 7-5** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### Dispositions particulières

**U.5 - 7-6** Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

**U.5 - 7-7** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**ZONE U.5**

**ARTICLE U.5 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Champ d'application :**

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur, sous réserve des dispositions inscrites à l'article U.5-11.

**Dispositions générales**

**U.5 - 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à :

- 6 m pour les façades comportant une ou des baie(s)
- 3 m pour les façades sans baies

**Dispositions particulières**

**U.5 - 8-2** Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes\* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes\* et les ouvrages techniques.

**U.5 - 8-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**ARTICLE U.5 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

**Dispositions générales**

**U.5 - 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m** de profondeur comptés perpendiculairement à partir de l'alignement\*, il n'est pas fixé de règle.

**U.5 - 9-2 Au-delà de la bande de 20 m**, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception des annexes\*.

**U.5 - 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**Dispositions particulières**

**U.5 - 9-4** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, des modalités particulières de calcul de l'emprise au sol seront imposées afin d'assurer leur préservation.

**ARTICLE U.5 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables inférieurs à 1,5 m de hauteur
- Les édifices techniques d'une hauteur inférieure à 1m.

## **ZONE U.5**

- Les souches de cheminées.
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- Les gardes corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

### **Dispositions Générales**

**U.5 - 10-1** Toute nouvelle construction doit respecter la hauteur maximum de l'ancien immeuble qu'elle remplace (en l'absence de document témoignant de l'ancienne construction, c'est la hauteur des constructions voisines qui sera prise en compte).

**U.5 - 10-2** En cas d'extension, les nouvelles parties de construction ne peuvent dépasser la hauteur totale de la construction principale existante.

**U.5 - 10-3** Toute surélévation de construction existante est interdite ; seul l'aménagement de combles peut être autorisé.

**U.5 - 10-4** Les niveaux de rez-de-chaussée de nouvelles constructions ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,40 m, calculée à partir du plancher de la construction.

**U.5 - 10-5** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU)

## **ARTICLE U.5 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **U.5 – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

#### **Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

#### **Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

#### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

#### **Façades**

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.

## **ZONE U.5**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

### **U.5 – 11-2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)**

**U.5 – 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

### **U.5 – 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **U.5 – 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

#### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

#### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

Le rejointoiement à pierres vues est interdit.

Le traitement des gouttières et descentes d'eaux devra respecter le caractère patrimonial ou ancien des constructions en mettant en œuvre des matériaux adaptés de type zinc, cuivre, ou fonte en partie basse, et en évitant l'usage de matériaux contemporains inadaptés de type PVC.

#### **Eclairage des combles**

Les lucarnes anciennes doivent être respectées et conservées dans leur état et leurs proportions, en particulier les lucarnes dites passantes, qui ne doivent pas être traversées par une gouttière d'eau pluviale.

## **ZONE U.5**

Les châssis de type « Velux » sont autorisés côté cour.

### **Couvertures**

Le choix des matériaux en toiture devra respecter le caractère de la construction et la forme de la toiture en mettant en œuvre des matériaux similaires aux techniques traditionnelles, avec l'usage par exemple d'ardoises sur les toitures mansardées ou de tuiles plates anciennes petit moule sur les toitures à double pente.

### **Ouvertures et occultations**

Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Les percements nouveaux seront composés avec l'ensemble de la façade et, de proportion plus haute que large.

Les volets roulants extérieurs sont interdits, ainsi que les volets avec renforts en Z.

Sont autorisés, les persiennes, les volets bois à lames arasés à la française.

Les volets et persiennes doivent être peints et non vernis. La couleur doit être uniforme sur un même bâtiment, à l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial.

### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et 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.

## **U.5 – 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.5 – 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

### **U.5 – 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

### **U.5 – 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

### **U.5 – 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

## **U.5 – 11-5- Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

### **U.5 – 11-5.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

## **ZONE U.5**

### **U.5 – 11 – 5.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **U.5 – 11– 6 Clôtures**

#### **U.5 – 11– 6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Les clôtures seront maçonnées et enduites pour donner un aspect de type chaux ou seront composées de grilles en serrurerie à barreaux ronds verticaux sans décor, en accord avec l'ambiance du quartier.

#### **U.5 – 11–6.1 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## ZONE U.5

**ARTICLE U.5 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

**U.5 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés****U.5 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

**U.5 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. 1 place/logt. 1 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces :</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- Il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond

**ZONE U.5**

<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
--	---

**U.5 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

**U.5 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

**U.5 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles.**

Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

**U.5 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.5 - 12-2 Normes de stationnement des vélos**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ;

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**ZONE U.5****U.5 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
Logements logements sociaux.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce, artisanat	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves

**U.5 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

**U.5 - 12-3 Locaux de stockage des conteneurs à déchets pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements d'affectation**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

**ARTICLE U.5 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****U.5 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface de terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés ou à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (espaces bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

**ZONE U.5****U.5 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers :**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

**U.5 – 13-3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes règlementaires s'appliquent aux principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »).

**ARTICLE U.5 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.5 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.5 – 15 - 1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

**U.5 – 15 - 2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construire les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	R <sub>toiture</sub> ≥ 4
	Combles	U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**ZONE U.5**

**U.5 – 15 - 3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ARTICLE U.5 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

## ZONE U.6

Il s'agit de la zone correspondant aux grandes emprises dédiées aux **équipements d'intérêt collectif**.

Cette zone recouvre le secteur d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** de « **Brossolette-Sport et Nature** ».

**Pour rappel**, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social* ».

### **ARTICLE U.6 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article U.6 – 2 suivant.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE U.6 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U6 - 2-1 Les constructions à destination d'habitation** ne sont autorisées que si elles remplissent l'une des conditions suivantes :

- être strictement nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) située sur le même terrain

**U6 - 2-2 Les constructions à destination de commerce** ne sont autorisées que si :

- elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif (buvette, restauration, ...). Leur surface de plancher ne peut dépasser 150 m<sup>2</sup>.
- elles sont situées sur les quais de Marne et si elles appartiennent à l'une des catégories citées dans le tableau en annexe du règlement.

**U6 - 2-3 Les constructions à destination de bureaux et d'artisanat** ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ZONE U.6**

**U6 - 2-4 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

**U.6 - 2-5 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

### **ARTICLE U.6 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

#### **U.6 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **U.6 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**ZONE U.6**

**ARTICLE U.6 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

**U.6 - 4-1 Dispositions générales :**

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

**U.6 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

**U.6 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du «zéro rejet» d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

## **ZONE U.6**

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

### **U.6 - 4-4 Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

### **U.6 - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE U.6 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.6 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Pour les constructions implantées en recul par rapport à l'alignement sur la voie publique, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

### **Dispositions générales**

**U.6 - 6-1** Sauf disposition graphique contraire, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 3 m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

**U.6 - 6-2** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

### **Dispositions particulières**

**U.6 - 6-3** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.6 - 6-4** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

**U.6 - 6-5** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 1 m
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 1 m.

## **ZONE U.6**

**U.6 – 6-6** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

### **ARTICLE U.6 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

**Dispositions générales, sauf mention autre dans les secteurs couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**U.6 - 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

**U.6 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond.

**U.6 – 7-3** Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**U.6 - 7-4** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**U.6 - 7-5** En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie avec un minimum de 4m.

**U.6 - 7-6** Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte une ou plusieurs baie(s), avec une distance minimale de 8m.
- la moitié de la hauteur en cas de façade sans baie.

**U.6 - 7-7** Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1m.

#### **Dispositions particulières**

**U.6 - 7-8** Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

### **ARTICLE U.6 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ZONE U.6**

**ARTICLE U.6 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

**Dispositions générales**

**U.6 - 9-1** L'emprise maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie du terrain.

**U.6 - 9-2** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol correspondra à l'emprise de ces constructions et installations et à ce titre pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

**ARTICLE U.6 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édicules techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

**Dispositions Générales**

**U.6 - 10-1** La hauteur\* totale des constructions ne pourra pas dépasser 15 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrains en pente.

**Dispositions particulières**

**U.6 - 10-2** Les hauteurs maximales citées à l'article 10-1 sont **minorées de 3 m** pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone U3, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

**U.6 - 10-3** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

**U.6 - 10-4** Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

**ARTICLE U.6 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**U.6 – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

**Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

## **ZONE U.6**

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

### **Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

### **Façades**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

### **Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

### **Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

### **U.6 - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)**

**U.6 - 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

## **ZONE U.6**

- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

### **U.6 - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale, son traitement ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **U.6 - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

#### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

#### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

#### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

#### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

#### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et 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.

### **U.6 - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.6 - 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### **U.6 - 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### **U.6 - 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

## ZONE U.6

### U.6 - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### U.6 - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales

#### U.6 - 11-5.1 Rez-de-chaussée

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### U.6 - 11-5.2 Devantures

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure". (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### U.6 - 11-6 Clôtures

#### U.6 - 11-6.1 Clôtures sur rue

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC dont les normes liées à la sécurité l'imposent, cette hauteur peut être augmentée. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

#### U.6 - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les

**ZONE U.6**

hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieure à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

## **ARTICLE U.6 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

### **U.6 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **U.6 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **U.6 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** »

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place / logt 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

**ZONE U.6****U.6 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction après l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 ou du tableau ci-dessous pour la destination de la construction avant l'opération.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce :</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Industrie</b>	1 place / 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

**U.6 - 12-1.4 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50m
- Dégagement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**U.6 - 12-1.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

**ZONE U.6**

*NB :Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.6 - 12-2 Normes de stationnement des vélos :**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**U.6 - 12-2-1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
<b>Logements logements sociaux.</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
<b>Artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisanats
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.

**U.6 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

**U6 – 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves à destination de d'entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations hors habitation de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'aire doit les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 m
- Longueur : 15 m
- Hauteur: 3.50 m

## **ZONE U.6**

- Surface : 70 m<sup>2</sup>

### **U.6 - 12-4 : Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures ménagères, multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

## **ARTICLE U.6 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Champ d'application**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

### **U.6 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 30% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain aux espaces verts de pleine terre ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera des espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméable (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés.

### **U.6 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composé d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

### **U.6 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre**

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petit et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

### **U.6 – 13-4 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

## **ZONE U.6**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

### **- Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
  - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
  - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre (base du tronc au niveau du sol).

### **- Les « espaces verts protégés » (EVP)**

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site ; il est autorisé 1 local maximum, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale de 2,50 m.

### **- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)**

## **ARTICLE U.6 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.6 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.6 – 15 - 1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

### **U.6 – 15 - 2 Travaux et aménagements de bâtiments**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

## ZONE U.6

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b> <b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>	
	Mur	Umur ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible Umur ≤ 0,4 sinon Rmur ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible Rmur ≥ 2,5 sinon	
	Menuiseries	Uw ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	Utoiture ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques Ucombles ≤ 0,17	Rtoiture ≥ 4 Rcombles ≥ 6
	Plancher	Uplancher ≤ 0,4	Rplancher ≥ 2,5

**U.6 – 15 - 3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ARTICLE U.6 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

**ZONE U.7**

## **ZONE U.7**

---

Il s'agit de **zones urbaines à dominante d'activités économiques**, situées à proximité immédiate d'axes de transports en commun en site propre (gare RER ou TVM).

### **ARTICLE U.7 - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles (y compris extensions et surélévations) à destination de logements, autres que celles autorisées à l'article U.7 – 2.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone U.7 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole et forestière.

### **ARTICLE U.7 - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**U7 - 2-1 Les constructions à destination d'habitation** ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des constructions.

**U.7 - 2-2 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement des constructions et installations destinées aux activités économiques et dans la limite de 20% de la surface de plancher.

**U.7 - 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension\* d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- de correspondre à des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ou à des activités nécessaires aux besoins des habitants et usagers de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**U.7 - 2-4 Les constructions à destination d'industrie** existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet de modifications et d'extensions.

**ZONE U.7**

**ARTICLE U.7 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain\* ou sur un terrain voisin.

**U.7 - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement. Cette largeur minimum est portée à 5 m si le terrain comporte plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,50 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,50 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

Les voies en impasse d'au moins 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**U.7 - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 m en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

Pour chaque propriété :

- 1 seul accès carrossable est autorisé pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) inférieure ou égale à 20 m ;
- 2 accès maximum pour les terrains ayant une longueur de façade supérieure à 20 m ;
- Un accès supplémentaire peut être autorisé s'il s'ouvre sur une seconde voie (terrain d'angle ou traversant), ou pour les terrains ayant une longueur de façade de plus de 40 m.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## ZONE U.7

### **ARTICLE U.7 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **U.7 - 4-1 Dispositions générales**

Pour toute construction neuve, les réseaux (électricité, câble, télécommunication, etc) seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

#### **U.7 - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

#### **U.7 - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Les rejets de descentes d'eaux pluviales sur le domaine public ne sont pas autorisés sur le trottoir ou sur le caniveau de la chaussée.

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution soit naturel soit par un ouvrage spécifique), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation et l'évapotranspiration** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

Différentes techniques permettent de tendre vers cet objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (jusqu'à la pluie annuelle) : toiture terrasse végétalisée, noue\*, bassin sec, bassin en eau, puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs...

En particulier, ces techniques devront être mises en œuvre sur les aires de stationnement à l'aire libre.

Toutefois, lorsque la rétention de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder ses eaux de ruissellement au réseau à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le règlement d'assainissement en vigueur.

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Conformément au règlement, communal et départemental, d'assainissement en vigueur :

Le débit de fuite rejeté dans le réseau collecteur, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal, 3 litres /seconde /hectare.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer en amont du raccordement, par la production de plans et notes de calcul appropriées.

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées, conformément au règlement d'assainissement et aux autres documents supra communaux.

## **ZONE U.7**

### **U.7 - 4-4 Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent, selon les modalités prévues au règlement d'assainissement.

### **U.7 - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE U.7 - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE U.7 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage,
- les perrons.

### **Dispositions générales**

**U.7 - 6-1** Sauf disposition graphique contraire marquée par un « filet d'implantation à l'alignement » indiqué sur le plan de zonage et en l'absence de commerces en rez-de-chaussée, **les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

**U.7 - 6-2** Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 m.

**U.7 - 6-3** Le long des « filets d'implantation à l'alignement », les constructions doivent être implantées à l'alignement.

**U.7 - 6-4** Une construction implantée à l'alignement peut comporter au maximum 30% de son linéaire de façade en recul maximum de 3 m. Cette disposition est une obligation pour toute constructions ayant un linéaire de façade sur rue d'au moins de 20 m de longueur.

**U.7 - 6-5** Pour les constructions implantées à l'alignement : les parties de constructions situées au-dessus d'une hauteur de 12 m comptés depuis le niveau du trottoir **peuvent** être implantées en recul de la façade sur rue. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

**U.7 - 6-6** Au-dessus d'une hauteur de 15 m comptés à partir du niveau du trottoir, un recul du dernier niveau de constructions est obligatoire. La profondeur de ce recul ne peut être inférieure à 2 m.

**U.7 - 6-7** La construction d'annexe est interdite dans la marge de recul.

## **ZONE U.7**

**U.7 - 6-8** Les constructions implantées sur un terrain situé à l'angle de deux voies doivent respecter ou s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m.

### **Dispositions particulières**

**U.7 - 6-9** Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul minimum de 50 cm.

**U.7 - 6-10** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- aucune extension ne pourra être édifiée dans la marge de recul de 3 m
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants, ou en respectant le recul minimum de 3 m.

**U.7 - 6-11** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

## **ARTICLE U.7 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Champ d'application :**

Pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

### **Dispositions générales**

**U.7 - 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, le pignon doit comporter des baies et doit respecter une distance de retrait en conséquence.

**U.7 - 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur** comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

L'implantation en limite séparative latérale est recommandée dans le cas où la construction nouvelle peut s'appuyer sur le mur pignon d'un bâtiment existant, en bon état et de volume au moins équivalent.

**U.7 - 7-3** En cas d'implantation sur limite séparative latérale, la construction ne pourra dépasser 16 m de pignon. Ne sont pas comptés dans la longueur de pignon les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m et les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m.

**U.7 - 7-4** Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**U.7 - 7-5** En cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 6m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 3 m si la façade ne comporte pas de baie.

**U.7 - 7-6** Le retrait de la construction par rapport au fond de parcelle, sera au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte une ou plusieurs baie(s).
- 4 m si la façade ne comporte pas de baie.

**U.7 - 7-7** Pour l'application de l'article 7, les façades\* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie\*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

## **ZONE U.7**

**U.7 - 7-10** Les articles précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express. Ces dernières peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait minimum de 1 m.

### **Dispositions particulières**

**U.7 - 7-8** Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

**U.7 - 7-9** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**U.2 - 7-10** Dans le cas d'un recul partiel de façade autorisé à l'article 6-3, la distance par rapport à la limite séparative latérale est de 1m minimum, sur la profondeur du recul.

## **ARTICLE U.7 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Champ d'application :**

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, par des éléments d'architecture, par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons et escaliers d'accès.

### **Dispositions générales**

**U.7 - 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement, séparant les façades\* doit être au moins égale en tous points à 4 m.

**U.7 - 8-2** Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes\* ou les ouvrages techniques, ni entre les constructions annexes\* et les ouvrages techniques.

**U.7 - 8-3** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE U.7 - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

### **Dispositions générales**

**U.7 - 9-1** L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 80% de la superficie totale du terrain.

**U.7 - 9-2** Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express l'emprise au sol pourra être portée à 100% de la superficie du terrain.

**ZONE U.7**

**ARTICLE U.7 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

Sont comptés dans la hauteur\* maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- les édicules techniques.
- les souches de cheminées.
- les supports de lignes électriques ou d'antennes, si leur hauteur est supérieure à 2 m.
- les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

**Hauteur\* maximale autorisée :**

**U.7 - 10-1** La hauteur\* totale des constructions ne pourra pas dépasser 21 m, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, y compris dans le cas de terrain en pente.

**U.7 - 10-2** Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,60 m, calculée à partir du plancher de la construction.

**U.7 - 10-3** Pour les terrains situés en zone inondable (PPRI), les hauteurs maximums sont majorées de la moitié de la hauteur des plus hautes eaux connues sur le terrain (cf. carte du PPRI en annexe du PLU).

**U.7 - 10-4** Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur)."

**ARTICLE U.7 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**U.7 – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

**Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

**Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité. Ils doivent être en retrait d'une distance au moins égale à leur hauteur, sans dépasser une hauteur supérieure à 2 m.

## **ZONE U.7**

### **Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

### **Façades**

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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

### **Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

### **Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

## **U.7 - 11-2 Aspect extérieur des constructions existantes**

### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et 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.

## **ZONE U.7**

### **U.7 - 11-3 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**U.7 - 11-3.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### **U.7 - 11-3.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### **U.7 - 11-3.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

#### **U.7 - 11-3.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **U.7 - 11-4 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

#### **U.7 - 11-4.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### **U.7 - 11-4.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum).
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **U.7 - 11-5 Clôtures**

#### **U.7 - 11-5.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

## **ZONE U.7**

La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2,60 m par rapport au terrain naturel. Pour les CINASPIC, cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent. Ces clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ceux-ci peuvent être surmontés d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas).. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m sur une emprise au sol maximale 0,50 m x 0,50 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

### **U.7 - 11-5.2 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC concernées par des normes liées à la sécurité qui l'imposent, cette hauteur peut être augmentée.

## **ARTICLE U.7 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

### **U.7 - 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **U.7 - 12-1.1 Dispositions générales**

- Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitation);
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit, soit en sous-sol, dans le volume de la construction, ou dans une construction dédiée.. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les places commandées\* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

**ZONE U.7****U.7 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée (bureaux, commerces, artisanat, entrepôts) ou au prorata du nombre de logements ou chambres créés (logements, hébergement hôtelier).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Norme Plafond (maximum)
<b>Logement</b> Logement social Résidences étudiantes, résidences et structures de services à vocation sociale, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt. 1 place/3 chambres. Zone 1 : 0,5 place/3 chambres.	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Zone 1 : 1 place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b> - Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SP	- il n'est pas fixé de norme. - 1 place / 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 Place / 50 m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier</b>	0,4 place / chambre	0,8 place / chambre
<b>Artisanat</b>	1 place / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place / 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond
<b>Industrie</b>	1 place / 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

**U.7 - 12-1.3 Normes de stationnement des automobiles pour les réhabilitations, les réaménagements et les changements de destination**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, le nombre de places plancher exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **après** l'opération.
- le nombre de places qui serait exigé sur la base de l'article 12-1.2 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les places préexistantes conservées.

**U.7 - 12-1.4 - Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50m

**ZONE U.7**

- Dégagement : 5,50 m

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe double sens, une largeur de 5 m devra être respectée.

**U.7 - 12-1.5 Normes de stationnement des deux-roues motorisés pour les constructions nouvelles**

Pour toute construction à destination d'habitation supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés, dont la surface est calculée au prorata de la surface de plancher créée pour ces destinations, de 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

**U.7 - 12-1.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place par opération
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

*NB : Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et les prescriptions de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

**U.7 - 12-2 Normes de stationnement des vélos**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace réservé aux vélos sera d'au minimum 3 m<sup>2</sup>.

**U.7 - 12-2.1 Normes de stationnement vélos pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes**

Pour toute construction à partir de 2 logements pour l'habitation et de toute surface pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 2 logements pour l'habitation ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination	Norme Plancher
<b>Logements</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
<b>Commerce, artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux commerces, et artisanats

**ZONE U.7**

<b>Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - CINASPIC</b>	1,5% de la surface de plancher pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de SdP dédiées aux CINASPIC ; Etablissement scolaire : 1 place / 12 élèves Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement et à son mode de fonctionnement.
--	--

**U.7 - 12-2.2 Normes de stationnement vélos pour les réhabilitations, les réaménagements et changement d'affectation**

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, et/ou les travaux de changement de destination d'une construction existante, la surface de plancher de locaux exigée pour les vélos résulte de la différence entre :

- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **après** l'opération
- la surface qui serait exigée par l'article 12-2.1 pour la destination de la construction **avant** l'opération.

Les besoins réglementaires pourront être satisfaits en prenant en compte les surfaces préexistantes et conservées de locaux pour les vélos.

**U.7 - 12-3 Les aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions à destination d'entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors habitation, commerces et artisanat) : l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
  - Largeur : 3,5 m
  - Longueur : 15 m
  - Hauteur: 3.50 m
  - Surface : 70 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions à destination de commerce et artisanat de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :
  - Largeur : 3,50 m
  - Longueur : 8 m
  - Hauteur : 3,50 m
  - Surface : 35 m<sup>2</sup>

**U.7 - 12-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets**

L'emplacement des locaux de stockage des conteneurs sera correctement accessible et convenablement dimensionné pour répondre aux besoins de l'immeuble, de manière à assurer les collectes suivantes : ordures « ménagères », multi matériaux, objets encombrants. La réglementation en vigueur est à respecter.

**ARTICLE U.7 - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****Champ d'application**

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

## **ZONE U.7**

### **U.7 - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain en espaces verts de pleine terre.

Sont comptabilisés dans ces surfaces les toitures et les murs végétalisés, d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>. A ces surfaces sera appliqué un coefficient de 0,3 (1 m<sup>2</sup> équivaut à 0,3 m<sup>2</sup> d'espace vert).

- Le long des linéaires de commerces /artisanat / services ou dans le cas où le rez-de-chaussée de la construction comprend majoritairement des locaux à usage de commerce / artisanat / services, ce taux est ramené à 10% minimum d'espaces verts de pleine terre.

- Au moins 50% de la marge de recul des constructions (espace situé entre la construction et l'emprise publique) doit faire l'objet d'un traitement végétal paysager et de plantation.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc, selon les règles de l'art) de préférence aux espaces imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

De façon générale, et pour prendre en compte la biodiversité, il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés, et les espaces verts des terrains voisins, notamment les « espaces verts protégés » repérés sur le plan de zonage ou sur l'OAP « Trame verte et bleue » ceux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

### **U.7 - 13-2 Plantations et aménagements paysagers**

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, en respectant les ratios minimum suivants : 1 arbre à moyen développement pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (non bâtis). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les arbres doivent prioritairement être plantés en espace vert de pleine terre. Si ce n'est pas le cas, tout arbre planté doit avoir une fosse de plantation ayant les dimensions minimales suivantes :

- Arbres de petit développement et de moyen développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 1,30 m X 1,30 m X 1,30 m (L x l x profondeur) ;
- Arbres de grand développement : les fosses devront avoir les dimensions minimales de terre de 2 m x 2 m x 2 m (L x l x profondeur).

Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés. De même, la plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France. La plantation d'espèces monospécifiques n'est pas conseillée et il est privilégié la diversification des espèces et d'essences indigènes à la région Ile-de-France.

La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

Les aménagements, les extensions, et les surélévations des constructions sont autorisés dès lors qu'ils n'aggravent pas la situation au regard des articles 13-1 et 13-2.

### **U.7 - 13-3 Plantation des parkings à l'air libre**

- En application de l'article 13-2, au moins 1 arbre à planter par tranche complète de 4 places de stationnement sur le terrain devra être planté sur l'aire de stationnement.
- La fosse des arbres plantés sur les parkings devra avoir les mêmes volumes et caractéristiques de sol indiqué dans l'article 13.2 ci-dessus. Le pied d'arbre en surface devra être bordé d'un dispositif de protection de 15 cm minimum de hauteur et avoir une dimension minimale de 1,30 m sur 1,30 m pour les arbres de petite et moyen développement et un minimum de 1,80 m sur 1,80 m pour les arbres de grand développement. Il devra être de pleine terre et végétalisé de préférence par des plantes herbacées (hors pelouse) ou vivaces couvre sols.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus, végétalisés.

**ZONE U.7****U.7 – 13 - 4 Éléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

- Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)

**ARTICLE U.7 -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE U.7 - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGERTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

**U.7 – 15 - 1** Tout toit terrasse non accessible d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> devra prévoir une végétalisation d'au moins 70% de la superficie du toit terrasse.

**U.7 – 15 - 2 Travaux et aménagements de bâtiments existants**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m<sup>2</sup>.K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m<sup>2</sup>.K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques	R <sub>toiture</sub> ≥ 4
	Combles	U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**U.7 – 15 - 3 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent a minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**ZONE U.7**

**ARTICLE U.7 - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

Titre IV  
Dispositions applicables dans les zones  
naturelles

---

## ZONE N

---

Il s'agit de la zone correspondant aux **sites à caractère naturel majeur** : il s'agit des berges de la Marne et des îles, des parcs et jardins publics, des espaces publics aménagés en espaces verts.

### **ARTICLE N - 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article N ci-après.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N.2 - ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques,
  - ou aux constructions et installations nécessaires au transport public du Grand Paris
  - ou à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE N - 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions particulières :

**N - 2-1** Les constructions et installations à condition de répondre aux besoins des usagers des sites de la zone N (buvette, restauration, aire de jeux, activités nautiques, poste de secours, billetterie...).

**N - 2-2** Les constructions et installations à condition d'être d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur des parcs, jardins publics et berges de la Marne.

**N - 2-3** L'aménagement et la rénovation des constructions à destination de logement à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels.

**N - 2-4** Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement liés :

- à des travaux de voirie ou de réseaux divers,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à la réalisation de locaux dédiés à un service public ou d'intérêt collectif.

**N - 2-5** Les constructions et installations fluviales et portuaires dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) du Quai du Port de Créteil identifié au plan de zonage.

**Zone N**

**ARTICLE N - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

**N - 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Tout terrain\* doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

**N - 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain doit disposer d'un accès\* d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie ouverte à la circulation publique, ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 m, jusqu'à celle-ci.

L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

**ARTICLE N - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

**N - 4-1 Dispositions générales :**

L'emplacement des nouveaux réseaux doit tenir compte des arbres et des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

**N - 4-2 Obligation de raccordement des eaux usées**

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Par ailleurs, le raccordement aux réseaux départementaux doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de branchement spécifique.

**N - 4-3 La gestion des eaux pluviales**

Afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part (sous réserve d'installation de dispositifs anti-pollution), et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre les solutions susceptibles de :

- limiter l'**imperméabilisation** du terrain,
- limiter la **concentration** des pollutions,
- favoriser l'**évaporation** (en privilégiant le cheminement et le stockage de l'eau à ciel ouvert),
- favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les secteurs où l'infiltration est possible. Le zonage communal eaux pluviales, réalisé dans le cadre de l'actualisation du Schéma directeur d'assainissement, précise les possibilités d'infiltration.

## Zone N

En cas de rejet direct au milieu naturel, l'autorisation devra être accordée par l'autorité en charge de la police de l'eau. Dans ce cas des installations de dépollution et/ou de limitation de débit peuvent également être demandées.

### **N - 4-4 Les eaux usées non domestiques**

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Tout projet de raccordement ou de rejet au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande adressée au service assainissement compétent.

### **N - 4-5 Autres réseaux**

Les branchements de tous types ne doivent pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE N- 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

## **ARTICLE N - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **Dispositions générales**

**N - 6-1** Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'**alignement ou en en respectant un recul minimum de 1 m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

**N - 6-2** Dans le STECAL du Quai du Port de Créteil, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 2 m vis-à-vis du boulevard du Général Ferrié et du Quai du Port de Créteil.

### **Dispositions particulières**

**N - 6-3** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, une implantation particulière sera imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

**N - 6-4** Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article 6 :

- Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement des murs existants.
- La surélévation du bâti existant pourra être autorisée dans le prolongement des murs existants.

**N – 6-5** Lorsque la limite séparative\* correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**Zone N**

**ARTICLE N - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

**Dispositions générales**

**N - 7-1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative latérales et de fond, en respectant une distance minimum de 2 m.

**N - 7-2** Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**Dispositions particulières**

**N - 7-3** Pour les constructions existantes, la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées, la surélévation et l'extension d'un bâtiment peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, ou sans réduire le retrait existant. Les façades créées ne respectant pas les prospects imposés, ne peuvent pas comporter de baie autre que les jours de souffrance.

**ARTICLE N - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

**Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique (Titre II).

**Dispositions générales**

**N – 9-1** L'emprise maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie du terrain.

**N – 9-1** Dans le STECAL du Quai du Port de Créteil, l'emprise maximale des constructions et installations est fixée à 20% de la surface inscrite dans le périmètre du STECAL.

**ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions Générales**

La hauteur\* des constructions ne pourra pas dépasser une hauteur totale de 5 m au faitage, portée à 10 m pour les travaux sur les constructions existantes et pour les constructions comprises dans le périmètre du STECAL du Quai du Port de Créteil.

**Zone N**

**ARTICLE N - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**N – 11-1 Dispositions générales**

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.

Les fiches de recommandations architecturales sont annexées au PLU.

**Matériaux**

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents.

Les couvertures et parements en façade d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

**Toitures**

Qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels ou plus récents ou de terrasses, les accessoires à caractères techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules d'ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être regroupés et intégrés à la toiture de façon à en annuler l'impact visuel, depuis la rue comme depuis les bâtiments voisins

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait de la façade avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Ils seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet d'un traitement esthétique de qualité.

**Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

**Façades**

- 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...).

Sur une même construction, la distance minimum à respecter entre deux façades se faisant face comportant des baies est de 6 m.

**Energies renouvelables et performances énergétiques**

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des constructions existantes sont autorisés en veillant à leur bonne insertion au bâti et au cadre bâti environnant, notamment en prévoyant un recul par rapport à la bordure de la toiture afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

**Bâtiments en zone inondable concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé le 12 novembre 2007**

Pour les bâtiments situés en zone inondable, les parties des constructions situées en-dessous de la côte des plus hautes eaux connues doivent permettre l'expansion et le retrait des eaux.

**N - 11- 2 Patrimoine bâti à protéger (art. L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme)**

**N - 11-2.1** Les documents graphiques du règlement identifient des bâtiments que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire

## **Zone N**

de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à un ensemble remarquable par son homogénéité.

Le présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU (en annexe du règlement).

La démolition, totale ou partielle, de telles maisons ou constructions à protéger ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent :

- Respecter la conservation de la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogènes et existants.
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Dans le cas de CINASPIC : les façades doivent être conservées ; les toitures peuvent être modifiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

### **N - 11-2.2 Ensemble bâti remarquable**

Lorsqu'un ensemble de façades possède une cohérence architecturale son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **N - 11-3 Aspect extérieur des constructions existantes**

#### **Principes généraux**

Tous les travaux réalisés sur des constructions existantes, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

#### **Matériaux et aspect des façades**

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements de baies, bandeaux, corniches, volets battants, céramique de façade...) doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

#### **Eclairage des combles**

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou des châssis de toit. Ces dispositifs doivent suivre, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs.

#### **Surélévation**

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes doivent être traités en harmonie avec l'architecture et les matériaux du bâtiment concerné.

#### **Ouvertures**

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et 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.

## **Zone N**

### **N - 11-4 Aspect extérieur des constructions nouvelles**

**N - 11-4.1** Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, couleurs...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits...), ceci n'exclut pas l'architecture contemporaine.

#### **N - 11-4.2 Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

#### **N - 11-4.3 Façades sur rues**

La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée nécessite que soient prises en compte les caractéristiques des bâtiments voisins (nus de façades, hauteurs des niveaux, modénatures...).

Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade peuvent être refusés s'ils portent atteinte au milieu environnant.

Les façades et pignons implantés le long des voies publiques (à l'alignement ou en recul) doivent être traitées comme des façades principales et comporter des baies.

#### **N - 11-4.4 Matériaux, couleurs et reliefs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

### **N - 11-5 Traitement des rez-de-chaussée et devantures commerciales**

#### **N - 11-5.1 Rez-de-chaussée**

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

#### **N - 11-5.2 Devantures**

Les devantures doivent respecter la composition d'ensemble de la construction, en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des baies, ainsi que les rythmes horizontaux.

Les règles suivantes doivent être respectées pour assurer une bonne insertion des devantures :

- Les devantures peuvent être implantées, soit "en applique", soit "en feuillure" (d'un débord de 15 cm maximum)
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ou recouvrir (partiellement ou totalement) des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches, moulurations, consoles de balcons...
- Les matériaux et couleurs des devantures proposés doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent également s'intégrer dans le paysage environnant.

Dans le cas où la devanture existante présente un intérêt historique ou architectural, le maintien, la restitution ou la réfection de la devanture peuvent être exigés.

### **N - 11-6 Clôtures**

#### **N - 11-6.1 Clôtures sur rue**

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain

A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie et une cohérence avec l'architecture de la construction dont elles dépendent et s'insérer harmonieusement dans le paysage où elles s'intègrent.

Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

## **Zone N**

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir. Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m. Ce dernier peut être surmonté d'un dispositif qui doit être obligatoirement ajouré. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

Les portails d'accès voiture doivent avoir une largeur minimale de 3 m s'ils sont implantés avec un recul minimum de 0,5m (3,5 m dans les autres cas). Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation.

La partie supérieure de la clôture doit être constituée d'un ensemble en serrurerie ou en menuiserie.

Toutefois les poteaux encadrant les entrées des portails ou portillons pourront avoir une partie pleine d'une hauteur maximale de 2,20 m.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou de certaines constructions.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

### **N - 11-6.2 Clôture sur limites séparatives**

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

La hauteur des clôtures entre propriétés ne doit pas dépasser 2,60 mètres par rapport au terrain naturel de la parcelle concernée par le projet. Pour les CINASPIC : cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent.

## **ARTICLE N - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **N - 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

- Au moins 90 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Il n'est pas fixé de règle dans le STECAL du Quai du Port de Créteil.

### **N - 13-2 Plantations et aménagements paysagers**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur compatibilité avec le milieu et les ambiances écologiques.

### **N - 13.3 Eléments de paysage non bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Plusieurs principes réglementaires s'appliquent :

#### **Les arbres remarquables :**

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

**Zone N**

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
    - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
    - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol
  - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- **Les principes d'alignements d'arbres (cf. OAP « trame verte et bleue »)**

**ARTICLE N - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE N - 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGERTIQUE ET ENVIRONNEMENTALES****N – 15 - 1 Travaux et aménagements de bâtiments existants**

Les opérations d'extension ou de surélévation qui nécessitent le recours à un architecte doivent atteindre a minima pour cette partie nouvellement construite les objectifs de la réglementation thermique en vigueur.

Pour la rénovation de bâtiments existants relevant d'une autorisation d'urbanisme, **les objectifs de performance énergétique** ci-dessous devront être atteints, lorsque les éléments suivants seront remplacés ou installés.

Critère d'Analyse	Objectifs		
Isolation thermique permettant de limiter les transferts de chaleur entre un milieu chaud et un milieu froid	Parois	<b>U : Coefficient de transmission thermique surfacique des parois [W/(m².K)]*</b>	<b>R : Résistance thermique [m².K/W]**</b>
	Mur	U <sub>mur</sub> ≤ 0,25 quand l'isolation par l'extérieur est possible U <sub>mur</sub> ≤ 0,4 sinon	R <sub>mur</sub> ≥ 4 quand l'isolation par l'extérieur est possible R <sub>mur</sub> ≥ 2,5 sinon
	Menuiseries	U <sub>w</sub> ≤ 1,6 pour les fenêtres et porte-fenêtres ≤ 1,8 pour les portes	
	Toiture Combles	U <sub>toiture</sub> ≤ 0,25 pour les planchers hauts en béton, en maçonnerie, et toitures en tôles métalliques U <sub>combles</sub> ≤ 0,17	R <sub>toiture</sub> ≥ 4 R <sub>combles</sub> ≥ 6
	Plancher	U <sub>plancher</sub> ≤ 0,4	R <sub>plancher</sub> ≥ 2,5

**N – 15 - 2 Constructions neuves**

Les constructions neuves respectent à minima la réglementation thermique en vigueur.

Une conception bioclimatique du bâtiment, le recours à des énergies renouvelables et le choix d'équipements performants sont recherchés. Les leviers d'action sont notamment les suivants : isolation performante des parois, étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques.

**Zone N**

**ARTICLE N - 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction en matière d'équipement en câblages de communication, notamment les articles L 111-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

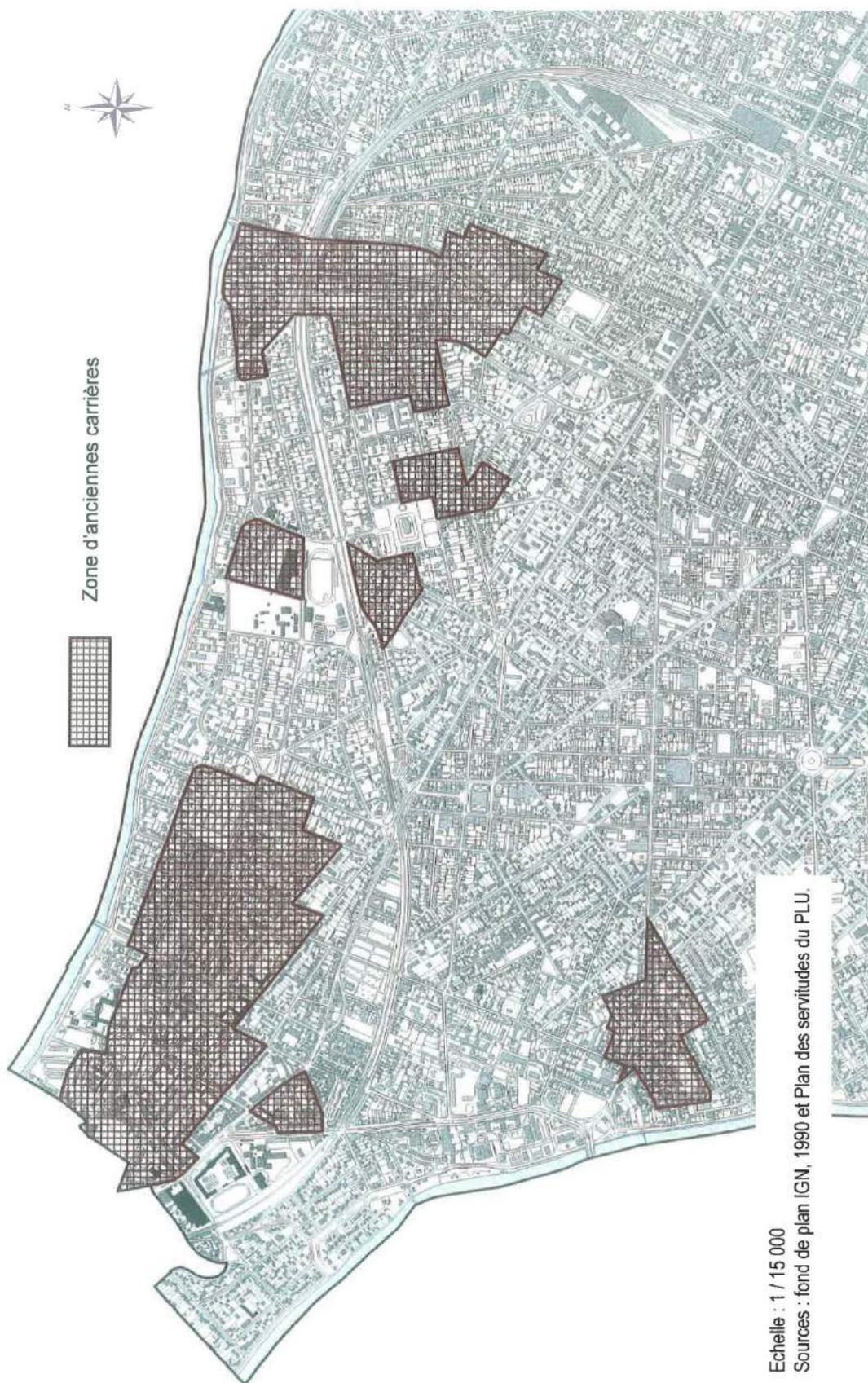
En particulier, les immeubles neufs de logements, les maisons individuelles, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel et les bâtiments à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

# ANNEXES DU REGLEMENT

## Annexe 1 \_ Cartographie des secteurs d'anciennes carrières

### **SAINT-MAUR-DES-FOSSES**

#### **Risque Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain**



Echelle : 1 / 15 000

Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

**Annexes du règlement**

## Annexe 2 \_ Listes des commerces autorisés le long des linéaires « restreints » (articles 2)

**La liste des codes NAF autorisés sur ces linéaires de commerces obligatoires restreints est la suivante.**

**10 Industries alimentaires**

- 10.11Z Transformation et conservation de la viande de boucherie
- 10.12Z Transformation et conservation de la viande de volaille
- 10.13A Préparation industrielle de produits à base de viande
- 10.13B Charcuterie
- 10.20Z Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques
- 10.31Z Transformation et conservation de pommes de terre
- 10.32Z Préparation de jus de fruits et légumes
- 10.39A Autre transformation et conservation de légumes
- 10.39B Transformation et conservation de fruits
- 10.51C Fabrication de fromage
- 10.52Z Fabrication de glaces et sorbets
- 10.71A Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
- 10.71B Cuisson de produits de boulangerie
- 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
- 10.71D Pâtisserie
- 10.72Z Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
- 10.73Z Fabrication de pâtes alimentaires
- 10.83Z Transformation du thé et du café
- 10.85Z Fabrication de plats préparés

**14 Industrie de l'habillement**

- 14.11Z Fabrication de vêtements en cuir
- 14.12Z Fabrication de vêtements de travail
- 14.13Z Fabrication de vêtements de dessus
- 14.14Z Fabrication de vêtements de dessous
- 14.19Z Fabrication d'autres vêtements et accessoires
- 14.20Z Fabrication d'articles en fourrure
- 14.31Z Fabrication d'articles chaussants à mailles
- 14.39Z Fabrication d'autres articles à mailles

**15 Industrie du cuir et de la chaussure**

- 15.12Z Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie
- 15.20Z Fabrication de chaussures

**35 Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné**

**35.14Z Commerce d'électricité**

**Annexes du règlement**

**41 Construction de bâtiments**

- 41.10A Promotion immobilière de logements
- 41.10B Promotion immobilière de bureaux
- 41.10C Promotion immobilière d'autres bâtiments
- 41.10D Supports juridiques de programmes
- 41.20A Construction de maisons individuelles
- 41.20B Construction d'autres bâtiments

**45 Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles**

- 45.11Z Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
- 45.19Z Commerce d'autres véhicules automobiles
- 45.20A Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
- 45.20B Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles
- 45.31Z Commerce de gros d'équipements automobiles
- 45.32Z Commerce de détail d'équipements automobiles
- 45.40Z Commerce et réparation de motocycles

**47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles**

- 47.11A Commerce de détail de produits surgelés
- 47.11B Commerce d'alimentation générale
- 47.11C Supérettes
- 47.11D Supermarchés
- 47.11E Magasins multi-commerces
- 47.11F Hypermarchés
- 47.19A Grands magasins
- 47.19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
- 47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
- 47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
- 47.23Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
- 47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
- 47.25Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
- 47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
- 47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
- 47.30Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
- 47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
- 47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
- 47.43Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
- 47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
- 47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m<sup>2</sup>)
- 47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m<sup>2</sup> et plus)
- 47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé

**Annexes du règlement**

- 47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
- 47.59A Commerce de détail de meubles
- 47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
- 47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
- 47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
- 47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
- 47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
- 47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
- 47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
- 47.72A Commerce de détail de la chaussure
- 47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
- 47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
- 47.74Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
- 47.75Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
- 47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
- 47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
- 47.78A Commerces de détail d'optique
- 47.78B Commerces de détail de charbons et combustibles
- 47.78C Autres commerces de détail spécialisés divers
- 47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
- 47.81Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
- 47.82Z Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
- 47.89Z Autres commerces de détail sur éventaires et marchés

**49 Transports terrestres et transports par conduites**

- 49.31Z Transports urbains et suburbains de voyageurs
- 49.32Z Transports de voyageurs par taxis
- 49.39A Transports routiers réguliers de voyageurs
- 49.39B Autres transports routiers de voyageurs
- 49.41A Transports routiers de fret interurbains
- 49.41B Transports routiers de fret de proximité
- 49.41C Location de camions avec chauffeur
- 49.42Z Services de déménagement
- 49.50Z Transports par conduites

**53 Activités de poste et de courrier**

- 53.10Z Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
- 53.20Z Autres activités de poste et de courrier

**Annexes du règlement**

**55 Hébergement**

- 55.10Z Hôtels et hébergement similaire
- 55.20Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée

**56 Restauration**

- 56.10A Restauration traditionnelle
- 56.10B Cafétérias et autres libres-services
- 56.10C Restauration de type rapide
- 56.21Z Services des traiteurs
- 56.29A Restauration collective sous contrat
- 56.29B Autres services de restauration n.c.a.
- 56.30Z Débits de boissons

**58 Edition**

- 58.11Z Édition de livres
- 58.12Z Édition de répertoires et de fichiers d'adresses
- 58.13Z Édition de journaux
- 58.14Z Édition de revues et périodiques
- 58.19Z Autres activités d'édition
- 58.21Z Édition de jeux électroniques
- 58.29A Édition de logiciels système et de réseau
- 58.29B Édition de logiciels outils de développement et de langages
- 58.29C Édition de logiciels applicatifs

**Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision;**

**59 enregistrement sonore et édition musicale**

- 59.11A Production de films et de programmes pour la télévision
- 59.11B Production de films institutionnels et publicitaires
- 59.11C Production de films pour le cinéma
- 59.12Z Post-production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision
- 59.13A Distribution de films cinématographiques
- 59.13B Édition et distribution vidéo
- 59.14Z Projection de films cinématographiques
- 59.20Z Enregistrement sonore et édition musicale

**60 Programmation et diffusion**

- 60.10Z Édition et diffusion de programmes radio
- 60.20A Édition de chaînes généralistes
- 60.20B Édition de chaînes thématiques

**61 Télécommunications**

- 61.10Z Télécommunications filaires
- 61.20Z Télécommunications sans fil

**Annexes du règlement**

61.30Z Télécommunications par satellite

61.90Z Autres activités de télécommunication

**62 Programmation, conseil et autres activités informatiques**

62.01Z Programmation informatique

62.02A Conseil en systèmes et logiciels informatiques

62.02B Tierce maintenance de systèmes et d'applications informatiques

62.03Z Gestion d'installations informatiques

62.09Z Autres activités informatiques

**63 Services d'information**

63.11Z Traitement de données, hébergement et activités connexes

63.12Z Portails Internet

63.91Z Activités des agences de presse

63.99Z Autres services d'information n.c.a.

**69 Activités juridiques et comptables**

69.10Z Activités juridiques

69.20Z Activités comptables

**70 Activités des sièges sociaux ; conseils de gestion**

70.10Z Activités des sièges sociaux

70.21Z Conseil en relations publiques et communication

70.22Z Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion

**75 Activités vétérinaires**

75.00Z Activités vétérinaires

**77 Activités de location et location-bail**

77.11A Location de courte durée de voitures et de véhicules automobiles légers

77.11B Location de longue durée de voitures et de véhicules automobiles légers

77.12Z Location et location-bail de camions

77.21Z Location et location-bail d'articles de loisirs et de sport

77.22Z Location de vidéocassettes et disques vidéo

77.29Z Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques

77.31Z Location et location-bail de machines et équipements agricoles

77.32Z Location et location-bail de machines et équipements pour la construction

77.33Z Location et location-bail de machines de bureau et de matériel informatique

77.34Z Location et location-bail de matériels de transport par eau

77.35Z Location et location-bail de matériels de transport aérien

77.39Z Location et location-bail d'autres machines, équipements et biens matériels n.c.a.

77.40Z Location-bail de propriété intellectuelle et de produits similaires, à l'exception des œuvres soumises à copyright

**Annexes du règlement**

**78 Activités liées à l'emploi**

78.10Z Activités des agences de placement de main-d'œuvre

78.20Z Activités des agences de travail temporaire

78.30Z Autre mise à disposition de ressources humaines

**79 Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes**

79.11Z Activités des agences de voyage

79.12Z Activités des voyagistes

79.90Z Autres services de réservation et activités connexes

**80 Enquêtes et sécurité**

80.10Z Activités de sécurité privée

80.20Z Activités liées aux systèmes de sécurité

80.30Z Activités d'enquête

**84 Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire**

84.11Z Administration publique générale

84.12Z Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale

84.13Z Administration publique (tutelle) des activités économiques

84.21Z Affaires étrangères

84.22Z Défense

84.23Z Justice

84.24Z Activités d'ordre public et de sécurité

84.25Z Services du feu et de secours

84.30A Activités générales de sécurité sociale

84.30B Gestion des retraites complémentaires

84.30C Distribution sociale de revenus

**85 Enseignement**

85.10Z Enseignement pré-primaire

85.20Z Enseignement primaire

85.31Z Enseignement secondaire général

85.32Z Enseignement secondaire technique ou professionnel

85.41Z Enseignement post-secondaire non supérieur

85.42Z Enseignement supérieur

85.51Z Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs

85.52Z Enseignement culturel

85.53Z Enseignement de la conduite

85.59A Formation continue d'adultes

85.59B Autres enseignements

85.60Z Activités de soutien à l'enseignement

**Annexes du règlement**

**86 Activités pour la santé humaine**

- 86.10Z Activités hospitalières
- 86.21Z Activité des médecins généralistes
- 86.22A Activités de radiodiagnostic et de radiothérapie
- 86.22B Activités chirurgicales
- 86.22C Autres activités des médecins spécialistes
- 86.23Z Pratique dentaire
- 86.90A Ambulances
- 86.90B Laboratoires d'analyses médicales
- 86.90C Centres de collecte et banques d'organes
- 86.90D Activités des infirmiers et des sages-femmes
- 86.90E Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
- 86.90F Activités de santé humaine non classées ailleurs

**87 Hébergement médico-social et social**

- 87.10A Hébergement médicalisé pour personnes âgées
- 87.10B Hébergement médicalisé pour enfants handicapés
- 87.10C Hébergement médicalisé pour adultes handicapés et autre hébergement médicalisé
- 87.20A Hébergement social pour handicapés mentaux et malades mentaux
- 87.20B Hébergement social pour toxicomanes
- 87.30A Hébergement social pour personnes âgées
- 87.30B Hébergement social pour handicapés physiques
- 87.90A Hébergement social pour enfants en difficultés
- 87.90B Hébergement social pour adultes et familles en difficultés et autre hébergement social

**88 Action sociale sans hébergement**

- 88.10A Aide à domicile
- 88.10B Accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées
- 88.10C Aide par le travail
- 88.91A Accueil de jeunes enfants
- 88.91B Accueil ou accompagnement sans hébergement d'enfants handicapés
- 88.99A Autre accueil ou accompagnement sans hébergement d'enfants et d'adolescents
- 88.99B Action sociale sans hébergement n.c.a.

**90 Activités créatives, artistiques et de spectacle**

- 90.01Z Arts du spectacle vivant
- 90.02Z Activités de soutien au spectacle vivant
- 90.03A Création artistique relevant des arts plastiques
- 90.03B Autre création artistique
- 90.04Z Gestion de salles de spectacles

**Annexes du règlement**

**91 Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles**

- 91.01Z Gestion des bibliothèques et des archives
- 91.02Z Gestion des musées
- 91.03Z Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires
- 91.04Z Gestion des jardins botaniques et zoologiques et des réserves naturelles

**93 Activités sportives, récréatives et de loisirs**

- 93.11Z Gestion d'installations sportives
- 93.12Z Activités de clubs de sports
- 93.13Z Activités des centres de culture physique
- 93.19Z Autres activités liées au sport
- 93.21Z Activités des parcs d'attractions et parcs à thèmes
- 93.29Z Autres activités récréatives et de loisirs

**94 Activités des organisations associatives**

- 94.11Z Activités des organisations patronales et consulaires
- 94.12Z Activités des organisations professionnelles
- 94.20Z Activités des syndicats de salariés
- 94.91Z Activités des organisations religieuses
- 94.92Z Activités des organisations politiques
- 94.99Z Autres organisations fonctionnant par adhésion volontaire

**95 Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques**

- 95.11Z Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques
- 95.12Z Réparation d'équipements de communication
- 95.21Z Réparation de produits électroniques grand public
- 95.22Z Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin
- 95.23Z Réparation de chaussures et d'articles en cuir
- 95.24Z Réparation de meubles et d'équipements du foyer
- 95.25Z Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
- 95.29Z Réparation d'autres biens personnels et domestiques

**96 Autres services personnels**

- 96.01B Blanchisserie teinturerie de détail
- 96.03Z Services funéraires
- 96.04Z Entretien corporel
- 96.09Z Autres services personnels n.c.a.

**97 Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique**

- 97.00Z Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique

**Annexes du règlement**

**98 Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre**

98.10Z Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens pour usage propre

98.20Z Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de services pour usage propre

**99 Activités des organisations et organismes extraterritoriaux**

99.00Z Activités des organisations et organismes extraterritoriaux

**Commerces autorisés sur les bords de Marne avec possibilité restreinte de types de commerce**

Les codes NAF autorisés sont les suivants :.2

**47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles**

47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé

**50 Transports par eau**

50.30Z Transports fluviaux de passagers

**55 Hébergement**

55.10Z Hôtels et hébergement similaire

55.20Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée

**56 Restauration**

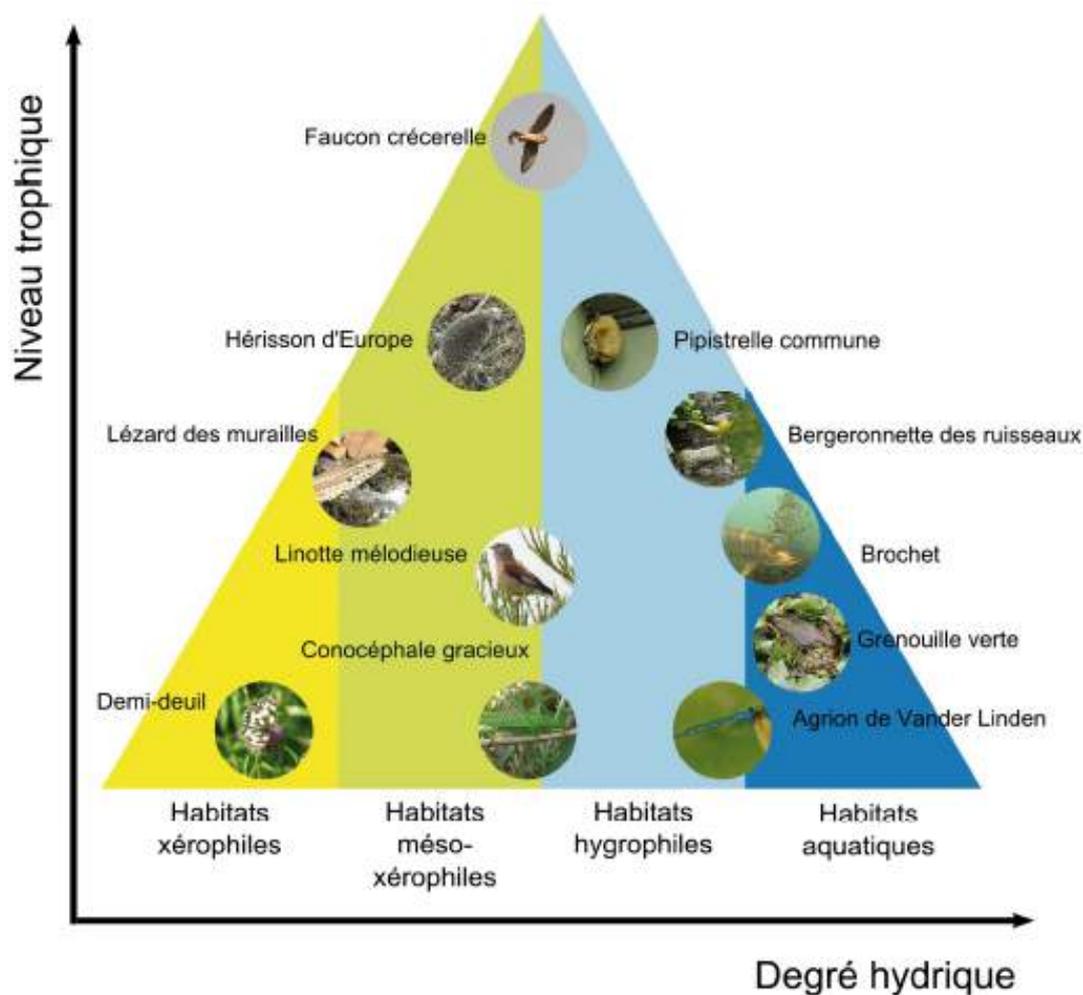
56.10A Restauration traditionnelle

56.30Z Débits de boissons

Annexes du règlement

## Annexe 3 \_ Espèces végétales cibles (recommandées)

ESPECES CIBLES RETENUES POUR LA CONCEPTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (SOURCE TRANSFAIRE, SAUF MHNT POUR L'AGRION, O LIVE GOBAGES POUR LE BROCHET ET SISCO POUR LA BERGERONNETTE)



## Annexes du règlement

## EXIGENCES ECOLOGIQUES SIMPLIFIEES DES ESPECES CIBLES RETENUES POUR LA CONCEPTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Nom scientifique	Nom commun	Exigences écologiques
<i>Melanargia galathea</i>	Demi-deuil	Thermophile Prairies maigres et pelouses, dans des stations humides et sèches, bois clairs, clairières, bords de routes
<i>Ruspolia nitidula</i>	Conocéphale gracieux	Prairies humides, endroits incultes et pelouses sèches à graminées élevées Friches urbaines et industrielles et talus de bords de routes Exigences thermiques élevées Œufs pondus dans les tiges des végétaux
<i>Erythromma lindenii</i>	Agrion de Vander Linden	Eaux stagnantes ou à faible courant (lacs, étangs, gravières, canaux, rivières, fleuves lents) et riches en végétation Végétation émergée pour se poser
<i>Carduelis cannabina</i>	Linotte mélodieuse	Milieu naturel associant deux éléments : espaces découverts à végétation herbacée basse ou clairsemée (nourriture) et buissons (refuge, reproduction) Présence de perchoirs dégagés et peu élevés
<i>Rana kl. esculenta</i>	Grenouille verte	Plan d'eau mésotrophe à eutrophe, stagnant, aux berges bien exposées
<i>Esox lucius</i>	Brochet	Milieux lenticules (rivières à courant lent, bras morts, fleuves, étangs et lacs riches en végétation) Eaux de bonne qualité, non acides et bien oxygénées Site de ponte favorable de type zone humide, zone inondable avec un niveau d'eau suffisant pendant toute la période de frai Présence de poissons, amphibiens, écrevisses, lézards, canetons, rongeurs...
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	Micro habitats secs (pierres sèches, tas de bois...) Sol meuble sous pierre, sans végétation développée Maintien des possibilités de déplacement (passage au sol)
<i>Motacilla cinerea</i>	Bergeronnette des ruisseaux	Présence d'eau, de préférence des eaux courantes Végétation de rive et cavités à proximité (refuge, reproduction) Sensibilité à l'usage d'insecticides
<i>Erinaceus europaeus</i>	Herisson d'Europe	Mosaïque de milieux Sites d'hibernation : tas de bois, tas de feuilles, sous un arbuste ou tout autre endroit à l'abri du froid et du vent Maintien des possibilités de déplacement (passage au sol) Sensibilité à l'usage d'insecticides
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	Présence de gîtes Maintien des possibilités de déplacement (continuités des haies et alignements d'arbres) Sensibilité à la pollution lumineuse globale
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	Anthropophile Milieux ouverts ou semi-ouverts Sites de nidification : cavités dans les falaises ou les bâtiments, anciens nids dans les arbres ou les pylônes électriques

## Annexes du règlement

### Annexe 4 \_ Les espèces végétales invasives (articles 13 et OAP trame verte et bleue)

« Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. » Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;

1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ;

2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;

3 : Taxon exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;

4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;

5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

**NB : Seules les catégories 5, 4 et 2 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.**

Référence utilisée :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts)*. Version complète 2a / avril 2014. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. 195 p.

## Annexes du règlement

## Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	Nat. (S.)	AR	3
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Nat. (E.)	AC	4
<i>Amaranthus albus</i>	Amarante blanche	Nat. (S.)	R	1
<i>Amaranthus blitoides</i>	Amarante fausse-blette	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante livide	Ind.	R	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante échancrée	Nat. (S.)	?	1
<i>Amaranthus deflexus</i>	Amarante couchée	Nat. (S.)	AR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante africaine	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante des bois	Ind.	RR	1
<i>Amaranthus hybridus</i>	Amarante hybride	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Amarante réfléchie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Nat. (S.)	RR	2
<i>Ammi majus</i>	Ammi élevé	Ind.	R	1
<i>Armoracia rusticana</i>	Raifort	Nat. (S.)	RR	1
<i>Artemisia absinthium</i>	Absinthe	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Artemisia annua</i>	Armoise annuelle	Nat. (S.)	R	1
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	R	3
<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)	RR	2
<i>Barbarea intermedia</i>	Barbarée intermédiaire	Nat. (S.)	?	1
<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc	Nat. (S.)	R	1
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	AR	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Barbon andropogon	Acc.	.	2
<i>Bromus diandrus subsp.</i>	Brome raide	Nat. (S.)	?	1
<i>Bromus inermis</i>	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	AR	1
<i>Bromus madritensis</i>	Brome de Madrid	Nat. (S.)	RRR	1

## Annexes du règlement

## Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia du père David	Nat. (E.)	C	3
<i>Bunias orientalis</i>	Bunias d'Orient	Nat. (S.)	RR	1
<i>Carex divisa</i>	Laïche divisée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Centaurea stoebe</i>	Centaurée du Rhin	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambrosie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Chenopodium bonus-henricus</i>	Chénopode du bon Henri	Ind.	?	1
<i>Chimaphila umbellata</i>	Pyrole en ombelle	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	Nat. (S.)	R	1
<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette de Buenos Aires	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	Acc.	.	2
<i>Datura stramonium</i>	Stramoine commune	Nat. (E.)	AC	1
<i>Dianthus caryophyllus</i>	Oeillet giroflée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Doronicum plantagineum</i>	Doronic à feuilles de plantain	Nat. (S.)	RR	1
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'Inde	Nat. (E.)	AC	3
<i>Dysphania botrys</i>	Chénopode botryde	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Dysphania pumilio</i>	Chénopode couché	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	Nat. (S.)	R	2
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)	RR	4
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié	Nat. (S.)	AR	2
<i>Eragrostis minor</i>	Eragrostis faux-pâturin	Nat. (E.)	C	1
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	C	3
<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	C	3
<i>Erodium moschatum</i>	Bec-de-grue musqué	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Euphorbia lathyris</i>	Euphorbe des jardins	Nat. (E.)	C	1
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe à feuilles tachées	Nat. (S.)	R	1

## Annexes du règlement

## Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Foeniculum vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	AR	1
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	AC	3
<i>Galinsoga parviflora</i>	Galinsoga à petites fleurs	Nat. (S.)	R	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Galinsoga cilié	Nat. (E.)	AC	1
<i>Goodyera repens</i>	Goodyère rampante	Nat. (S.)	RR	1
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour	Nat. (S.)	RR	3
<i>Heraclium mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Nat. (S.)	RR	4
<i>Hirschfeldia incana</i>	Hirschfeldie grisâtre	Nat. (S.)	R	1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Hyssopus officinalis</i>	Hysope	Ind.	RRR	1
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs	Nat. (S.)	R	3
<i>Inula helenium</i>	Inule grande aunée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Isatis tinctoria</i>	Pastel des teinturiers	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Nat. (E.)	CC	1
<i>Juncus tenuis</i>	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Laburnum anagyroides</i>	Aubour faux-ébénier	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Lathyrus latifolius</i>	Gesse à larges feuilles	Nat. (E.)	C	1
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	AR	4
<i>Lepidium densiflorum</i>	Passerage à fleurs serrées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Lepidium didymum</i>	Corne-de-cerf didyme	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium draba</i>	Passerage drave	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lepidium graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium latifolium</i>	Passerage à feuilles larges	Nat. (S.)	RR	1

## Annexes du règlement

## Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Lepidium virginicum</i>	Passerage de Virginie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lolium multiflorum</i>	Ivraie multiflore	Nat. (S.)	AR	1
<i>Lomelosia argentea</i>	Scabieuse argentée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Matricaria discoidea</i>	Matricaire fausse-camomille	Nat. (E.)	CC	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée	Nat. (E.)	?	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne bâtarde	Nat. (S.)	RR ?	1
<i>Melissa officinalis</i>	Mélisse officinale	Nat. (E.)	AC	1
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique	Subsp.	.	2
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle	Nat. (S.)	AR	3
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges	Nat. (S.)	R	3
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Sainfoin	Nat. (S.)	R	1
<i>Oxalis corniculata</i>	Oxalide corniculée	Nat. (E.)	AC	1
<i>Oxalis dillenii</i>	Oxalide de Dillénus	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Oxalis fontana</i>	Oxalide des fontaines	Nat. (E.)	AC	1
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	AC	3
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté	Nat. (S.)	?	2
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	AR	3
<i>Poa infirma</i>	Paturin grêle	Nat. (S.)	?	1
<i>Polycarpon tetraphyllum</i>	Polycarpon à quatre feuilles	Nat. (S.)	RR	1
<i>Polypogon monspeliensis</i>	Polypogon de Montpellier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	Nat. (E.)	AC	1
<i>Populus x canescens</i>	Peuplier grisard	Nat. (E.)	C	1
<i>Portulaca oleracea</i>	Pourpier cultivé	Nat. (E.)	CC	1
<i>Potentilla recta</i>	Potentille dressée	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Nat. (E.)	AC	2
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1

## Annexes du règlement

## Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	Nat. (S.)	R	4
<i>Prunus x fruticans</i>	Prunellier à gros fruits	Nat. (S.)	RR	1
<i>Pyrola chlorantha</i>	Pyrole à fleurs verdâtres	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne des Pyrénées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Reseda alba</i>	Réséda blanc	Nat. (S.)	RR	1
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	Nat. (E.)	C	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	Nat. (S.)	?	2
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renoué de Bohême	Nat. (E.)	?	5
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	CCC	5
<i>Rostraria cristata</i>	Koelérie fausse-fléole	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex patientia</i>	Epinard-oseille	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex scutatus</i>	Oseille ronde	Nat. (S.)	NRR	1
<i>Salvia verticillata</i>	Sauge verticillée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officinale	Ind.	C	1
<i>Scutellaria altissima</i>	Scutellaire élevée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	Nat. (S.)	AR	3
<i>Sinapis alba</i>	Moutarde blanche	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Sisymbre élevé	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Sisymbrium irio</i>	Vélaret	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium loeselii</i>	Sisymbre de Loesel	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium orientale</i>	Sisymbre d'Orient	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada	Nat. (E.)	C	3
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre	Nat. (E.)	AC	3
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Symphotrichum lanceolatum</i>	Aster à feuilles lancéolées	Nat. (S.)	AR	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i>	Aster de Virginie	Nat. (S.)	RR	3
<i>Symphotrichum x salignum</i>	Aster à feuilles de saule	Nat. (S.)	RR	3
<i>Tanacetum parthenium</i>	Grande camomille	Nat. (S.)	R	1

## Annexes du règlement

## Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Taxus baccata</i>	If	Nat. (E.)	C	1
<i>Tragus racemosus</i>	Bardanette à grappes	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Trifolium hybridum</i>	Trèfle hybride	Nat. (S.)	?	1
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Matricaire inodore	Ind.	CCC	1
<i>Vallisneria spiralis</i>	Vallisnérie en spirale	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica filiformis</i>	Véronique filiforme	Nat. (S.)	R	1
<i>Veronica peregrina</i>	Véronique voyageuse	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica persica</i>	Véronique de Perse	Nat. (E.)	CCC	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce de Hongrie	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce striée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia sativa</i>	Vesce cultivée	Nat. (E.)	CC	1

**Statut Ile-de-France :**

Ind : taxons indigènes (autochtones ou spontanés) sont des plantes faisant partie du cortège «originel » de la flore d'un territoire, dans la période bioclimatique actuelle.

Nat : les taxons naturalisés sont des plantes non indigènes, introduites volontairement ou non par les activités humaines après la mise en place des grands flux intercontinentaux et devenues capables de se reproduire naturellement d'une manière durable, parfois de façon dynamique.

Nat. (E) = Eurynaturalisé Plante non indigène ayant colonisé un territoire nouveau à grande échelle.

Nat. (S) = Sténonaturalisé Plante non indigène se propageant localement en persistant au moins dans certaines de ses stations.

Subsp. : Les taxons subspontanés sont des plantes volontairement introduites par l'Homme pour la culture, l'ornement, la revégétalisation des bords de routes, etc... et qui, échappés de leur culture initiale, sont capables de se maintenir sans nouvelle intervention humaine mais sans s'étendre et en ne se mêlant peu ou pas à la flore Indigène.

**Rareté IDF : indicateur de fréquence :**

CCC : extrêmement commun

CC : Très Commun

C : Commun

AC : Assez Commun

AR : Assez Rare

R : Rare

RR : Très rare

RRR : extrêmement rare

## Annexes du règlement

## Annexe 5 \_ Arbres remarquables protégés (articles 13)

## Arbres remarquables protégés situés sur les parcelles privées

nom rue	n° rue	quartier	Essence	Page
Abbaye (rue de l')	33	Le Vieux Saint-Maur	Catalpa	171
Albert 1er (avenue)	55	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	167
Alexandre Dumas (avenue)	12	Champignol	2 Cèdres	168 – 169
Anatole France (avenue)	9	Le Parc Saint-Maur	Chêne	169
Anglais (promenade des)	18 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Frêne	167
Anglais (promenade des)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	167
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Marronnier	166
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Tilleul	166
Banque (avenue de la) - (Lycée François Mansart)	25	Les Mûriers	Chêne	165
Belvédère (rue)	8	Le Parc Saint-Maur	Arbre de Judée	170
Bonneuil (quai de)	159	Les Mûriers	Platane en Cépée	165
Centenaire (avenue du)	125	Champignol	Chêne	168
Chennevières (avenue de)	13	La Varenne Saint-Hilaire	Magnolia	167
De Lattre de Tassigny (avenue)	53	Le Parc Saint-Maur	Platane	170
Falonnieres (avenue des)	32	Les Mûriers	Marronnier	165
Général Giraud (boulevard du)	89	Adamville	Cèdre Bleu	165
Général Leclerc (avenue du)	70	Le Parc Saint-Maur	Chêne	171
Joséphine Adam (avenue)	12	Champignol	Chêne	168
Lafayette (avenue)	63	Champignol	Cèdre	168
Maison Brûlée (rue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Chêne	170
Maison Brûlée (rue de la) - croisement rue de Villiers	7	Le Parc Saint-Maur	Chêne	170
Marceau (rue)	6 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Cèdre	169
Marne (boulevard de la)	72	Les Mûriers	Cèdre Bleu	167
Marne (boulevard de la)	76	Les Mûriers	Platane	165
Marne (boulevard de la)	78	Les Mûriers	Platane	167
Marne (boulevard de la)	131	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	166
Molière (rue)	1	Le Parc Saint-Maur	3 Chênes	170
Moulin (rue du)	41 bis	Les Mûriers	Vieux Robinier	165

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Essence	Page
Nord (avenue du)	21	Le Parc Saint-Maur	Hêtre Pourpre	169
Onze Novembre (avenue du)	21	Champignol	Cèdre	168
Onze Novembre (avenue du)	58	Champignol	Séquoia giganteum	167
Parc (quai du)	62 bis	Le Parc Saint-Maur	Platane	170
Paul Déroulède (rue)	25	La Pie	Séquoia giganteum	165
Raymond Poincaré (avenue)	49	Champignol	Cèdre	167
Roses (avenue des)	8	Le Vieux Saint-Maur	Tilleul	171
Saint-Masmes (avenue)	3	Champignol	Chêne	168
Succès (avenue du)	25	La Varenne Saint-Hilaire	Hêtre Pourpre	166
Tourelle (avenue de la)	19	Le Parc Saint-Maur	Chêne	170
Tourelle (avenue de la)	22 ter	Le Parc Saint-Maur	Chêne	170
Vassal (rue)	31	La Pie	Platane	165

## Arbres remarquables protégés situés dans les parcs et squares

nom rue	n° rue	quartier	Essence	Page
Abbaye (parc de l')		Le Vieux Saint-Maur	Erable, Platane	172
Ateliers d'art		Champignol	Chêne	172
Auguste Marin (stade)		Champignol	3 Chênes	173
Beach (parc du)		La Varenne Saint-Hilaire	Platane, Saule	172
Gambetta (avenue) et Carnot (avenue)		Adamville	Platane	173
Lacs (square des)		Le Parc Saint-Maur	Cèdre Pleureur	173
Mûriers (Maternelle des)		Les Mûriers	3 grands Chênes	173
Neptune (avenue de)		Le Parc Saint-Maur	Hêtre Pourpre	173
Pforzheim (square)		Adamville	Hêtre Pourpre	172

## Annexes du règlement

## Arbres remarquables protégés situés dans les parcelles privées

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
1	La p i e  31 Rue Vassal	Platane	X	X	
2	A d a m v i l l e  89 boulevard du Général Giraud	Cèdre Bleu	X		
3	L a p i e  25 rue Paul Déroulède	Séquoia giganteum	X		
4	L e s  M û r r i e r s  25 avenue de la Banque <i>Lycée François Mansard</i>	Chêne	X	X	

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
5	L e s  M û r r i e r s  41 bis rue du Moulin	Vieux robinier	X	X	
6	L e s  M û r r i e r s  76 boulevard de la Marne	Platane	X		
7	L e s  M û r r i e r s  32 avenue des Falonnières	Marronnier	X	X	
8	L e s  M û r r i e r s  159 quai de Bonneuil	Platane en cépée	X		

## Annexes du règlement

N°		Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
				Paysager	Ecologique	
9	L a V a r e n n e	25 avenue du Succès	Hêtre Pourpre	X	X	
10	L a V a r e n n e	131 boulevard de la Marne	Hêtre Pourpre	XXX	XXX	
11	L a V a r e n n e	34 Promenade des Anglais	Marronnier	X	X	
12	L a V a r e n n e	34 Promenade des Anglais	Tilleul	X	X	

## Annexes du règlement

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
13	L a v a r e n n e 26 promenade des anglais (parcelle angle Promenade des Anglais/Chenne vières)	Hêtre Pourpre	X	X	
14	L a v a r e n n e 18 bis Promenade des Anglais	Frêne	X	X	
15	L a v a r e n n e 55 avenue Albert 1er	Hêtre Pourpre	X	X	
16	L e s M û r i e r s 78 boulevard de la Marne	Platane	X		

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
17	L e s M û r i e r s 72 boulevard de la Marne	Cèdre bleu	X		
18	L a v a r e n n e 13 avenue de Chennevières	Magnolia	X		
19	C h a m p i g n o i 49 avenue Raymond Poincaré	Cèdre	X		
20	C h a m p i g n o i 58 avenue du 11 novembre	Séquoia Giganteum	X		

## Annexes du règlement

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
21	Champignoi 3 avenue Saint-Masmes	Chêne		x	
22	Champignoi 125 avenue du Centenaire	Chêne		x	
23	Champignoi 12 avenue Joséphine Adam	Chêne		x	

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
24	Champignoi 63 avenue Lafayette	Cèdre	x		
25	Champignoi 21 avenue du 11 novembre	Cèdre	x		
26	Champignoi 12 avenue Alexandre Dumas	Cèdre	x		

## Annexes du règlement

N°		Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
				Paysager	Ecologique	
27	C h a m p i g n o i	12 avenue Alexandre Dumas	Cèdre	X		
28	L a v a r e n n e	6 bis rue Marceau	Cèdre	X		
29	L e P a r c	9 avenue Anatole France	Chêne		X	
30	L e P a r c	21 avenue du Nord	Hêtre pourpre			

## Annexes du règlement

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
31	Le Parc 8 rue du Belvédère	Arbre de Judée	X	X	
32	Le Parc 22 ter avenue de la Tourelle	Chêne	X	X	
33	Le Parc 19 avenue de la Tourelle	Chêne	X	X	
34	Le Parc 53 avenue de Lattre de Tassigny	platane	X		

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
			Paysager	Ecologique	
35 36 37	Le Parc 1 Rue Molière (côté impair)	3 chênes	X	X	
38	Le Parc 4 rue de la Maison Brûlée	Chêne	X	X	
39	Le Parc 7 rue de la Maison Brûlée - croisement rue Villiers	Chêne	X	X	
40	Le Parc 62 bis quai du Parc	platane	X		

## Annexes du règlement

N°		Adresse	Essence	Intérêts		Photographies
				Paysager	Ecologique	
41	V i e u x  S a i n t - m a u r	8 avenue des Roses	Tilleul	X	X	
42	V i e u x  S a i n t - m a u r	33 rue de l'Abbaye	Catalpa	X		
43	L e  P a r c	70 avenue du Général Leclerc	Chêne		X	

## Annexes du règlement

## Arbres remarquables protégés situés dans les parcs et squares

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photo
			Paysager	Ecologique	
1	Parc de l'Abbaye	Erable	X		
2		Platane	X		
3	Parc du Beach	Platane	X		
4		Saule	X	X	
5	Ateliers d'art	Chêne	X	X	
6	Square Pforzheim	Hêtre pourpre	X		

## Annexes du règlement

N°	Adresse	Essence	Intérêts		Photo
			Paysager	Ecologique	
7	Square des Lacs	Cèdre pleureur		X	
8 9 10	Stade Auguste Marin	3 chênes	X		
11 12 13	Ecole Maternelle Les Mûriers	3 grands chênes	X	X	
14	Avenue Gambetta et Avenue Carnot	Platane		X	
15	Avenue Neptune	hêtre pourpre	X		

Trente arbres remarquables situés sur les berges de la Marne ont également été identifiés et cartographiés sur le plan de zonage.

## Annexes du règlement

## Annexe 6 \_ Fiches des patrimoines bâtis protégés, en vertu du code de l'urbanisme

### Patrimoines bâtis protégés

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Abbaye (rue de l')	13	Vieux Saint-Maur	Immeuble Collectif	249
Adam (rue)	1 - 3	Champignol	Immeuble Collectif	250
Adam (rue)	4 - 6	Champignol	Immeuble Collectif	250
Albert 1er (avenue)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	216
Albert 1er (avenue)	28	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	216
Albert 1er (avenue)	46	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	264
Alsace Lorraine (rue)	106	Adamville	Maison de Villégiature	189
Anatole France (avenue)	9	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	240
Anatole France (avenue)	11 - 12 - 13 - 15 - 17 - 24	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	231
Anatole France (avenue)	23 - 26 - 27 - 28	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	231
André Bollier (rue) - ( <i>Lycée d'Arsonval</i> )	2 - 4	Adamville	Equipement public	257
Anglais (promenade des)	14 - 16	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	215
Anglais (promenade des)	20	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224
Anglais (promenade des)	34	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	224
Anglais (promenade des)	44	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	226
Anglais (promenade des)	50	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224
Anglais (promenade des) Albert 1er (avenue)	52 54	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	224
Anglais (promenade des)	62	Bords de Marne	Maison de Villégiature	197
Anglais (promenade des)	64	Bords de Marne	Maison de Villégiature	197
Anglais (promenade des)	72	Bords de Marne	Maison de Villégiature	198
Anglais (promenade des)	78	Bords de Marne	Maison de Villégiature	197
Anglais (promenade des)	80	Bords de Marne	Maison de Villégiature	198
Anglais (promenade des)	94	Bords de Marne	Maison de Villégiature	198
Arromanches (avenue d') - ( <i>Primaire La Pie</i> )	3 - 5 - 7	La Pie	Equipement public	253
Arts (avenue des)	13	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	239
Arts (avenue des)	21	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	237
Auguste Marin (rue)	30	Le Vieux Saint-Maur	Maison de Villégiature	186

## Annexes du règlement

<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Bac (avenue du) - ( <i>Ateliers d'Arts</i> )	5 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	258
Bac (avenue du)	65	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	214
Bac (avenue du)	81 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	269
Bac (avenue du) - ( <i>Le Carré Médicis</i> )	92	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	254
Bac (avenue du)	102 A - 102 B	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	222
Bac (avenue du)	122	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	225
Balzac (avenue)	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	269
Hoche (rue)	1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12			
Balzac (avenue)	15 - 15 bis - 15 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	265
Barbès (avenue) / Inkermann (rue d')	20	Adamville	Maison de Villégiature	188
Baudin (rue)	1 - 1 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	218
Baudin (rue)	3 - 5 - 7 - 9	La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	260
Bonneuil (avenue de)	4	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	223
Bonneuil (quai de)	135	Bords de Marne	Maison de Villégiature	198
Bonneuil (quai de)	151	Bords de Marne	Maison de Villégiature	197
Buisson (avenue du)	11	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	241
Buisson (avenue du)	18	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	228
Caffin (avenue)	52	Les Mûriers	Maison de Villégiature	242
Camus (villa)	16	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	245
Capitaine Charton (rue du)	41	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	223
Carnot (avenue)	20	Adamville	Maison de Villégiature	188
Carnot (avenue) - ( <i>Primaire Bled</i> )	89 - 91	Adamville	Equipement public	255
Centenaire (avenue du)	125	Champignol	Maison de Villégiature	205
Champignol (quai de)	26	Bords de Marne	Maison de Villégiature	202
Champigny (boulevard de)	6	Champignol	Equipement public	257
Champigny (boulevard de)	10 - 12 - 12 bis	Champignol	Maison de Villégiature	264
Champigny (boulevard de)	16	Champignol	Maison de Villégiature	209
Champigny (boulevard de) - ( <i>centre médico-social</i> )	32	Champignol	Equipement public	256
Champigny (boulevard de)	34 - 36 - 36 bis	Champignol	Maison de Villégiature	264

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Champigny (boulevard de)	53 - 55 - 57 - 61 63 - 65 - 67	Le Parc Saint-Maur	Maison Individuelle	264
Champigny (boulevard de)	130	Champignol	Immeuble Collectif	250
Chanzy (avenue de)	9	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	217
Chanzy (avenue de)	29	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	222
Chennevières (avenue de)	7	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	222
Chennevières (avenue de)	22	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	223
Cirque (avenue du)	7	Le Parc Saint-Maur	Maison de Ville	232
Clarck (impasse)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	260
Clos (avenue du)	31	Les Mûriers	Maison de Villégiature	242
Colette (rue)	7	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	218
Commandant Rivière (avenue du)	12 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	216
Condorcet (avenue) - ( <i>Lycée Condorcet</i> )	5	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	254
Convention (avenue de la)	10	Champignol	Maison de Villégiature	208
Créteil (boulevard de)	38	Adamville	Maison de Villégiature	191
Créteil (boulevard de) - ( <i>école et collège Jeanne d'Arc</i> )	107 - 111	Adamville	Equipement public	256
Curti (avenue)	8	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	236
Curti (avenue)	11 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	235
Curti (avenue)	14	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	232
Curti (avenue) Arts (avenue des)	15 28 - 30	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	241
De Lattre de Tassigny (avenue)	21	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	236
De Lattre de Tassigny (avenue)	33	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	236
De Lattre de Tassigny (avenue)	105	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	238
De Lattre de Tassigny (avenue)	111	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	228
Desgenettes (avenue)	10 bis	Saint-Maur Créteil	Maison de Ville	245
Detaille (rue)	3	Champignol	Maison de Villégiature	211
Detaille (rue)	14 bis	Champignol	Maison de Villégiature	211
Detaille (rue)	18	Champignol	Grande demeure	205
Diane (avenue de)	1	Le Parc Saint-Maur	Immeuble Collectif	251
Diane (avenue de)	4	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	232

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Diderot (avenue)	6	Adamville	Immeuble Collectif	248
Diderot (avenue) - ( <i>Primaire Diderot</i> )	16 - 18	Adamville	Equipement public	255
Diderot (avenue) - ( <i>Maternelle Diderot</i> )	20	Adamville	Equipement public	255
Diderot (avenue)	42 - 42 bis - 42 ter	Adamville	Maison Individuelle	263
Diderot (avenue)	47	Adamville	Maison de Villégiature	191
Diderot (avenue)	56	Adamville	Immeuble Collectif	248
Diderot (avenue) - ( <i>Tribunal d'Instance</i> )	64	Adamville	Equipement public	258
Elias Howe (rue)	82	Adamville	Maison de Villégiature	188
Emile Zola (avenue)	9	Adamville	Immeuble Collectif	248
Emile Zola (avenue)	10	Adamville	Villa Bourgeoise	193
Emile Zola (avenue) Victor Hugo (avenue)	18 60 bis	Adamville	Immeuble Collectif	248
Emile Zola (avenue)	26	Adamville	Villa Bourgeoise	193
Emile Zola (avenue)	40	Adamville	Maison de Villégiature	189
Emile Zola (avenue)	45	Adamville	Maison de Villégiature	190
Erables (avenue des)	8	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	240
Erables (avenue des)	12	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	233
Erables (avenue des)	24	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	241
Est (avenue de l')	46	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	230
Etienne Marcel (rue)	7 - 7 bis	Champignol	Maison de Villégiature	207
Eugène Pelletan (rue)	19	La Pie	Maison Individuelle	213
Foch (avenue)	4	Adamville	Villa Bourgeoise	192
Foch (avenue)	80	Adamville	Maison de Villégiature	190
Foch (avenue)	81	Adamville	Villa Bourgeoise	193
Foch (villa)	2	Adamville	Villa Bourgeoise	192
Four (rue du)	36 - 38	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	186
Fusillés de Chateaubriant (avenue des)	3	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234
Gabriel Péri (avenue)	9	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	187
Gabriel Péri (avenue)	55	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	214
Gabriel Péri (avenue)	55 ter	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	230
Gabriel Péri (avenue)	70 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	229

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Garibaldi (rue)	13	Adamville	Maison de Villégiature	190
Garibaldi (rue)	78 - 80	Adamville	Villa Bourgeoise	192
Général Ferrié (boulevard du)	41	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	244
Général Leclerc (avenue du)	20	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	238
Général Leclerc (avenue du)	28	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	239
Général Leclerc (avenue du)	106	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	240
Général Leclerc (avenue du)	116	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	240
Georges Clémenceau (rue)	13	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	225
Georges Clémenceau (rue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	220
Georges Clémenceau (rue)	29	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	223
Georges Clémenceau (rue)	35	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	218
Georges Clémenceau (rue)	36	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	219
Georges Clémenceau (rue)	54	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	220
Georges Sand (rue)	8 - 8 bis - 8 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	265
Georges Sand (rue)	11	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	219
Godefroy Cavaignac (avenue)	9	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	186
Grévin (rue) Port (rue du)	2	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	231
Grévin (rue)	6 bis	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234
Hortensia (villa)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	261
Hortensia (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	260
Jacques et Jacqueline (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	261
Jean Mermoz (rue)	9	Champignol	Maison de Villégiature	205
Jean Mermoz (rue)	10	Champignol	Maison de Villégiature	206
Jean Mermoz (rue)	12	Champignol	Maison de Villégiature	205
Joffre (avenue) Midi (avenue du)	22	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	230
Joffre (avenue)	41 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	235
Joffre (avenue)	45 ter	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	235
Joffre (avenue)	48	Adamville	Bâtiment d'activité	267
Joffre (avenue)	56	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	235
Jules Ferry (rue) - (Maternelle Jules Ferry)	60	Adamville	Equipement public	255

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Jules Joffrin (rue)	1	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	244
La Fontaine (avenue)	15 - 17	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	228
Lacs (avenue des)	10	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	229
Lacs (avenue des)	11 bis	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	239
Lecerf (rue) Chennevières (avenue de)	8 6	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	215
Léon Bocquet (rue)	29 bis - 59	Adamville	Ensemble urbain	263
Louis Blanc (avenue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Autres éléments	269
Louis Maurice (rue) - (Maternelle, Primaire Champignol)	2 - 4	Champignol	Equipement public	254
Louise Maria (villa)		Adamville	Ensemble urbain	263
Madeleine (rue)	8	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	218
Mahieu (avenue)	60	Le Vieux Saint-Maur	Maison de Villégiature	187
Mairie		Adamville	Equipement public	256
Maison Brûlée (rue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	233
Maison Brûlée (rue de la)	5	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	237
Maréchal Juin (place du)	5 - 7 - 8	Adamville	Maison de Villégiature	191
Maréchal Juin (place du)	6	Adamville	Maison de Villégiature	190
Marguerite (rue)	44	Champignol	Maison de Villégiature	207
Marguerite (rue)		Adamville	Ensemble urbain	263
Marie-Louise (avenue)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	225
Marie-Louise (avenue)	7 - 7 bis - 7 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	261
Marie-Louise (avenue)	8	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	219
Marie-Louise (avenue)	9 - 9 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	262
Marie-Louise (avenue)	11 - 11 bis - 11 ter	La Varenne Saint-Hilaire	Maison Individuelle	262
Marie-Louise (avenue)	24	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	219
Marie-Louise (avenue)	25 - 27 - 29	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	262
Marie-Louise (avenue)	26	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	220
Marie-Louise (avenue)	28	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	220
Marie-Louise (avenue)	48	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	221
Marignan (rue)	51	Champignol	Maison de Villégiature	208

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Marignan (rue)	69	Champignol	Maison de Villégiature	209
Marinville (avenue de)	28	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	186
Marinville (avenue de)	73	Le Vieux Saint-Maur	Villa Bourgeoise	187
Marinville (avenue de)	30 - 32	Vieux Saint-Maur	Immeuble Collectif	249
Marinville (avenue de) - ( <i>Primaire Marinville</i> )	37 - 39	Le Vieux Saint-Maur	Equipement public	254
Mariotte (villa)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	261
Marne (boulevard de la)	68	Les Mûriers	Maison de Ville	244
Marne (boulevard de la)	69	Les Mûriers	Maison de Villégiature	242
Marne (boulevard de la)	75	Les Mûriers	Maison de Villégiature	243
Marne (boulevard de la)	105	La Varenne Saint-Hilaire	Bâtiment d'activité	267
Marne (boulevard de la)	131	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	215
Marronniers (place des)	6 bis - 6 ter	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	232
Maurice Berteaux (boulevard) - ( <i>Lycée Marcelin Berthelot</i> )	6	Saint-Maur Créteil	Equipement public	258
Mésange (avenue de la)	4	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	239
Mesnil (avenue du)	6	La Varenne Saint-Hilaire	Immeuble Collectif	251
Mesnil (avenue du)	35	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	226
Mesnil (avenue du)	51	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	221
Mesnil (quai du)	6	Bords de Marne	Maison de Villégiature	199
Mesnil (quai du)	10	Bords de Marne	Maison de Villégiature	195
Mesnil (quai du)	14	Bords de Marne	Maison de Villégiature	195
Mesnil (quai du)	36	Bords de Marne	Maison de Villégiature	195
Mesnil (quai du)	38	Bords de Marne	Maison de Villégiature	196
Mesnil (quai du)	40	Bords de Marne	Maison de Villégiature	196
Michelet (avenue) - ( <i>Primaire Michelet</i> )	2 - 4	La Varenne Saint-Hilaire	Equipement public	257
Michelet (avenue)	13 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	217
Michelet (avenue)	17	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	226
Mirabeau (rue) - ( <i>Maternelle La Pie</i> )	12	La Pie	Equipement public	253
Miss Cavell (avenue)	47	Adamville	Maison de Villégiature	188
Mûriers (boulevard des) Louis Blanc (avenue) ( <i>Collège Louis Blanc</i> )	5 - 9 112 - 116	Les Mûriers	Equipement public	257

## Annexes du règlement

<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Neptune (avenue de)	2	Le Parc Saint-Maur	Equipement public	253
Neptune (avenue de)	4	Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	270
Neptune (avenue de)	21	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	233
Noël (avenue)	9	Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	245
Noël (villa)		Saint-Maur Créteil	Maison de Villégiature	265
Nord (avenue du)	14	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	227
Nord (avenue du)	18	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	227
Nord (avenue du)	21	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	229
Nord (avenue du)	22	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234
Nord (avenue du)	27	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	229
Nord (avenue du)	45	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	237
Nord (avenue du)	48	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	228
Nord (avenue du)	50	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	227
Onze Novembre (avenue du)	9	Champignol	Maison de Villégiature	212
Onze Novembre (avenue du)	15	Champignol	Grande demeure	209
Onze Novembre (avenue du)	19 - 19 bis	Champignol	Maison Individuelle	210
Onze Novembre (avenue du)	21	Champignol	Maison de Villégiature	211
Onze Novembre (avenue du)	27	Champignol	Maison de Villégiature	210
Onze Novembre (avenue du)	29	Champignol	Maison de Villégiature	209
Onze Novembre (avenue du)	46 bis	Champignol	Maison de Villégiature	211
Onze Novembre (avenue du)	47	Champignol	Maison de Villégiature	210
Onze Novembre (avenue du)	53	Champignol	Maison de Villégiature	210
Parc (quai du)	36 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	196
Parc (quai du)	38	Bords de Marne	Maison de Villégiature	196
Parc (quai du)	84	Bords de Marne	Maison de Villégiature	201
Parc (quai du)	92 bis	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	234
Parc (quai du)	94	Bords de Marne	Villa Bourgeoise	202
Parc (quai du)	104	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	230
Parc (quai du)	106	Bords de Marne	Maison de Villégiature	201
Parmentier (rue)	8	Champignol	Maison de Villégiature	208

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Passerelle (avenue de la)	1	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	238
Passerelle (avenue de la)	6	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	231
Passerelle (avenue de la)	7	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	238
Paul (passage)		Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	270
Paul Doumer (avenue)	15	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	233
Paul Doumer (avenue)	41	Le Parc Saint-Maur	Maison de Villégiature	227
Paul Painlevé (avenue)	22 - 24	Adamville	Maison de Villégiature	191
Petit Parc (quai du)	48	Bords de Marne	Maison de Villégiature	195
Pie (quai de la)	69	La Pie	Autres éléments	270
Piliers (avenue des)	27	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	221
Plaisance (avenue de)	20	Le Parc Saint-Maur	Grande demeure	237
Politzer (rue)	29	Saint-Maur Créteil	Maison de Ville	245
Politzer (rue)	39 bis	Saint-Maur Créteil	Grande demeure	246
Pont de Créteil (rue du)	65	Adamville	Villa Bourgeoise	194
Port (rue du)	9	Le Parc Saint-Maur	Autres éléments	270
Port au Fouarre (avenue du)	27	La Pie	Bâtiment d'activité	267
Port au Fouarre (avenue du)	47	La Pie	Autres éléments	269
Port au Fouarre (avenue du)	58	La Pie	Maison de Villégiature	213
Port au Fouarre (quai du)	47	La Pie	Maison de Villégiature	213
Procession (rue de la) - (Lycée Teilhard de Chardin)	2	Le Vieux Saint-Maur	Equipement public	253
Prospérité (avenue de la)	15	Les Mûriers	Maison de Villégiature	242
Raymond Poincaré (avenue)	32	Champignol	Maison de Villégiature	206
Raymond Poincaré (avenue)	43 bis	Champignol	Maison de Villégiature	212
Remises (rue des)	31	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	244
Robert (avenue)		La Varenne Saint-Hilaire	Ensemble urbain	260
Rocher (avenue du)	26	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	241
Rocroy (rue de)	5 bis	Adamville	Maison de Villégiature	189
Rocroy (rue de) Elias Howe (rue)	25 52	Adamville	Bâtiment d'activité	267
Ronsard (avenue)	34	Saint-Maur Créteil	Villa Bourgeoise	244
Rouget de l'Isle (rue)	35	Adamville	Maison de Villégiature	189

## Annexes du règlement

nom rue	n° rue	quartier	Typologie	Page
Rouget de l'Isle (rue)	18 bis	Adamville	Villa Moderne	194
Saint-Benoit (rue)	4	Champignol	Maison de Villégiature	208
Sainte-Catherine (rue)	2	Champignol	Maison Individuelle	207
Sainte-Catherine (rue) Mesnil (quai du)	18 16 - 18 - 20	Champignol	Maison de Villégiature	212
Saint-Hilaire (rue)	45	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	225
Saint-Hilaire (rue)	46	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Bourgeoise	226
Saint-Louis (avenue)	40 bis	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	217
Saint-Paulin (rue)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	222
Saint-Paulin (rue)	32	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	221
Stalingrad (place de)	5	La Varenne Saint-Hilaire	Immeuble Collectif	251
Théâtre (place du) - ( <i>cinéma Le Lido</i> )	4	Adamville	Equipement public	256
Thiers (avenue)	29	Champignol	Grande demeure	212
Thiers (avenue)	30	Champignol	Maison de Villégiature	206
Thiers (avenue)	31	Champignol	Maison de Villégiature	207
Thiers (avenue)	41	La Varenne Saint-Hilaire	Grande demeure	214
Thiers (avenue)	64	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	217
Tourelle (avenue de la)	23	Le Parc Saint-Maur	Villa Bourgeoise	236
Vauthier (villa)	10	Adamville	Villa Bourgeoise	192
Verdun (avenue)	28	Champignol	Villa Bourgeoise	206
Viala (rue)	26	Champignol	Autres éléments	271
Winston Churchill (quai)	31	Bords de Marne	Maison de Villégiature	199
Winston Churchill (quai)	49	Bords de Marne	Maison de Villégiature	200
Winston Churchill (quai)	53	Bords de Marne	Maison de Villégiature	200
Winston Churchill (quai)	61	Bords de Marne	Maison de Villégiature	199
Winston Churchill (quai)	63 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	200
Winston Churchill (quai)	67	Bords de Marne	Maison de Villégiature	201
Winston Churchill (quai)	79	Bords de Marne	Maison de Villégiature	199
Winston Churchill (quai)	81	Bords de Marne	Maison de Villégiature	200
Winston Churchill (quai)	89	Bords de Marne	Maison de Villégiature	201
Winston Churchill (quai)	91	La Varenne Saint-Hilaire	Villa Moderne	215

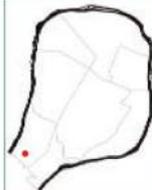
## Annexes du règlement

<b>nom rue</b>	<b>n° rue</b>	<b>quartier</b>	<b>Typologie</b>	<b>Page</b>
Winston Churchill (quai)	99 bis	Bords de Marne	Maison de Villégiature	202
Winston Churchill (quai)	101	Bords de Marne	Maison de Villégiature	203
Winston Churchill (quai)	109 ter	Bords de Marne	Maison de Villégiature	204
Winston Churchill (quai)	111	Bords de Marne	Maison de Villégiature	202
Winston Churchill (quai)	111 A	Bords de Marne	Maison de Villégiature	203
Winston Churchill (quai)	115	Bords de Marne	Maison de Villégiature	204
Winston Churchill (quai)	125	Bords de Marne	Equipement	203
Winston Churchill (quai)	127	Bords de Marne	Maison de Villégiature	203
Winston Churchill (quai)	131	Bords de Marne	Maison de Villégiature	204
Winston Churchill (quai)	135	La Varenne Saint-Hilaire	Maison de Villégiature	216

# **Logements individuels**

Annexes du règlement

**38-36, Rue du Four**  
Villa bourgeoise, style classique|  
XVIIème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
d'Île de France. (DRAC)





Entree urbaine	Taille de la parcelle		X
	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
Entree architecturale	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

Hôtel du petit bourbon  
Maçonnerie en pierre. Modénature de style classique; pilastres et arcades, chaînes d'angles avec bossage à joints creux horizontaux et influence du caractère dit Mansard pour la toiture présentant des lucarnes de formes différentes.

**28, Avenue de Marinville**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

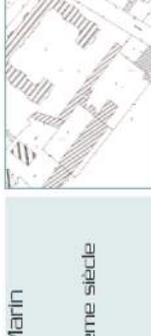




Entree urbaine	Taille de la parcelle		
	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
Entree architecturale	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

Maçonnerie en enduit peint. Encadrement des baies, chaînes d'angle avec bossage à joints creux horizontaux. Influence du caractère dit Mansard pour la toiture en ardoise comprenant des lucarnes.

**30, Rue Auguste Marin**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

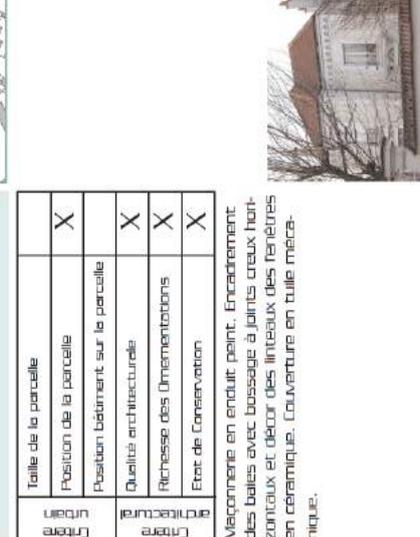




Entree urbaine	Taille de la parcelle		X
	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
Entree architecturale	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénatures en brique enduit et céramique situées au niveau des linteaux de fenêtres, des bandeaux et de la cheminée. Toiture à tuiles plates à large débord et charpente apparente.

**9, Avenue Godefroy Cavaignac**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



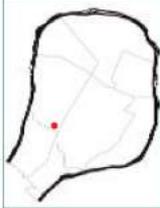


Entree urbaine	Taille de la parcelle		X
	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
Entree architecturale	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

Maçonnerie en enduit peint. Encadrement des baies avec bossage à joints creux horizontaux et débord des linteaux des fenêtres en céramique. Couverture en tuile mécanique.

Annexes du règlement

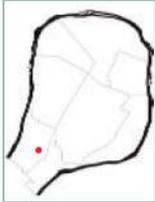
9. Avenue Gabriel Péri  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique et modénature en enduit peint. Ordonnancement symétrique et vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaîne d'angle.

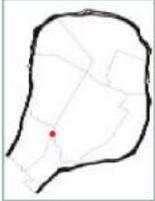
60. Avenue Mahieu  
**LE VIEUX SAINT-MAUR**  
Maison de ville  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Décor de briques au niveau des linteaux des fenêtres et du bandeau haut. Toiture débordante et jambes de force apparentes.

73. Avenue de Marinville  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle

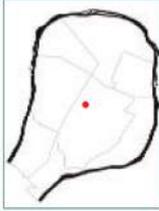

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Encadrement des baies. Frontons cintrés et triangulaire, décor des linteaux des fenêtres en céramique. Couverture en tuile mécanique.

Annexes du règlement

ADAMVILLE

**47. Avenue Miss Cavell**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème Siècle

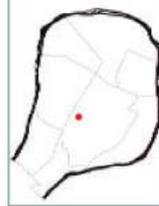




Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Décor de pans de bois largement utilisé, tourelle camée, toiture débordante et charpente apparente.

**20. Avenue Carnot**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème Siècle

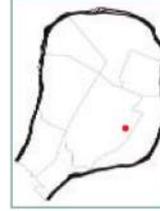




Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de deux teintes. Céramique à motifs floraux décorant les linteaux des fenêtres. Toiture débordante et charpente apparente. Tourelle camée et fleches sur la toiture.

**82. Rue Elias Howé**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème - Début XXème Siècle





Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maillère apparente. Linteaux des fenêtres cintrés et décorés en briques et céramique, chaînes d'angles en briques de deux teintes. Toiture débordante et charpente apparente.

**20 Av. Barbès - Rue d'Inkermann**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème - Début XXème Siècle





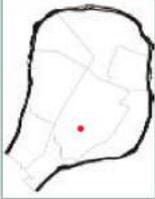
Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Premier niveau en pierre apparente. Le deuxième et le troisième niveau ont un décor de colombage et de pans de bois. Pente du toit très importante et couverture débordante.

Annexes du règlement

ADAMVILLE

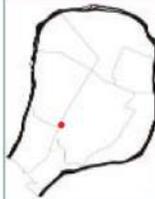
**35, Rue Rouget de l'Isle**  
Maison de villégiature de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Architecture composite, style classique et castel.  
Encadrement baies et chaînes d'angle en pierre, remplissage en brique. Sculptures variées pour la décoration des fenêtres.  
Tourelle avec toiture débordante.  
Couverture en ardoise comprenant lucarne et oeil de bœuf.

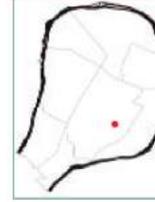
**106, Rue Alsace - Lorraine**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Encadrement des fenêtres par un jeu de briques de deux teintes. Couronnement avec décor en brique et céramique. Tourelle carrée.

**50is, Rue de Rocroy**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème - Début XXème Siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maillère apparente. Linteaux en maçonnerie au premier niveau et en décoration, deux couleurs de brique au deuxième niveau. Le troisième niveau est composé d'un jeu de briques colorées et de motifs géométriques. Toiture débordante et charpente apparente. Barde corps, marquise et veranda en fer forgé.

**40, Av. Emile Zola**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème - Début XXème Siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

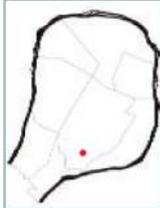
Maçonnerie en enduit peint. Toiture débordante et jambes de force apparentes.  
Tourelle carré

Annexes du règlement

ADAMVILLE

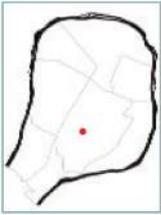
13. Rue Garibaldi

Maison de villégiature, style classique  
Fin XIXème, début XXème Siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Encadrement des fenêtres, Motifs géométrique et alternance de couleurs de briques pour la décoration de la façade. Toiture débordante et charpente apparente. Une partie toiture type Mansard et fenêtre avec fronton.



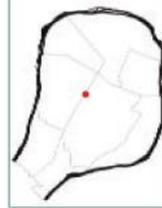
45. Av. Emile Zola  
Maison de villégiature  
Fin XIXème - Début XXème Siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de couleur claire. Encadrement des fenêtres avec motifs géométriques en brique et céramique. Toiture en ardoise à large débord et jambées de force apparentes.

80. Avenue Foch

Maison de villégiature  
Premier quart XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'île de France. (DRAC)



6. Place du Mal Juin

Maison de villégiature, style néo-normand / néo-médiéval  
Fin XIXème - Début XXème Siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Décor de colonnages et de pans de bois. Moulures en encadrement de la porte d'entrée. Sculptures de personnages de style "moyen-âge" à la base des fenêtres.



Annexes du règlement

ADAMVILLE

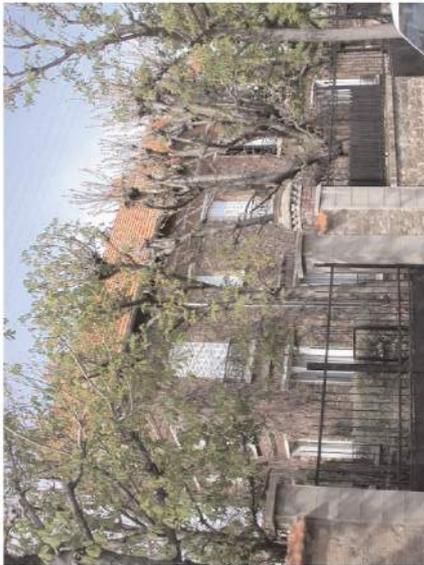
22-24, Av. Paul Painlevé

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



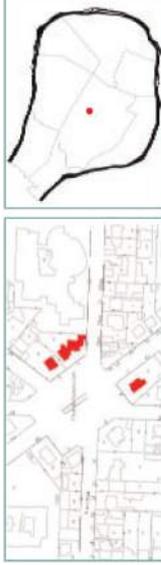
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparente. Linteaux des fenêtres décorés avec jeu de couleurs de briques et céramique. Marquise au dessus du perron d'entrée.



5-7-8, Place du Mal Juin

Maisons de villégiature  
Fin XIXème - Début XXème Siècle



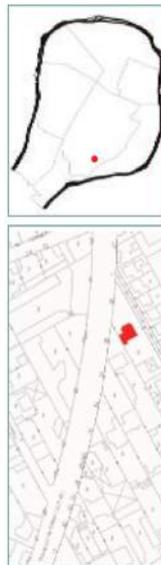
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en briques. Encadrement souligné des fenêtres en enduit peint. Toiture débordante et cheminées apparentes. Toiture en ardoise avec fleches.



38, Bd de Crétell

Maison de villégiature  
Fin XIXème - Début XXème Siècle



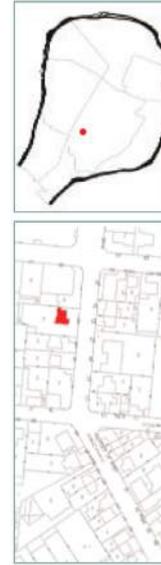
Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente. Encadrement souligné des fenêtres avec utilisation de trois couleurs différentes de briques et motifs géométriques. Toiture débordante et cheminées apparentes. Cheminées importantes avec décor en feronnerie. Balcon et loggia.



47, Avenue Diderot

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème Siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

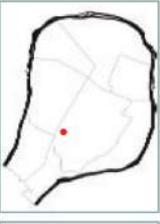
Toiture à pans coupés débordante et charpente apparente. Tourelle carrée. Encadrement fenêtres et façade en brique et remplissage en meulière. Au dernier niveau du corps principal, utilisation de colombage et pans de bois.



Annexes du règlement

ADAMVILLE

**10. Villa Vauthier**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème Siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement classique. Maçonnerie en brique et en enduit peint pour les modénatures; encadrement des baies, corniche, bandeau, chaînes d'angle. Maison identique à celle du 10, Avenue Emile Zola.

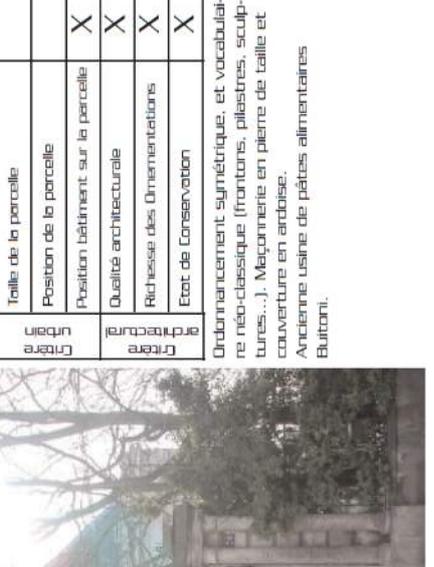
**2. Villa Foch**  
Villa bourgeoise, style classique  
1817




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Le Castel Porte Blanche  
Construit pour le prince de Condé Louis Henri Joseph. Le prince a voulu rassembler dans cette demeure les souvenirs de son fils, le duc d'Enghien, fusillé injustement.....  
Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique (pilastre et colonnes à chapiteau corinthien, balconnet avec garde corps sculpté, touraille en encorbellement, balustrade, ferronnerie et fleches).

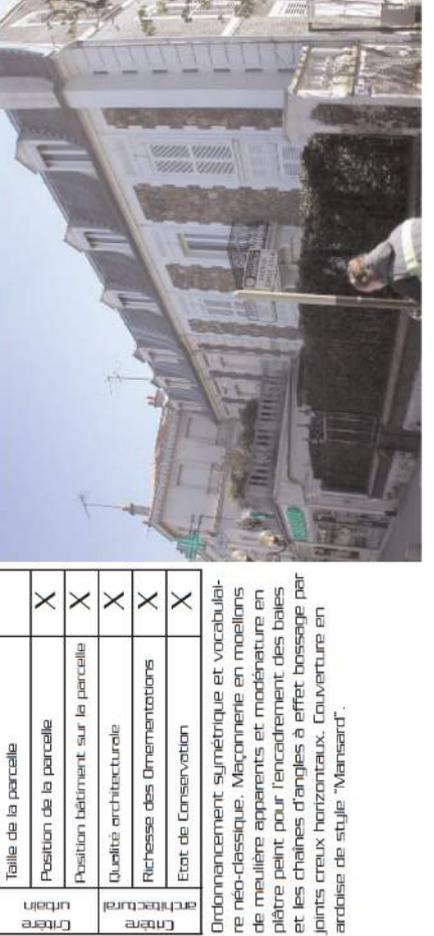
**78-80, Rue Garibaldi**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique, et vocabulaire néo-classique (frontons, pilastres, sculptures...); Maçonnerie en pierre de taille et couverture en ardoise.  
Ancienne usine de pâtes alimentaires  
Butoni.

**4. Avenue Foch**  
Villa bourgeoise, style classique  
premier quart du XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)

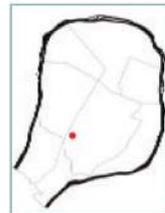



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique et vocabulaire néo-classique. Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en pierre peint pour l'encadrement des baies et les chaînes d'angles à effet bossage par joints creux horizontaux. Couverture en ardoise de style "Mansard".

Annexes du règlement

ADAMVILLE

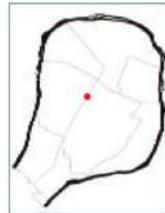


10. Av. Emile Zola  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème; début XXème Siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement classique. Maçonnerie en brique et en enduit peint pour les modénatures; encadrement des baies, corniche, bandeau, chaînes d'angle.

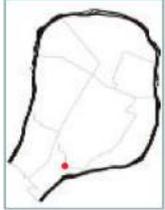
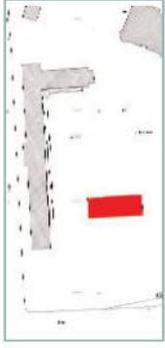
81. Avenue Foch  
Villa bourgeoise, style classique  
Milieu XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAO)



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

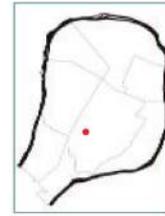
Ordonnement symétrique et vocabulaire néo-classique. Maçonnerie en enduit peint, chaînes d'angle avec effet bossage par joints creux horizontaux, corniche, bandeaux, influence du style dit "Mansard" pour la toiture avec ouvertures de type lucarne et oeil de boeuf.

65. Rue du Pont de Créteil  
Villa bourgeoise, style classique  
1850



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Villa Houdart  
Au centre du parc du lycée d'Arsonval, cette maison de maître abrite aujourd'hui les services administratifs du lycée.  
Modénature classique; corniche, bandeaux, chapiteau.



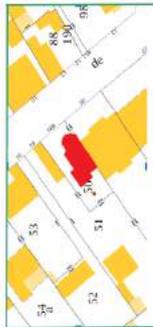
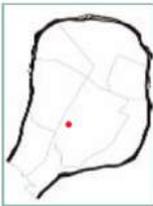
26. Av. Emile Zola  
Villa bourgeoise, style classique  
(Louis XIII)  
Fin XIXème; début XXème Siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique et vocabulaire néo-classique (frontons sculptés...).  
Maçonnerie mixte; mobiliers de menuiserie et briques. Chaînes d'angle et encadrement des baies en enduit peint.

**Annexes du règlement**

**ADAMVILLE**



**18 bis rue Rouget de l'Isle**

**Villa moderne**



**Critère de sélection :**  
Bâtiment qui est le témoin de l'architecture moderne des années 1930

Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

**14. Quai du Mesnil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Volume bâti en L, avec maçonnerie en moellons de meulière et décors de façade en brique grège.  
Implantation à l'alignement.

**10. Quai du Mesnil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en moellons de meulière et enduit peint, décors de façade en brique. Large débords du toit, couvert en tuiles mécaniques, avec jambées de force sous about de pannes.

**48. Quai du Petit Parc**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en moellons de meulière et brique (partie basse) apparents et modernisations en enduit peint situées au niveau des linteaux de fenêtres. Décor de plans de bois en partie haute. Toiture en tuile mécanique à large débord et jambées de force apparentes.

**36. Quai du Mesnil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



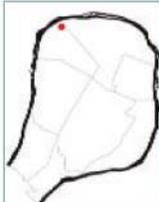

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Rez-de-chaussée fortement surélevé affirmant les proportions verticales de la façade.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents, modernisation en enduit peint, bandeau, encadrements de baies.  
Toit en tuiles mécaniques avec croupe normande et débords de toit appuyé sur jambées de force.

Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

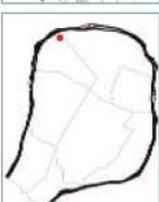
**40. Quai du Mesnil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Pavillon de type néo-normand : maçonnerie en moellons de meulière apparents, en moellons de meulière apparents. Le faux pans de bois est peint ton sur ton. Ce qui a pour effet de gommer les caractéristiques typologique du bâtiment. Nombreux effets sur cette façade : oriel, balcon, auvent, croupe normande et lucarne rampante.

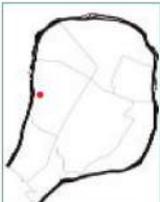
**38. Quai du Mesnil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents, modénature en enduit peint. C'est la maison jumelle avec le n°40, sur un plan identique, mais inversé, avec le même vocabulaire architectural en façade.

**38. Quai du Parc**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en brique et enduit peint, au niveau du bandeau, linteaux et appuis de fenêtres. Groupe normande et couverture en tuile mécanique, jambes de force apparentes au niveau du débord de toiture.

**38bis. Quai du Parc**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



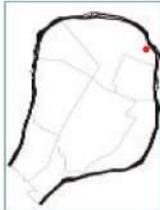


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en brique, céramique et enduit peint. Toiture débordante et charpente apparente.

Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**



**64. Promenade des Anglais**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle



**62. Promenade des Anglais**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général du Val-de-Marne (DRAC)



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

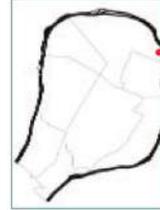
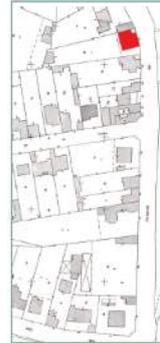
**Bords de marne**  
Façade très marquée par le traitement en faux puits de bois, référence à l'architecture normande. La toiture en tuiles mécaniques possède une volumétrie complexe; faitages perpendiculaires avec croupe..... Ce premier niveau contraste avec le soubassement en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Les menuiseries bois des garde-corps accentuent le caractère normand.



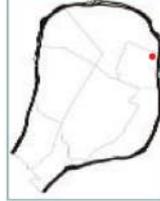
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite et briques ; arcs de décharge des percements, chaînage d'angle avec effet de harpage bicolore. Toiture à pentes multiples en ardoises avec noues et croupes, une touraille de section carrée vient accentuer la verticalité de cet édifice. Belle clôture en ferronnerie ouvragée.

**78. Promenade des Anglais**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



**151. Quai de Bonneuil**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle.



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents, forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite ; arcs de décharge des percements, bandeau soulignant le débord de toiture avec frise décorative constituée de panneaux colorés. Toiture à pentes multiples en tuiles plates avec noue. Les débords de toit sont soulignés par un bandeau d'enduit peint.



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Bel exemple d'architecture composite : touraille avec baies en arc en plein cintre, maçonnerie en brique apparente, et décor en céramique. Toiture en ardoise et oeil de boeuf sur la partie droite.

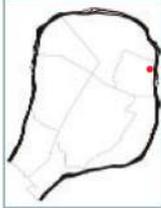


Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

135. Quai de Bonneuil

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle.



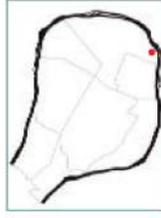
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornaments	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**

Decors de façade en faux pans de bois à la façon néo-normande. Toit à forte pente recouvert de tuiles plates, croupe normande et débord de couverture important.

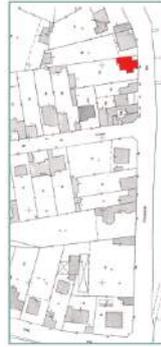
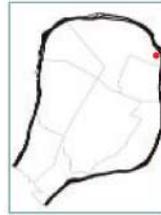


72. Promenade des Anglais  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornaments	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marme**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modernité en maçonnerie enduite et briques; arcs de décharge des percements, bandeau soulignant le débord de toiture. Toiture à pentes multiples en tuiles plates. La partie située à droite sur la photo constituait probablement une pièce couverte mais ouverte sur le jardin destinée à des activités de loisirs avec son ossature béton imitant les rondins et évoluant une proximité avec la nature : elle a été utilisée pour une extension de la maison pendant ces caractéristiques...



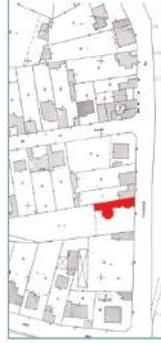
80. Promenade des Anglais  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



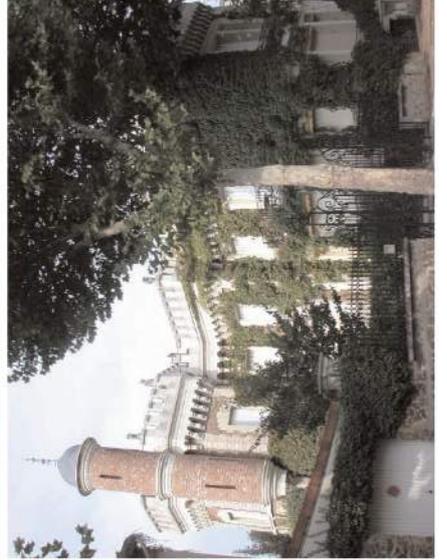
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornaments	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marme**

Façade en maçonnerie recouverte d'enduit peint recouvrant probablement une maçonnerie de moellons de meulière. Les éléments de modernité, encadrements de baies et bandeaux ont dû être ajoutés par un ravalement mais l'effet de faux pans de bois en croix de saint André est conservé en partie haute. La toiture en ardoises à coq est constituée de plusieurs volumes et comporte des lucarnes.



94. Promenade des Anglais  
Maison de villégiature, type castel  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornaments	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marme**

Exemple de style composite néo-Renaissance avec des éléments néo-gothiques, cet édifice est constitué d'une maçonnerie de briques et de pierres appareillées. Les éléments de modernité (chaînage d'angle avec effet de harpage, encadrement de baies) contrastent fortement avec les panneaux du fait de la couleur. La composition en L est enrichie d'une échauquette. L'ensemble de l'édifice est surmonté de mâchicoulis en pierre.

Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

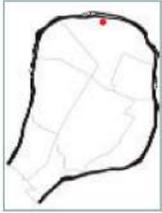
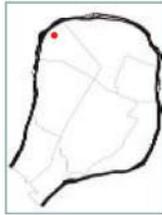
**6. Quai du Mesnil**

Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**

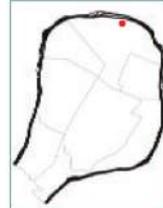
Maison implantée à l'alignement.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents et décors de façade en panneau de céramique.  
Couverture en tuiles plates à larges débords et lucarne rampante.



**61. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style médiéval  
Fin XIXème, début XXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade très marquée par le traitement en faux pans de bois, référence à l'architecture normande. La toiture à très forte pente en tuiles plates est d'une volumétrie complexe, avec terrasse et chênassiss. Les larges débords sont supportés par des jambées de force. Les fenêtres à petits carreaux ont été conservés ajoutant un peu de finesse à cet ensemble massif. Les menuiseries bois des garde-corps accentuent le caractère normand.



**31. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

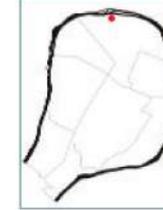
**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite ; chaînage d'angle façon pierre de taille avec effet de harpage, linteaux, bandeaux et corniches. Toiture de type mansard à pentes multiples en ardoises avec noues et coupes. Le soubassement est traité en opus incertum. Belles ferronneries ouvragées complétant cet ensemble très bien conservé.



**79. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

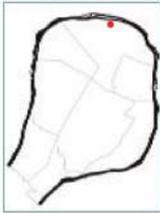
Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite et briques ; arcs de décharge des parlements, chaînage d'angle avec effet de harpage bicolore. Toiture à pentes multiples en ardoises avec noues et lucarnes. Belle clôture maçonniée avec balustrade.



Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**



**49. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

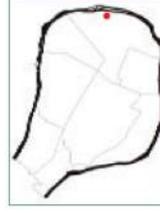
**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite : chaînage d'angle façon pierre de taille, linteaux, bandeaux et corniches. Toiture à pentes multiples en tuiles mécaniques avec noues.



**53. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en briques : arcs des percements, linteaux et corniches, le couplement est constitué de faux pans de bois. Toiture à retour de faîtage en tuiles plates à larges débords supportés par jambages de force.  
Une veranda à la structure moderne en aluminium dénature la façade.



**63bis, Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style médiéval  
Fin XIXème, début XXème siècle

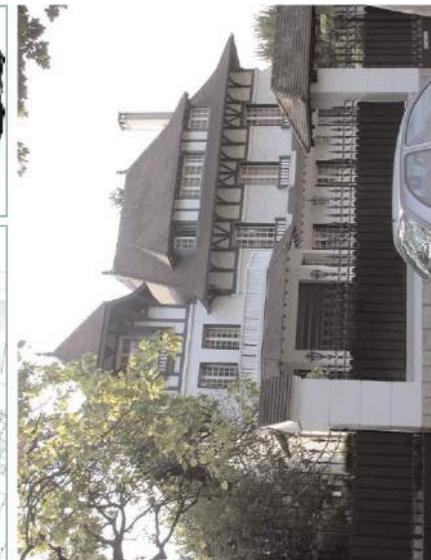
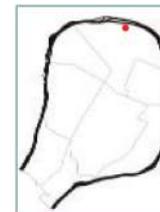
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade très marquée par le traitement en faux pans de bois, référence à l'architecture normande. La toiture à forte pente en tuiles plates est d'une volumétrie complexe, avec retour de faîtage; les larges débords sont supportés par des jambages de force. Ce premier niveau contraste avec un rez-de-chaussée d'un traitement plus banal. Les menuiseries bois des garde-corps accentuent le caractère normand.

**53. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style médiéval  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Façade très marquée par le traitement en faux pans de bois, référence à l'architecture normande. La toiture à très forte pente en tuiles plates est composée de deux volumes distincts; les larges débords sont supportés par des jambages de force. Un auvent couvert de tuile forme bandeau entre le rez de chaussée et le premier étage, encadrant une pièce qui forme bow-window, surmontée d'une terrasse. Les menuiseries bois des garde-corps accentuent le caractère normand.



Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

**67. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

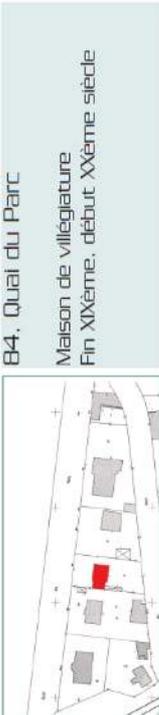


Créère urbain	Taille de la parcelle		X
Créère architectural	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

**Bords de marne**  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite : chaînage d'angle, facon pierre de taille avec effet de harpage, linteaux et corniches. Toiture à quatre pentes en tuiles plates à larges débords supportées par des jambes de force avec lucarnes.  
Les grands vitrages dénaturent un peu la façade alors que les occultations par volets bois ont été conservées.

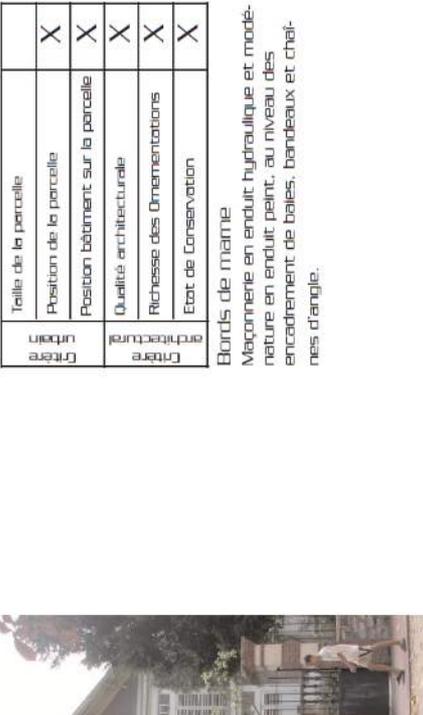


**B4. Quai du Parc**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle		X
Créère architectural	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en enduit hydraulique et modénature en enduit peint, au niveau des encadrement de baies, bandeaux et chaînes d'angle.



**89. Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

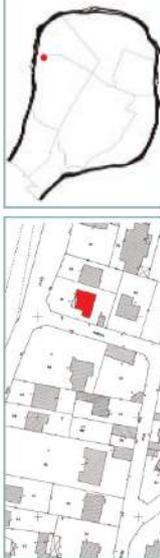


Créère urbain	Taille de la parcelle		X
Créère architectural	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

**Bords de marne**  
Très belle façade d'inspiration néo-classique, façade en maçonnerie de briques apparentes et éléments de modénature en maçonnerie recouverte d'enduit, chaînage d'angle, facon pierre de taille avec effet de harpage. Une frise décorative de briques bicolores couronne l'édifice et souligne le débord de toiture. Toiture à quatre pentes en ardoises avec faîtage et épis ouvragés en zinc.



**106. Quai du Parc**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle		X
Créère architectural	Position de la parcelle		X
	Position bâtiment sur la parcelle		X
	Qualité architecturale		X
	Richesse des Ornementations		X
	Etat de Conservation		X

**Bords de marne**  
Maçonnerie du soubassement en pierre et du premier niveau en enduit peint avec décor de colombage bois. Groupe normande et jambes de force apparentes au niveau du débord de toiture.



Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

94. Quai du Parc

Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de mame  
Maçonnerie en enduit peint. Symétrique et vocabulaire néo-classique. Couverture en ardnoise.



99bis, Quai Winston Churchill

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de mame  
Maçonnerie en enduit peint blanc, modénature à l'identique, pour les faux pans de bois. Couverture en tuiles plates et large débord de toit avec jambes de force apparentes.



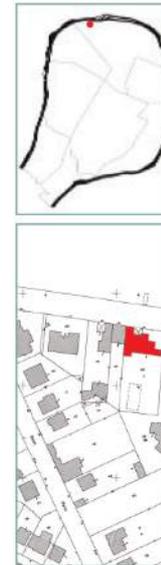
26. Quai de Champignol

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle



Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de mame  
Maison en L, implantée à l'alignement, de type néo-normand.  
Maçonnerie recouverte d'un enduit peint, avec effet de faux pans de bois dans les étages supérieurs.  
Couverture en tuiles plates à forte pente.



111. Quai Winston Churchill

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de mame  
Maçonnerie en enduit peint deux teintes, pour faire ressortir le décor de faux pans de bois. Couverture en tuiles plates.

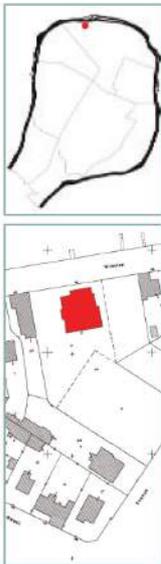


Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

125. Quai Winston Churchill

Equipement, cercle des sports  
Début XXème Siècle



Créère urbain	
Créère architectural	
Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	

bâtiment en bois, ancien hangar à bateau, aujourd'hui club de tennis.



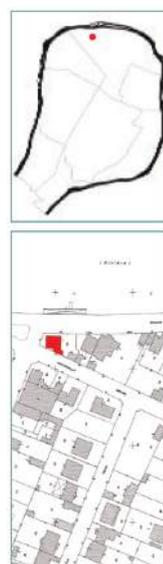
Créère urbain	
Créère architectural	
Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de marne

Maçonnerie en pierre. Décor de pans de bois, véritables éléments de structure. Couverture en tuiles plates et

101. Quai Winston Churchill

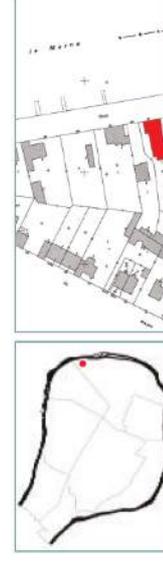
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	
Créère architectural	
Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de marne

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, modénature en enduit peint pour les encadrements de fenêtres, les bandeaux et les chaînes d'angle avec bossage à joints creux horizontaux.



Créère urbain	
Créère architectural	
Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Bords de marne

Maçonnerie en enduit peint de deux teintes, pour faire ressortir le décor de faux pans de bois. Large débord de toit avec jambes de force apparentes.

Annexes du règlement

**BORDS DE MARNE**

**109ter, Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Grèdre urbain	Taille de la parcelle	X
Grèdre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en brique et modénature en enduit peint pour les garde corps en bois. Groupe normande et jambes de force apparentes.

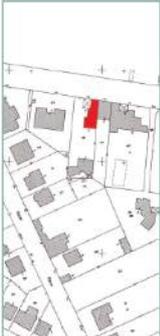
**131, Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Grèdre urbain	Taille de la parcelle	X
Grèdre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en enduit peint de deux teintes, pour faire ressortir le décor de faux pans de bois. Large débord de toit avec jambes de force apparentes.

**115, Quai Winston Churchill**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle



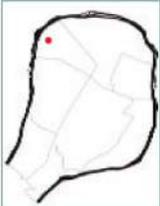

Grèdre urbain	Taille de la parcelle	X
Grèdre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

**Bords de marne**  
Maçonnerie en pierre. Décor de pans de bois, véritables éléments de structure. Couverture en tuiles plates et

Annexes du règlement

CHAMPIGNOI

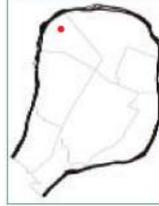
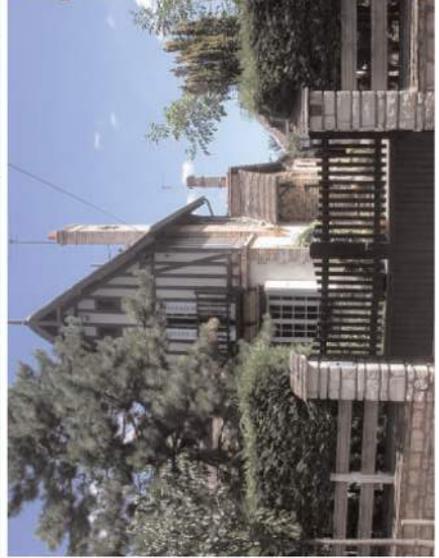
**18. Rue Detaille**  
Grande demeure.  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonniers en meillon de meulière et décors de façade en plâtre peint.  
La simplicité du volume du bâtiment est rendue plus complexe par la présence du porche couvert desservant l'entrée, et de la terrasse extérieure.

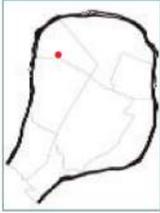
**12. Rue Jean Memnoz**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade fortement marquée à l'étage par les éléments en pans de bois faisant référence à l'architecture normande.  
Les pentes de toit sont très prononcées.  
Le petit volume d'entrée est traité en brique de la même manière que les éléments de modénature du volume principal: chaîne d'angle et massif du conduit de cheminée.

**125. Avenue du Centenaire**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maison en L appuyée sur la limite séparative et construite à l'alignement. Façade en meillons de meulière apparents, décors de façade en brique et enduit peint.  
Couverture en ardoise à forte pente percée de lucarnes, terrasson couvert en zinc.

**9 Rue Jean Memnoz**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



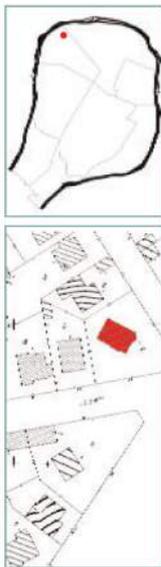

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonniers en meillons de calcaire apparents et modénature en applique au-dessus assez inhabituelle dans les tissus pavillonnaires, en brique de terre-cuite naturelle.  
La couverture, en ardoise, est constituée de plusieurs volumes. Le débord de toiture bénéficie d'un important coyeau pour la protection de la façade.

Annexes du règlement

**CHAMPIGNOL**

**32. Avenue Raymond Poincaré**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie enduite au mortier de ciment avec décors en faux pans de bois peints. Grandes ouvertures en arc en plein cintre. Toiture en tuiles plates à forte pente; croupe normande à épi et débords de toiture importants reposant sur des jambes de force de type néo-normand. Le bâtiment est implanté sur une parcelle située à l'angle de deux voies. Il est positionné en milieu de parcelle.



**10. Rue Jean Mermoz**  
Maison de villégiature, style castel  
Fin XIXème-début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, Frise en brique en terre-cuite, linteaux en maçonnerie peinte. Couverture en ardoise, à pentes multiples, à noues, arêtières et croupe normande, débords de toit et jambée de force. Porche couvert sur entrée de parcelle en harmonie avec le bâti principal.

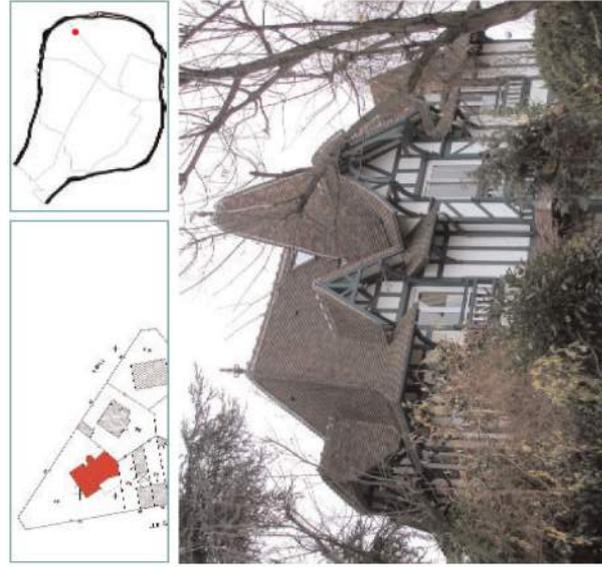


**30. Avenue Thiers**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle

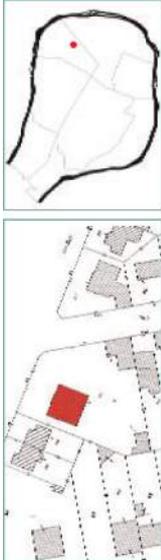


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
Critère architectural	Etat de Conservation	X

Façade fortement marquée par l'influence régionaliste néo-normande du début du 20ème siècle. Faux pans de bois, toit à forte pente recouvert de tuiles plates, croupe normande, débord de couverture participant à cet ensemble. La présence du petit clocheton sur la lucarne principale alourdit inéluctablement la partie centrale de la façade.



**28. Avenue Verdun**  
Villa bourgeoise de style classique  
XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière et modernités en brique avec appareillage en harpage bicoloré. La façade est structurée autour d'un axe vertical matérialisé par une avancée de la maçonnerie dans la partie centrale, la marquise de la porte d'entrée et la lucarne centrale. La toiture à la mansard est constituée du brisis en ardoise et d'un terrasson en zinc.

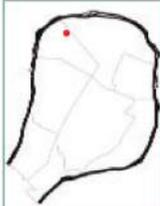


Annexes du règlement

**CHAMPIGNOL**

31. Avenue Thiers

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle



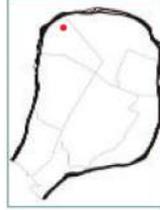
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons calcaire apparents en rez-de-chaussée. Faux pans de bois en étage à la façon néo-normande. Les pentes de toit sont fortes et les débords importants. La présence du balcon du premier étage vient affirmer l'importance du pignon.



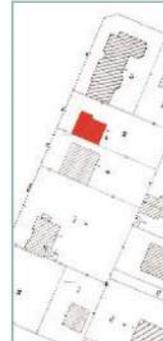
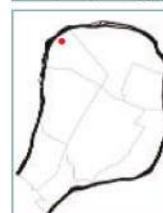
2. Rue Sainte Catherine

Maison individuelle  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

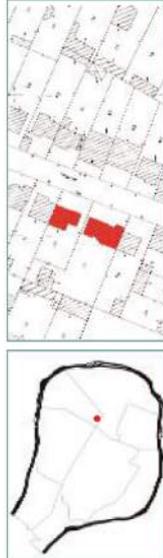
Le bâtiment principal est recouvert d'un enduit à base de lants hydrauliques teint dans la masse, alors que la tourelle est constituée d'une maçonnerie de brique apparente ayant fait l'objet de l'application d'une peinture décorative. Les éléments de modénature, très fins, en brique, sont souvent peints. Les deux arcs de décharge des fenêtres de la tourelle sont en briques vernissées.



44. Rue Marguerite  
Maison de villégiature  
Entre deux guerres

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Les ouvertures de ce volume simple, à la maçonnerie en brique, sont révélées par des pièces qui contribuent à éclairer. De ce fait, ces percements aux formes différentes ne permettant pas d'organiser le rythme de la façade. La présence de panneau plein justifie un travail intéressant de modénature en brique et en enduit, de couleurs différentes et sur des épaisseurs différentes.



7-7bis. Rue Etienne Marcel  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

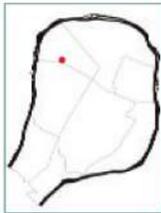
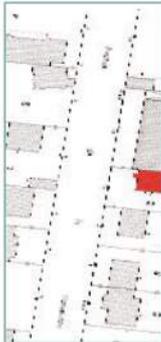
Deux maisons dont l'une est le négatif de l'autre. Maçonnerie en brique rouge sur les parties courantes, et grèges pour les décors de façades, et inversement pour l'autre. Le toit est recouvert de tuiles mécaniques, et profite de larges débords, l'about de faîtage est surmonté d'un épi en terre-cuite.



Annexes du règlement

CHAMPIGNOL

10. Avenue de la Convention  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

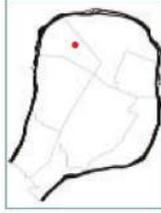
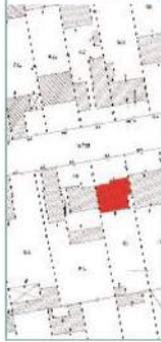


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Dimensions	X
	Etot de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière appareillés et modénature en briques en terre-cuite et vernissées.  
Le large débord du toit est soutenu par des jambées de force.  
L'entrée est marquée par une petite marquise métallique.

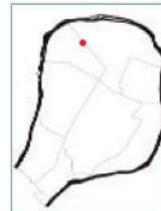


51. Rue Marignan  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Dimensions	X
	Etot de Conservation	X

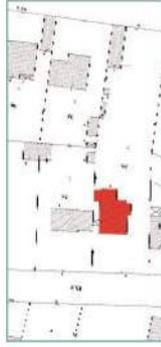
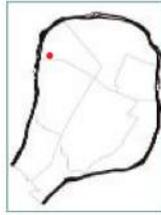
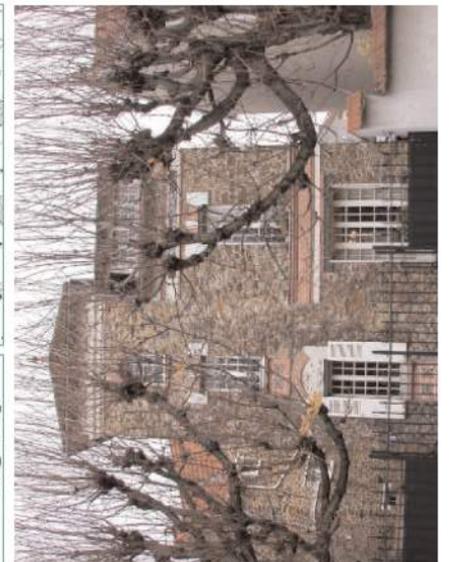
Façade enduite au mortier de ciment finition projeté tyrolien, modénature peinte sur linteau, voussures et chaînes d'angle; décors en céramique sur bandeau.  
Couverture en tuile mécanique à larges débords.



8. Rue Parmentier  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Dimensions	X
	Etot de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière appareillés, modénatures en briques, enduit et éléments de céramique; bandeaux, linteaux à clé et sommier, arc en plein-cintre.  
Le toit est à quatre pentes dans la partie la plus élevée, il est recouvert de tuiles plates et reçoit une lucarne rampante.



4. Rue Saint-Benoit  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Dimensions	X
	Etot de Conservation	X

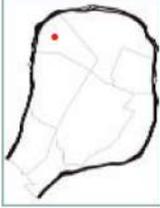
Maçonnerie en moellons de meulière appareillés et décors de façade en enduit lissé avec détails en céramique et en briques vernissées; encadrement de baies, bandeaux, chaînes d'angle et arc de décharge.  
Volume simple, toit à deux pentes.



Annexes du règlement

CHAMPIGNOL

29, Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Éléments de modénature riches : Bandeaux, linteaux et voussures en plâtre peint. Éléments de charpente apparents : jambes de forces et débords de toit. Couverture à forte pente en ardoise, croupe normande sur pignon sur rue.

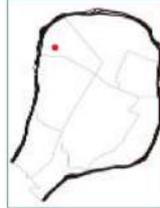
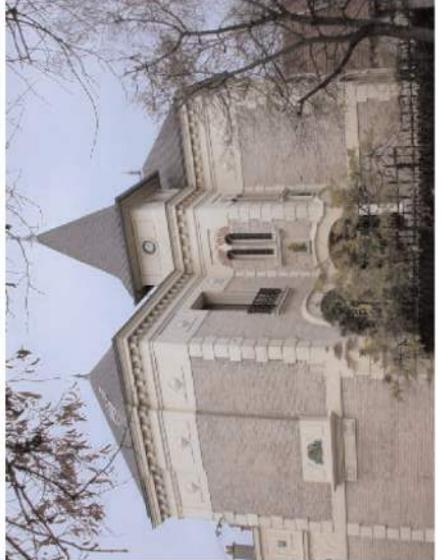
16, Bd de Champigny  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, modénature en enduit peint : chaîne d'angle, bandeaux, encadrement de baie et chapiteaux sur linteaux. Couverture en tuiles mécaniques avec frise en terre-cuite sur la ligne de faîtage.

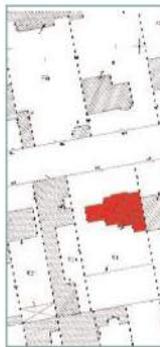
15, Avenue du 11 Novembre  
Grande demeure, style castel  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de briques apparentes, éléments de modénature très présents en plâtre peint : corniche moulurée à l'échaut du toit, bandeau, linteaux, encadrements de baies et chaînes d'angles en appareillage de faux joints de pierre de taille. Bâtiment en L, organisée autour d'une tournelle. Couverture en ardoise, gouttière anglaise sur corniche, toit à quatre pentes sur tourelle, faîtage et épis en zinc.

69, Rue Marignan  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, modénature en brique bicolor, linteaux, chaînes d'angle avec faïon de harpagé, bandeau intermédiaire et à l'échaut du toit. Toit à large débord et croupe normande recouvert de tuiles mécaniques.

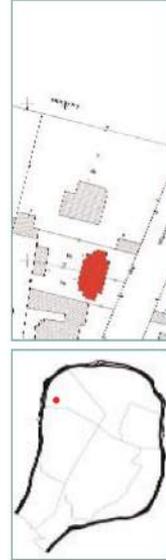
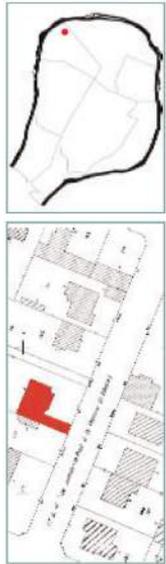
Annexes du règlement

**CHAMPIGNOL**

47. Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

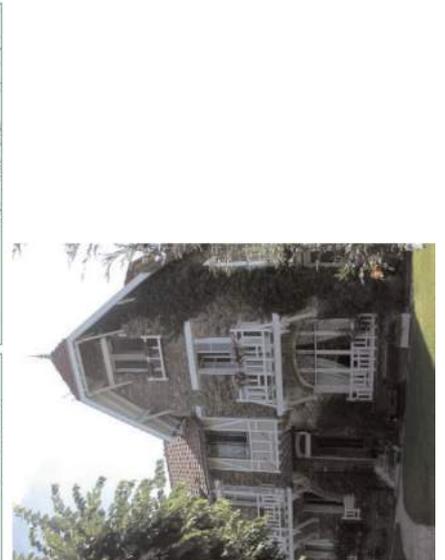
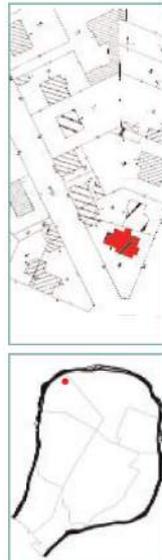
Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Frise, bandeau et médaillon en céramique et terre cuite.  
Volumétrie complexe constituée d'une tournelle et de petits édifices en pans de bois et encorbellements de type colombage.  
Débords de toit important sur nombreuses jambées de force rythmant le linaire de la tournelle.  
Toit peu pentu.



19-19bis. Avenue du 11 Novembre  
Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème. début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

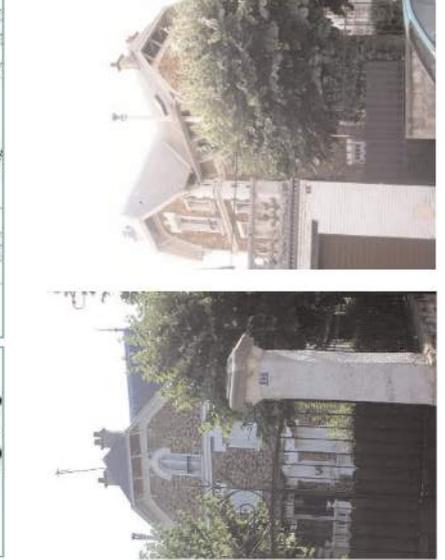
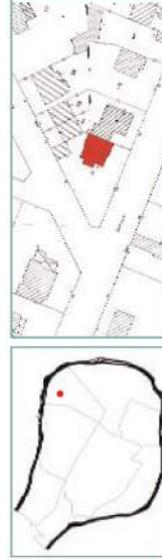
Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Éléments de modénatures riches : Bandeaux, linteaux et voussures en plâtre peint et habillage en céramique. Éléments de charpente apparents : jambées de forces et débords de toit.  
Toit à faible pente.



53. Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème. début XXème

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents.  
Quelques éléments de modénature en enduit peint.  
La façade est fortement structurée par la présence de multiples balcons, garde-corps et balconnets en menuiserie peinte.  
Jambées de force et débords de toit de type normand.



27 Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

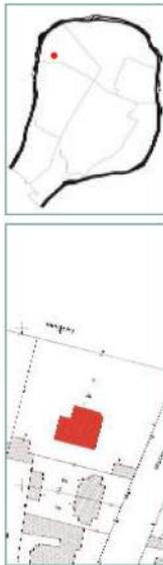
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Éléments de modénature riches : Bandeaux, linteaux et voussures en plâtre peint. Éléments de charpente apparents : jambées de forces et débords de toit.  
Couverture en ardoise à pentes multiples, noues et croupe normande sur pignon.

Annexes du règlement

CHAMPIGNOI

21, Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

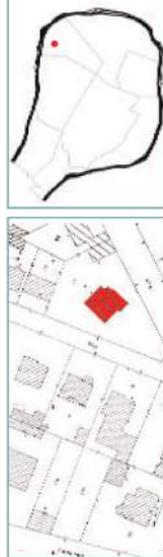


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents avec incrustation d'éclats de meulière dans les joints de type rocaille.  
Modénature modeste en briques ; bandeaux et chaînes d'angle en appareillage polychrome de briques ; couverture en ardoise, à noue et ligne de faîtage en zinc.  
Sur pignon, abouts de pannes sous débords de toit.



3, Rue Detaille  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maison au volume simple enrichi d'un porche couvrant un axe central dans la composition de la façade.  
Maçonnerie enduite, modénatures simples et homogènes ; bandeau longitudinal, linteau en brique avec clé et sommier, soulèvement en moellons de meulière apparents.  
Toit à quatre pentes en tuiles mécaniques.



46bis, Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème

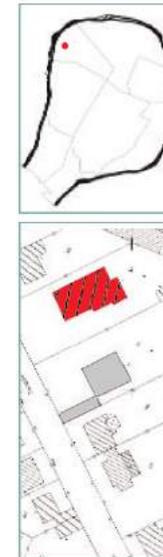


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Éléments de modénature très riches. Bandeaux, encadrements de baies en plâtre peint, voussures en éléments de céramique.  
Éléments de charpente apparents : jambes de forces sous débords de toit.



14bis, Rue Detaille  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



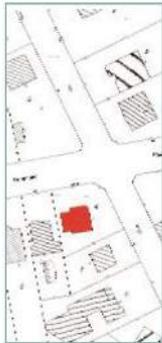
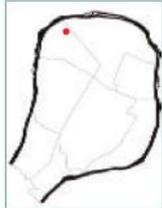
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, éléments de modénature en brique (chaîne d'angle, linteau et arc de décharge) et en plâtre (bandeau).  
Un porche couvert a été rajouté pour abriter la porte d'entrée, qui a été élargie ainsi que la baie de l'étage sur balcon sans tenir compte du rythme et des proportions des ouvertures, malgré un traitement de la brique identique aux modénatures.



Annexes du règlement

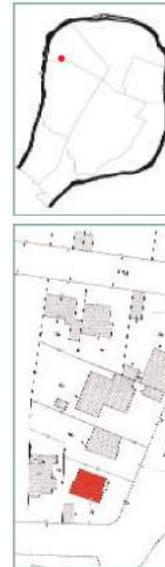
CHAMPIGNOL



43bis, Avenue Raymond Poincaré  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière en rez-de-chaussée et faux pans de bois à l'étage.  
Le toit est couvert en tuiles mécaniques. L'adjonction d'un auvent pour abriter l'entrée contraste le rythme vertical de l'ensemble de la façade.



9, Avenue du 11 Novembre  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

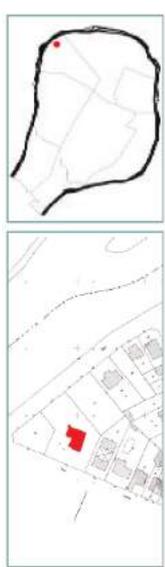
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Éléments de modénature en brique parfois peinte avec effets de harpage : Bandeaux, linteaux et chaînes d'angle. Couverture en tuiles mécaniques, débords de toit et croupe normande.

29, Avenue Thiers  
Grande demeure, style château  
XIXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie recouverte d'un enduit peint. La qualité des décors de façade confirme le statut social de cette maison dont les percements de la façade sont organisés autour d'un axe central fort constitué par la verticale de la lucarne.  
Le toit à quatre pentes est en ardoise.



18 rue Sainte Catherine,  
16-18-20 Quai du Mesnil  
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

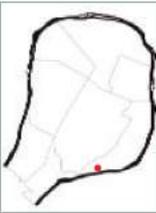
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de manne  
Bâtiment implanté sur parcelle située entre deux voies différentes. De ce fait, le volume bâti développe plusieurs façades principales : maçonnerie enduite recouverte d'une peinture, éléments de modénature en brique ; linteaux cintrés et facon d'arc de discharge sur pignon.  
Le toit, en tuiles mécaniques, est à pentes multiples.

Annexes du règlement

LA PIE

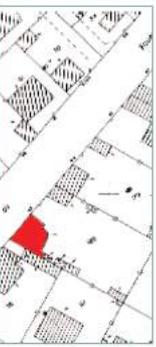
**47. Quai du Port au Fouarre**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

**Bords de mer**  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents, éléments de modénature de type modeste en brique peinte de deux couleurs pour les encadrements de baies, toiture avec débord et jambe de force en bois.

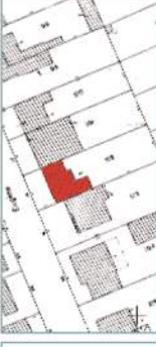
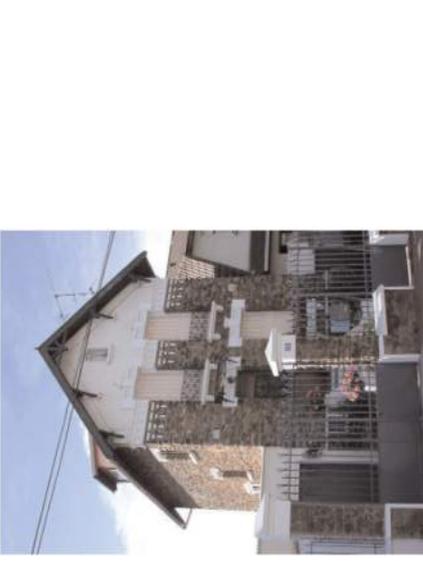
**58. Avenue du Port au Fouarre**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, éléments de modénature de type modeste en brique de deux couleurs et céramique pour les encadrements de baies.

**19. Rue Eugène Pelletan**  
Maison individuelle  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, éléments de modénature de type modeste en brique et enduits peints pour les encadrements de baies.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE



65, Avenue du Bac  
Grande demeure de type château  
Fin XIXème, début XXème siècle

Urban	Taille de la parcelle	X
Urban	Position de la parcelle	X
Urban	Position bâtiment sur la parcelle	X
Urban	Qualité architecturale	X
Urban	Richesse des Dimementations	X
Urban	Etat de Conservation	



Cet ensemble très dénaturé a perdu certaines de ces qualités.

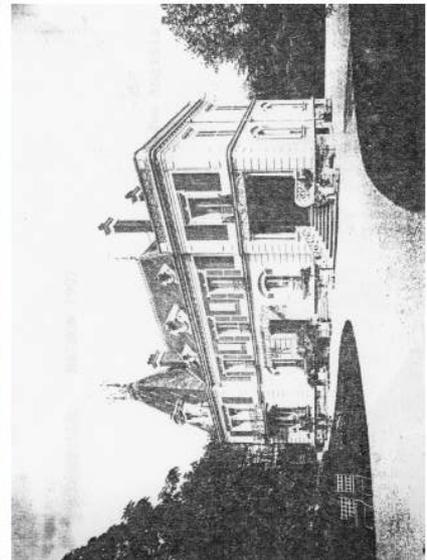
Maçonnerie recouverte d'un enduit peint, au premier étage les tableaux sont constitués d'un appareil de pierres apparentes. Toiture à quatre pentes en ardoises pour le corps de bâtiment et toiture à forte pente en ardoises pour le pavillon avec lucarne.

Les oculi-de-beuf ont disparu sur la toiture du corps de bâtiment ainsi que les épis et faîtages en zinc sur l'ensemble du bâtiment. Le pavillon situé à droite sur la photo, a perdu son élégante balustrade au profit d'une acrotère maçonnerie, la balustrade du perron a également été supprimée...

Une extension a été réalisée à l'opposé de ce pavillon comme un pendanct symétrique à ce pavillon ; elle déséquilibre complètement l'ensemble de l'édifice et lui donne une certaine lourdeur.

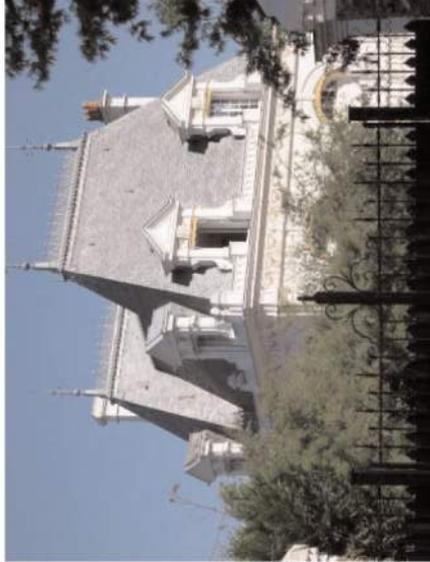
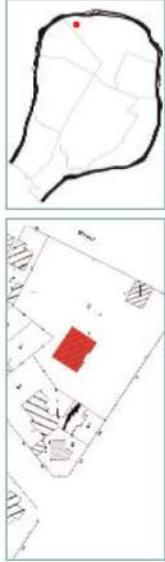
L'appauvrissement de la façade est aussi le fait d'un enduit uniforme alors que la photo de l'état antérieur montre un certain richesse de la modénature dans l'état antérieur, effet de chaînage d'angle grâce à un joint creux, encadrement des baies, corniches...

Enfin la disparition de la marquise qui couvrait l'escalier à double rampe (également supprimé) contribue à dénaturer cette demeure bourgeoise élégante.



41, Avenue Thiers

Grande demeure, style castel classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Urban	Taille de la parcelle	X
Urban	Position de la parcelle	X
Urban	Position bâtiment sur la parcelle	X
Urban	Qualité architecturale	X
Urban	Richesse des Dimementations	X
Urban	Etat de Conservation	X

Maçonnerie recouverte d'enduit peint ; très grande richesse dans le traitement de la façade. Frises finement sculptées, corniches ouvragées, jambes et frontons de lucarne, arcature des baies offrent une belle diversité d'ornementation malgré un enduit uniforme. Toiture à forte pente découpée en trois volumes dont deux traités en pavillon : ardoises et épis et faîtages en zinc.

55, Avenue Gabriel Péri

Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle



Urban	Taille de la parcelle	X
Urban	Position de la parcelle	
Urban	Position bâtiment sur la parcelle	X
Urban	Qualité architecturale	X
Urban	Richesse des Dimementations	X
Urban	Etat de Conservation	X

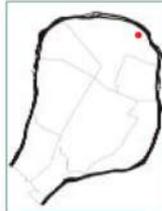
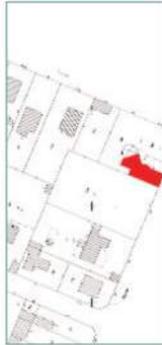
Bel exemple d'architecture composite. Maçonnerie en enduit peint. Traitement différentiel du soubassement. Vocabulaire néo-classique, chaînons des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, bossage en joint creux horizontal, tourelles, balustrade avec colonnade.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

131. Bd de la Mame

Maison de villégiature, style castel  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
d'Ile-de-France (DRAC)

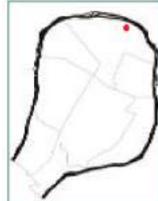


Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bel exemple de castel mêlant le style néo-Renaissance à quelques éléments néo-gothiques. Maçonnerie de briques apparentes bicolores rouges et grises. La forte présence des éléments de modénature inspirés de l'architecture de la Renaissance Française se conjugue avec une volumétrie riche (échauguette, tourelle, pavillon) pour offrir un exemple réussi d'architecture composite.

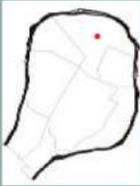
14-16. Promenade des Anglais

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Blonds de mairme  
Petit immeuble de belle facture, façade en maçonnerie recouverte d'enduit; le traitement de cet enduit crée une modénature riche. Joints creux façon pierre de taille pour le soulèvement, différences de relief et de nuances pour les encadrements de baies des étagés courants, le couronnement est constitué par une série de lucarnes et un retour de faîtage avec noue sur la toiture en ardoises.

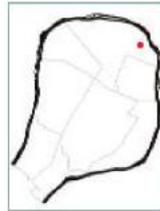


91 quai Winston Churchill

Villa moderne

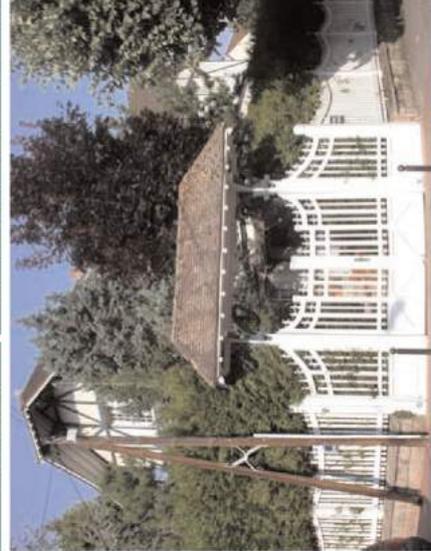


Critère de sélection :  
Villa moderne  
Préservation au titre de sa valeur historique



8. Rue Lecercf - 6 av de  
Chennevières

Maison de villégiature, style  
néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maison de style néo-normand avec décor de faux pans de bois et croupe normande au niveau de la toiture. Jambes de force apparentes.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

12bis, Avenue du Cdt Rivière  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

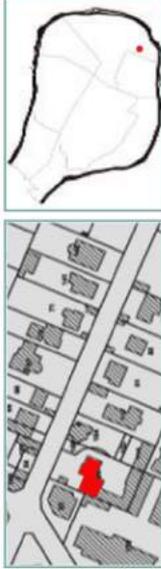


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Partie supérieure marquée par les faux pans de bois. Soubassement en moellons de meulière apparents. Groupe normande et jambes de force apparentes.



28, Avenue Albert 1er  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

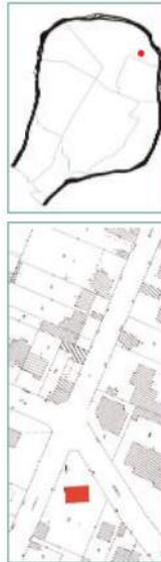


Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Modénature en brique et enduit peint au niveau des linteaux de fenêtres et du bandeau haut largement différencié. Toiture à large débord et jambes de force apparentes.



26, Avenue Albert 1er  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique et modénature en pierre au niveau des linteaux et appuis de fenêtres. Toiture à forte pente avec large débord et charpente apparente. Couverture en ardoise.



135, Quai Winston Churchill  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de merne  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Modénature en enduit peint pour les linteaux et appuis de fenêtres. Large débord de toit avec jambes de force apparentes.



Annexes du règlement

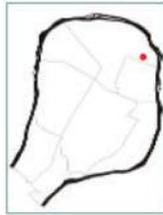
LA VARENNE SAINT-HILAIRE

13bis, Avenue Michelet

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Entree urbaine	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Entree architecturale	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

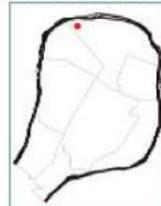
Facade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie souligné et céramique ; chaînage d'angle souligné par de fines lignes, frise de décor au niveau des linteaux du premier niveau, bandeau, toiture à pentes multiples en tuiles mécaniques avec noue et croupe sur pignon. De larges débords de toit sont soulignés par un bandeau d'enduit peint. Les ferronneries ouvragées viennent enrichir cet édifice.



40bis, Avenue Saint Louis  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

Entree urbaine	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Entree architecturale	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade fortement marquée par les éléments en faux pans de bois, qui font référence à l'architecture normande, en partie supérieure alors que le soubassement est en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Toiture à multiples pentes très prononcées. Noue et croupe sur pignons contribuent à la richesse volumétrique de cette toiture. Très belle clôture en ferronnerie aux motifs d'inspiration végétale.

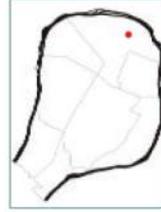


9, Avenue de Chanzy

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Entree urbaine	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Entree architecturale	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite et brique ; chaînage d'angle souligné par un appareillage en harpage de brique bicolores, frise de décor au niveau des linteaux du premier niveau, arcs de décharge des percements, toiture à fortes pentes multiples en ardoises avec noue. Les débords de toit sont soulignés par la présence de jambées de force au niveau du pignon. L'ensemble formé avec la clôture est exemplaire.



64, Avenue Thiers

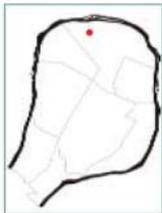
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Entree urbaine	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Entree architecturale	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite ; arcs de décharge des percements et chaînage d'angle à joints creux façon pierre de taille avec effet d'harpage. Toiture à pentes multiples en ardoises avec croupe et lucarne. Les débords de toit sont soulignés par un bandeau d'enduit peint, des jambées de force et des parties de charpente apparente.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE



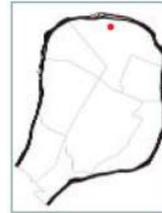
7. Rue Colette

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade en maçonnerie de moellons apparents ou recouverte d'un enduit peint laissent apparaître quelques pierres et faux pans de bois. Toiture à pentes multiples avec noue et tourelle de section cambrée encastrée dans le plan en L, en tuiles plates sombres. Cet édifice joue sur le vocabulaire pittoresque de la chaumière et les caractéristiques de l'architecture vernaculaire française.



B. Rue Madeleine

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

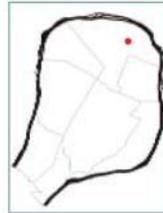


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade au traitement lisse et uniforme qui doit recouvrir de faux pans de bois, référence à l'architecture normande. La toiture en tuiles plates à très forte pente possède une volumétrie complexe; foyages à différents niveaux perpendiculaires, noue, chien assis, ... supportée par des jambes de force, les menuiseries bois des garde-corps sont très prégnantes et évoquent l'architecture de type normand.

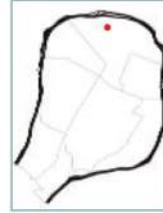
1-Ibis, Rue Baudin

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Facade en maçonnerie de moellons de meulière apparents sur le soubassement et le rez de chaussée, l'étage étant recouvert d'un enduit peint. Les éléments de modernité tels que linteaux, arcs et bandeaux sont d'une nuance différente. Toiture à forte pente multiples avec noue et croupe sur pignon; foyage et épi en zinc. Belles menuiseries bois des garde-corps, une extension vient dénaturer l'ensemble (partie située à droite sur la photo).



35. Rue Georges Clémenceau

Maison de villégiature, style castel  
Fin XIXème, début XXème siècle

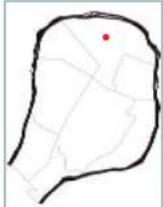


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

La maison se compose en deux parties distinctes. La première présente une maçonnerie de moellons de meulière apparentés et des éléments de modernité en enduit peint au niveau des encadrements de fenêtres, des bandeaux et chaînes d'angle. La tourelle carrée est en maçonnerie en brique de deux teintes et présente un couronnement en enduit peint et céramique. Couverture en ardoise et oeil de boeuf.

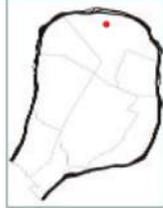
Annexes du règlement

8. Avenue Marie Louise  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bel exemple d'architecture de type castel, maçonnerie recouverte d'enduit peint avec présence forte des éléments de modénature; corniches, chaînage d'angle à joints creux façon pierre de taille avec effet de hachage, céramiques en frise décorative. Une touraille enrichie dans le volume enrichit une volumétrie déjà variée. Cet effet de variété est aussi lié aux piercements de proportions et de formes différenciées.

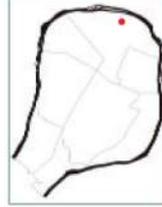
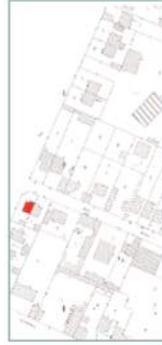


36. Rue Georges Clémenceau  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie recouverte d'enduit peint. Forte présence des éléments de modénature dont la teinte diffère de l'enduit des murs ; encadrements de baies, des linteaux. Une toiture en ardoises à larges débords, avec coujou pour la protection de la façade est supportée par des jambes de force. Une fenêtre haute éclaire la circulation verticale dominant à lire sur la façade la distribution intérieure.

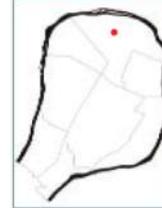
11. Rue Georges Sand  
Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de deux teintes et décor de faux pans de bois en partie haute. Couverture en tuiles mécaniques et toiture à forte pente.

24. Avenue Marie Louise  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

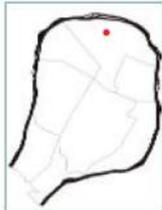


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite et brique ; chaînage d'angle souligné par un appareillage en harpage de brique bicolors, linteaux et bandeau soulignant le débord de toiture. Toiture à fortes pentes multiples en ardoises avec noue. Les débords de toit sont soulignés par la présence de jambes de force au niveau du pignon.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE



17. Rue Georges Clémenceau  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meilleure apparents. Forte présence des éléments de modénature en brique ; chaînage d'angle souligné par un appareillage de brique bicolors, arcs de décharge multiples en ardoises avec noue. Les débords de toit sont soulignés par la présence de jambés de force et d'un bandeau enduit souligné d'une frise de brique. L'ensemble formé avec la clôture est remarquable.



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

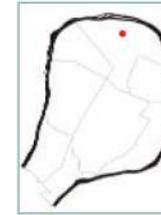
Façade en maçonnerie de briques apparentes. Forte présence des éléments de modénature en céramique ; frise de décor au niveau des linteaux du premier niveau, chaînage d'angle souligné par un léger relief de briques. Toiture à deux pentes en ardoises. Les débords de toit sont soulignés par la présence de jambés de force et charpente apparente. La grande qualité de cet édifice tient au jeu délicat des joints très fin entre les briques et au relief créé par ces jeux.



26. Avenue Marie Louise  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meilleure apparents et maçonnerie recouverte d'enduit peint. Forte présence des éléments de modénature en briques ; chaînage d'angle souligné par de fines lignes de brique, frise de décor au dessus des linteaux du premier niveau, arcs de décharge multiples en ardoises avec tourelle coiffée d'une toiture pavillon. Les débords de toit sont soulignés par un bandeau d'enduit peint. Les allèges de fenêtres sont traités par un jeu d'assemblage de briques bicolors.



28. Avenue Marie Louise  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

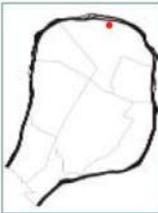
Maçonnerie en moellons de meilleure apparents. Modénature en enduit peint au niveau des linteaux et appuis de fenêtres et en brique de couleur claire en partie haute. Toiture à forte pente et large débord, permettant jambés de force et charpente apparentes.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

48. Avenue Marie Louise

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



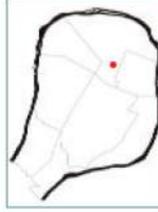
Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meilleure apparence. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite : chaînage d'angle, linteaux, bandeau, corniche. Toiture à quatre pentes en tuiles mécaniques.  
Les volets roulants dénaturent cette façade.



27. Avenue des Piliers

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



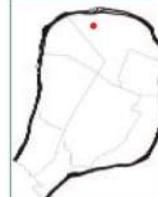
Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meilleure apparence. Forte présence des éléments de modénature : arc de décharge des percements en briques bicolorées, chaînage d'angle souligné par des briques, mise au décor au niveau des linteaux du corps principal de bâtiment. Toiture à pentes multiples en ardoise avec noue et croupe sur pignon. De larges débords de toit sont soulignés par un bandeau de briques. Les ferronneries ouvragées viennent enrichir cet édifice.



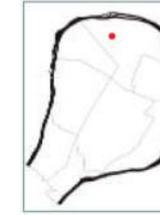
32. Rue Saint Paulin

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



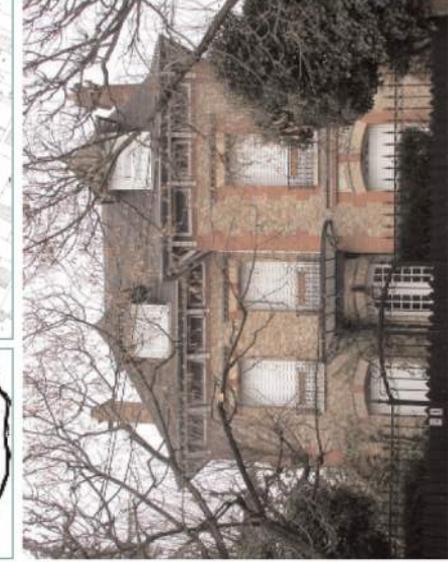
Taille de la parcelle	X
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	
Qualité architecturale	
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie recouverte d'un enduit peint. Forte présence des encadrements de boîtes bicolorées façon briques et pierre qui relient premier et deuxième étage accentuant la verticalité de l'édifice. Des éléments sculptés viennent enrichir les linteaux et la frise décorative au dessus du rez de chaussée. Une toiture à forte pente et larges débords, avec crouau pour la protection de la façade est supportée par des jambées de force.



51. Avenue du Mesnil

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meilleure apparence. Forte présence des encadrements de boîtes façon briques, arcs de décharge des percements, un appareillage de briques disposées en diagonale vient enrichir les linteaux. Une toiture à forte pente et larges débords, avec crouau pour la protection de la façade est supportée par des jambées de force. Une frise composée de panneaux peints en gris vient souligner le débord de toiture.

Annexes du règlement

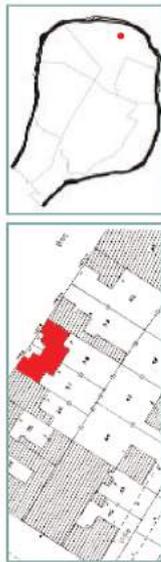
LA VARENNE SAINT-HILAIRE

102A -102B, Avenue du Bac

Maison de villégiature, style néo-normand

Fin XIXème, début XXème siècle

Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

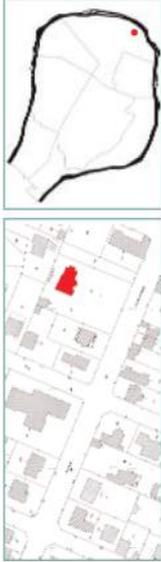


Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Très bel exemple d'architecture néo-normande qui reprend les caractéristiques de cette architecture régionale : Façade avec traitement en faux pans de bois réalisée par un relief d'enduit et une nuance différente, toiture à forte pente en ardoises avec larges débords supportés par des jambées de force.



7. Avenue de Chenevières  
Grande demeure de type château  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

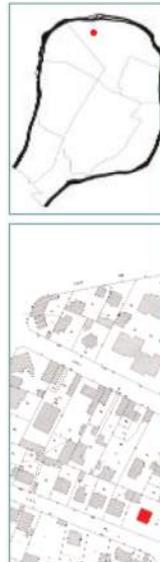
Maçonnerie recouverte d'un enduit peint de deux couleurs qui permet de valoriser les éléments de modénature, encadrements de baies, corniches et angles rehaussés de blanc. L'ensemble de ces éléments est très bien conservé.  
La toiture est composée de deux éléments dont l'un est traité en pavillon, en ardoises avec épis et faîtage en zinc.  
Femenneries ouvragées et belle marquise.



5. Rue Saint Paulin

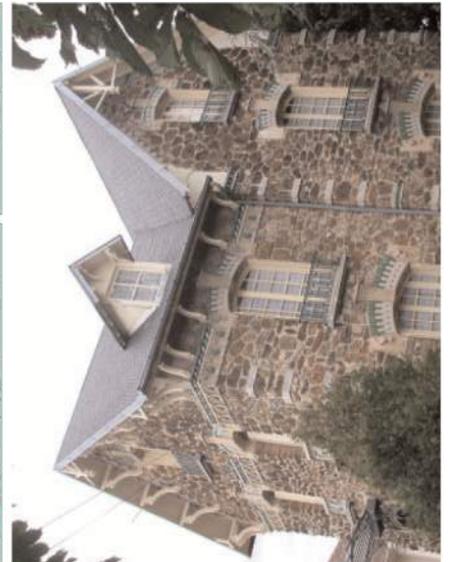
Maison de villégiature

Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en brique et céramique : frise de décor au niveau des linéaux du premier niveau, arcs de décharge des percements à appareillage de briques en panerasse et boutisse, chaînage d'angle souligné de fines lignes interrompues en ardoises, toiture à pentes multiples en ardoises avec noue. Les débords de toit sont soulignés par la présence de jambées de force et charpente apparente.



29. Avenue de Chanzy

Maison de villégiature

Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

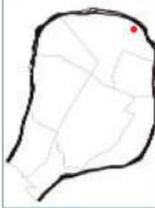
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite et brique : chaînage d'angle souligné par de fines lignes de brique, frise de décor au niveau des linéaux du premier niveau, arcs de décharge des percements, toiture à pentes multiples en ardoises avec noue. Les débords de toit sont soulignés par un bandeau d'enduit peint et par la présence de jambées de force au niveau du pignon. Une extension réalisée dans les mêmes matériaux vient abourdir le volume en créant une terrasse au premier étage.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

22. Avenue de Chenevières

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

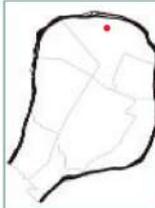
Maçonnerie ancienne recouverte d'un enduit peint : les éléments classiques (linteaux, bandeaux, corniches...) de modernité ont gardé leur relief malgré un enduit peint. Toiture de type Mansard avec brisis en ardoises et terrasse en zinc enrichie de lucarnes à jambes moulurées et à fronton.

Une extension a été réalisée en maçonnerie avec enduit imitant les pans de bois.



29. Rue Georges Clémenceau

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

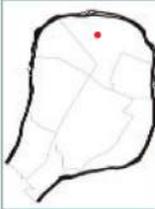
Maçonnerie ancienne recouverte d'un enduit peint sur laquelle les éléments classiques de modernité ont gardé leur relief : linteaux, bandeaux, corniches, encadrements de baies et chaînage d'angle façon pierre de taille...

Composition symétrique du corps principal de bâtiment appuyée par une lucarne au fronton plus élevé et par la présence d'un escalier au premier niveau. Toiture de type Mansard; brisis en ardoises et terrasse en zinc.



41. Rue du Capitaine Charton

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

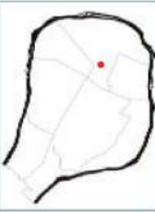
Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie ancienne recouverte d'un enduit peint : les éléments classiques (linteaux, bandeaux, corniches...) de modernité ont gardé leur relief sous un enduit peint. Composition symétrique du corps principal de bâtiment appuyée par une lucarne au fronton triangulaire alors que les autres sont surmontées d'un arc. Toiture de type Mansard; brisis en ardoises et terrasse en zinc.



4. Avenue de Bonneuil

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie ancienne recouverte d'un enduit peint : les éléments classiques (linteaux, bandeaux, corniches...) de modernité ont gardé leur relief sous un enduit peint. Composition symétrique du corps principal de bâtiment appuyée par une lucarne surmontée d'un arc en pierre alors que les autres lucarnes sont en zinc. Toiture à quatre pentes avec brisis et terrasse en ardoises et terrasse; linteaux et épis ouvragés en zinc. Une extension en rez de chaussée a été réalisée en maçonnerie enduite dans la continuité de l'édifice mais la proportion des ouvertures et les grands vitrages donnent à lire cet ajout.



Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

52. Promenade des Anglais - 54, Avenue Albert 1er  
Maison de villégiature, médiéval  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
du Val-de-Maine (DRAQ)



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de maine  
Architecture composite contenant des éléments néo-Renaissance (médallions, enrichissements de baies moulurés) et des éléments néo-gothiques (gagnons flamand arcature des baies...). Façade composée d'une maçonnerie de moellons de meulière apparents couverte d'une toiture à faltes perpendicularaires en tuiles plates avec noue.

34. Promenade des Anglais  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de maine  
Maçonnerie ancienne recouverte d'enduit peint : les éléments classiques de modénature tels que enrichissements de baies, linteaux moulurés, corniches et chaînage d'angle façon pierre de taille ont gardé leur relief sous un enduit peint. Toiture de type mansard avec brisis en ardoises et terrasse en zinc équipée de lucarnes; la lucarne centrale semble avoir des proportions trop importantes par rapport à la volumétrie de la toiture. Les occultations par volets bois persiennes sont conservés.

50. Promenade des Anglais  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de maine  
Façade en maçonnerie de moellons de meulière apparents. Forte présence des éléments de modénature en maçonnerie enduite : chaînage d'angle avec effet de harpage, linteaux et bandeaux. Toiture à parties multiples en tuiles mécaniques avec noues et croupes.  
La partie située à l'avant de la parcelle est constituée d'un garage à bateaux en rez de chaussée et surmonté d'une salle à manger d'été à ossature bois, qui a été fermée perdant son caractère original...

20. Promenade des Anglais  
Maison de villégiature, style médiéval  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

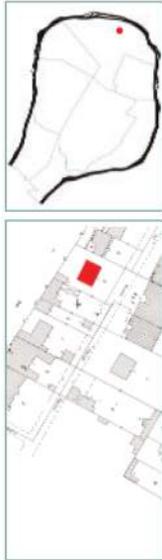
Bords de maine  
Façade très marquée par le traitement en faux pans de bois, référence à l'architecture normande. La toiture en tuiles mécaniques est équipée d'un chênage. Les occultations par volets bois pleins ont été conservés. Une avancée sur la rue couverte d'une toiture indépendante forme une sorte de grand bow-window qui reprend les proportions des pans de bois vers la rivière. Les menuiseries bois des garde-corps accentuent le caractère normand.

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

122. Avenue du Bac

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie ancienne de moellons de meuliers apparents ; les éléments classiques (encadrements de baies, corniches et chaînage d'angle façon pierre de taille...) de modénature ont gardé leur relief malgré un enduit peint. Toiture à quatre pentes en ardoises avec épis en zinc enrichie d'une lucarne à jambas moulurées et sculptées, au droit du mur de façade et de deux oeillets-boeuf.  
Les éléments de modénature relient les deux niveaux et sont surmontés de frontons affirmant la verticalité de l'édifice.



13 Rue Georges Clémenceau

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



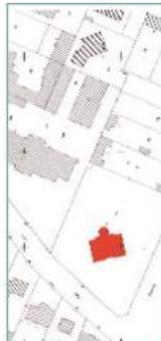
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade composée de maçonnerie de moellons de meuliers apparents, d'éléments de modénature en enduit peint et d'encadrements de baie en brique avec appareillage bicolor. Des éléments en céramique vernissée viennent encore enrichir l'ornementation. La diversité des ouvertures (baie à arc surmontée d'une baie tripartite) sur l'axe contrasté avec le corps de bâtiment aux ouvertures régulières qui ont été dénaturées par la pose de volets roulants.



45. Rue Saint Hilaire

Villa bourgeoise de style classique  
(Louis XIII)  
Fin XIXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique : chambranles des ouvertures moulurées, bandeau soulignant le niveau, chaînage d'angle en pierre de taille. Toiture influencé par le caractère dit Mansard; brisis en ardoises, terrassement en zinc. Lucarne avec jambas et linteaux traités en fronton en pierre de taille. Baie entrée traitée façon loggia. Ferronneries ouvragées enrichissent cet ensemble très bien conservé.



5. Avenue Marie Louise

Villa bourgeoise de style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

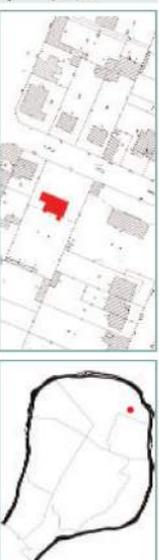
Façade en maçonnerie peinte avec effet de bossage par joint horizontal en creux sur l'ensemble du bâtiment. Toiture de type Mansard; brisis en ardoise et terrassement en zinc. Une belle marquise souligne l'entrée. Les fenêtres à grands vitrages et les lucarnes au vocabulaire formel simplifié appauvrissent cette façade classique. Le positionnement des lucarnes ne respectant pas l'équilibre des fenêtres déséquilibre l'ensemble.



Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

**46. Rue Saint Hilaire**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle

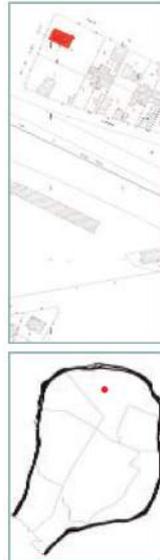


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade classique de pierre de taille, composée selon un axe de symétrie fort souligné par une marquise très ouvragée au lantonquin ciselé qui couvre l'escalier d'accès à double rampe avec balustrade. Les éléments de modénature: encadrements de baies, bandeaux et corniches moulurés sont traités avec finesse. Toiture à quatre pentes en ardoises sur laquelle ont été ajoutées une lucarne et deux oeillets-boeuf peu adaptés; trop proches de la gouttière et plus adaptés à une toiture de type mansard. Une veranda récente surmonte le pavillon et appauvrit le vocabulaire architectural de cet édifice.



**35 Avenue du Mesnil**  
Villa bourgeoise de style castel  
Fin XIXème, début XXème siècle

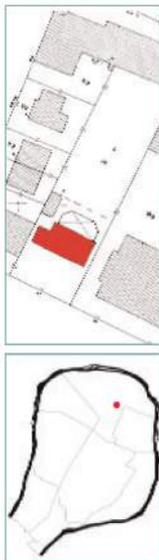


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie recouverte d'enduit peint; très grande richesse dans le traitement de la façade: corniches moulurées, niveaux de balustrades sculptés, jambées et frontons de lucarne ouvragés, effet de bossage par joint creux sur l'ensemble de la façade offrant une belle diversité d'ornementation. Toiture en ardoises à quatre pentes découpée en plusieurs volumes dont l'un traité en tourrelle: épis et faîtages en zinc très ouvragés. Un bel ensemble au plan très découpé offrant une volumétrie intéressante.



**17. Avenue Michelet**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents, éléments de modénature en plâtre peint; chaînage d'angle et encadrement de baies en appareillage de faux joints de plâtre de taille, bandeaux et corniches. Toiture en tuiles mécaniques, épis et faîtage en terre cuite. Escalier d'accès à double rampe et balustrade. La composition s'articule autour d'un axe de symétrie central: deux pavillons d'un niveau surmontés d'une balustrade encadrent le corps principal du bâtiment. Les fenêtres à grands vitrages appauvrissent cette façade.



**44. Promenade des Anglais**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de mer  
Maison composée de différents corps de bâtiment. Maçonnerie en enduit de deux teintes. Modénatures composites; style néo-normand pour la charpente apparente, style castel pour la tourelle carrée...



Annexes du règlement

**41. Avenue Paul Doumer**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière pour la partie inférieure, en enduit peint pour les décor de colombage bois au niveau supérieur. Groupe normande et jambes de force apparentes.

**50. Avenue du Nord**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint pour le bandeau haut et les chaînes d'angle. Toiture à forte pente.

**14. Avenue du Nord**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente en soubassement, encadrement souligné des fenêtres colombage en bois pour la décoration de la façade. Couverture en ardoise. Toiture débordante avec jambes de force et charpente apparentes. Tournelle carrée.

**18. Avenue du Nord**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, encadrement souligné des fenêtres avec brique et céramique. Toiture débordante et charpente apparente. Couverture en ardoise.

Annexes du règlement

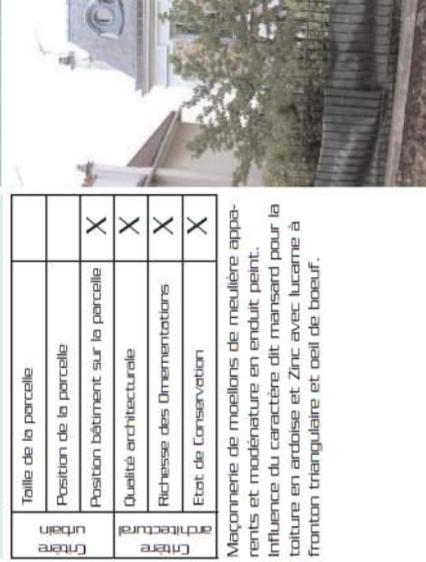
LE PARC SAINT-MAUR



48. Avenue du Nord  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint pour le bandeau haut et les chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et Zinc dont les lucarnes présentent des frontons triangulaire et oeil de boeuf.



111. Avenue De l'attre de Tassigny  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et Zinc avec lucarne à fronton triangulaire et oeil de boeuf.

18. Avenue du Buisson  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint, décor de colombage et de pans de bois. Cheminée en brique de deux teintes. Groupe normand de toiture débordante et charpente apparente.



15-17. Avenue La Fontaine  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

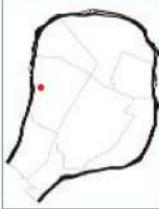
Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Niveau des fenêtres en enduit peint. Toiture débordante et jambes de force apparentes. Tournelle carrée.

Annexes du règlement

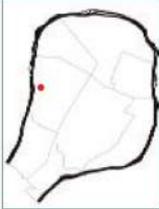
LE PARC SAINT-MAUR

21. Avenue du Nord  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle




Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Vocabulaire néo-classique; chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angles. Tourelle carrée. Maçonnerie en enduit peint et couverture en ardoise.



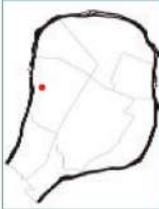


70bis, Avenue Gabrièle Péri  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle

Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

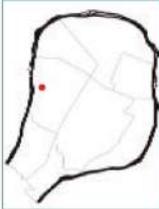
Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle. Couverture en ardoise et toiture à forte pente.

27. Avenue du Nord  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle




Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en pierre de taille. Décorations sculptées en encadrement des fenêtres. Tourelle carrée à créneaux. Toiture à forte pente et couverture en ardoise.





10. Avenue des Lacs  
Grande demeure, style château  
Milieu XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique de deux teintes et modénature en pierre de taille. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle, balustrade à colonnades, pilastres. Couverture en ardoise recevant lucarne et fleches.





10. Avenue des Lacs  
Grande demeure, style château  
Milieu XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique de deux teintes et modénature en pierre de taille. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle, balustrade à colonnades, pilastres. Couverture en ardoise recevant lucarne et fleches.





27. Avenue du Nord  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle

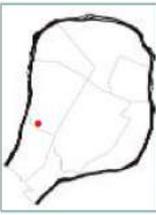
Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en pierre de taille. Décorations sculptées en encadrement des fenêtres. Tourelle carrée à créneaux. Toiture à forte pente et couverture en ardoise.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

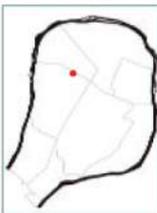
55 ter, Avenue Gabriel Péri  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bel exemple d'architecture composite. Maçonnerie en enduit peint. Traitement différentiel du soulèvement. Vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, bossage en joint, creux horizontaux, tourelles, balustrade avec colonnade.

46, Avenue de l'Est  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle

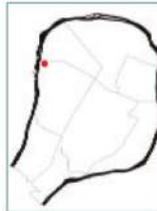




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, pilastres, tourelles. Maçonnerie en enduit peint.

104, Quai du Parc  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

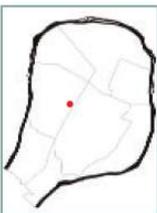




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Boards de meuble  
Toiture débordante et jambées de force apparentes. Tourelle carrée, bow-window, encadrement des fenêtres en céramiques ou plâtre sculpté. Couverture en ardoise.

22 avenue Joffre/Avenue du Midi  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle

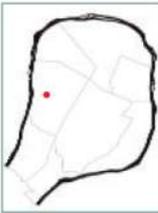

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique (pour la partie centrale) enrichi par un vocabulaire classique (balconnets à colonnades, oeil de bœuf, encadrement des ouvertures, tourelle carrée). Maçonnerie en enduit peint deux teintes. Chaines d'angles façon bossage à joints creux horizontaux. Couverture en ardoise recevant oeil de bœuf et lucarne.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

11-12-13-15-17-24. Avenue Anatole France  
France  
Maison de villégiature  
Fin XIXème. début XXème siècle







Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint au niveau des linteaux de fenêtre, des chaînes d'angle.

2 Rue Grévin-Rue du Port  
France  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème. début XXème siècle



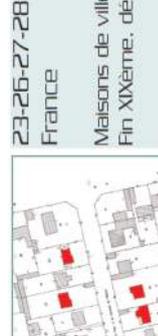




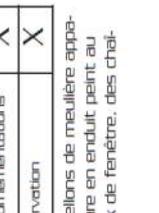
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Encadrement souligné des fenêtres colombage en bois pour la décoration de la façade. Toiture débordante et jambées de force apparentes.

23-26-27-28. Avenue Anatole France  
France  
Maisons de villégiature  
Fin XIXème. début XXème siècle







Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint au niveau des linteaux de fenêtre, des chaînes d'angle.

6. Avenue de la Passerelle  
France  
Maison de villégiature  
Fin XIXème. début XXème siècle







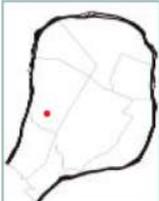
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, encadrement souligné des fenêtres avec fronton triangulaire ou cintré et céramique. Toiture à forte pente et couverture en ardoise.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

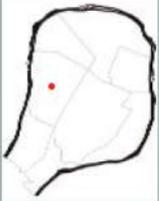
**4. Avenue de Diane**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente, encadrement souligné des fenêtres avec décor en brique et en céramique. Ouvertures avec arc en plein cintre

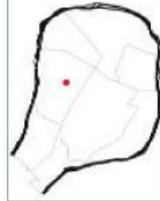
**7. Avenue du Cirque**  
Maison de ville  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle avec bossage à joints creux horizontaux, pilastres et fronton cintré encadrent la porte d'entrée.

**6bis\_ 6ter, Place des Maronniers**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique, encadrement souligné des fenêtres avec motifs géométriques en pierre, brique et céramique. Toiture débordante et jarnies de force apparentes. Couverture en tuiles mécaniques.

**14. Avenue Curti**  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

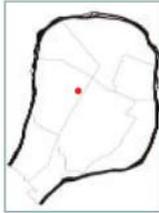
Maçonnerie en enduit peint, façade décorée avec colombage de bois formant motifs géométriques de style néo-normand.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

12. Avenue des Erables

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



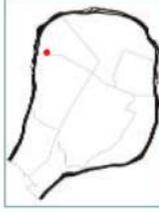
Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maillère apparente, encadrement souligné des fenêtres et éléments de maçonnerie marquant les lignes horizontales des différents niveaux. Pans de bois en décoration géométrique de la façade. Toiture débordante et charpente apparente.



4. Rue de la Maison Brujée

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



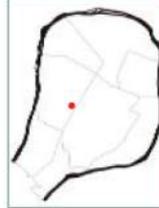
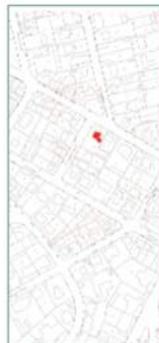
Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en brique et enduit peint, au niveau des bandeaux, linteaux et appuis de fenêtres. Couverture en ardoise avec croupe normande. Toiture débordante et jambées de force apparentes.



15. Avenue Paul Doumer

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



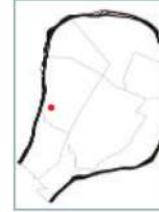
Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et brique claire, encadrement souligné des fenêtres avec pierre et deux tableaux de brique. Éléments de maçonnerie marquant les lignes horizontales des différents niveaux. Toiture débordante et charpente apparente. Couverture en ardoise.



21. Avenue de Neptune

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en éclats de meulière incrustés en enduit de façade, encadrement souligné des fenêtres et éléments de décoration en brique et céramique marquant les lignes horizontales. Toiture débordante et jambées de force apparente. Couverture en tuiles mécaniques.



Annexes du règlement

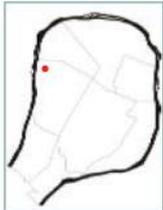
**LE PARC SAINT-MAUR**

6bis, Rue Grévin

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Pierre en soubassement sous-sol et premier niveau; Maçonnerie en enduit peint au niveau supérieur, pour les linteaux des fenêtres et le décor de colombage bois. Groupe normande. Toiture débordante et jambes de force apparentes.

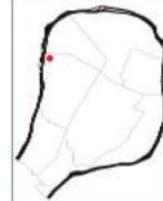


22, Avenue du Nord

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente, encadrement souligné des fenêtres avec brique de deux teintes, colombage en bois pour la décoration de la tournelle. Chaines d'angle et cheminée en brique de deux teintes. Toiture débordante et charpente apparente. Couverture en ardoise.



92bis, Quai du Parc

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de mame  
Maçonnerie en enduit peint.  
Toiture débordante et charpente apparente. Garde-corps en bois de style néo-normand.

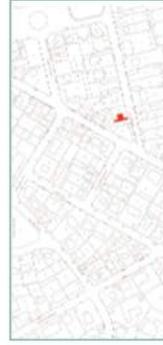


3, Avenue des Fusillés de Chateaubriant

Maison de villégiature  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

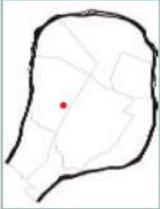
Encadrement des fenêtres avec motifs géométriques en brique et plâtre, balconnet avec garde corps ouvragé. Façade annexe décorée avec pans de bois et motifs géométriques en briques de deux teintes et céramique.



Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

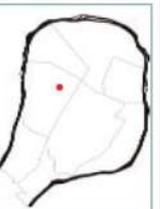
**11bis, Avenue Curti**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint..  
Vocabulaire néo-classique, encadrement des fenêtres en céramique, bandeaux soulignant l'étage supérieur, chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

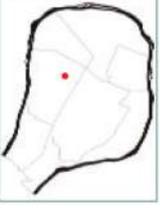
**41bis, Avenue Joffre**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint avec bossage à joints creux horizontaux sur l'ensemble de la façade. Vocabulaire néo-classique, bandeaux soulignant les niveaux. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise avec oeil de boeuf et lucarnes avec fronton cintré.

**45ter, Avenue Joffre**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint.  
Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et zinc dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

**56, Avenue Joffre**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



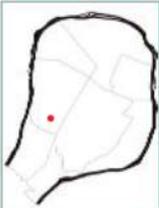

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente et modénature en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, chaînes d'angle, fenêtres à fronton triangulaire.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

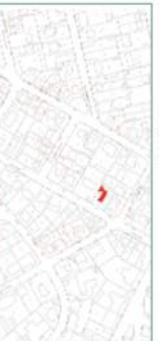
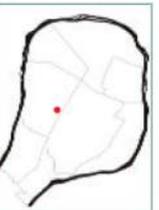
**23. Avenue de la Tourelle**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint.  
Ordonnement symétrique. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et zinc dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

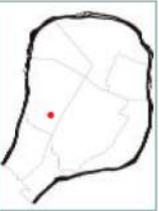
**8. Avenue Curti**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint.  
Ordonnement symétrique et vocabulaire néo-classique; bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

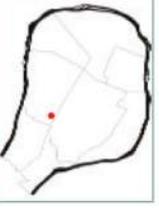
**33. Avenue De Lattre de Tassigny**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint avec bossage à joints creux horizontaux sur l'ensemble de la façade. Vocabulaire néo-classique; bandeaux soulignant les niveaux.

**21. Avenue De Lattre de Tassigny**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Symétrie et vocabulaire classique.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux. Chaînes d'angle. Toiture en ardoise avec ocell de boeuf et dont la lucarne présente un fronton triangulaire.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

**45. Avenue du Nord**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint pour le bandeau haut et les chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture.

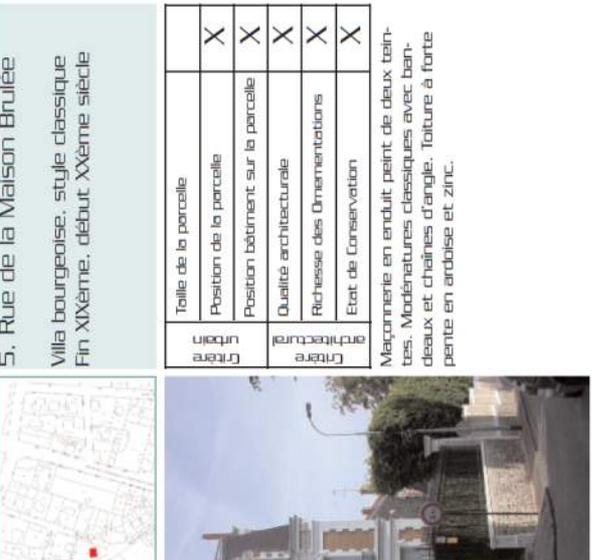
**20. Avenue de Plaisance**  
Grande demeure, style château  
Fin XIXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; chaînes d'angle, bandeaux soulignant les niveaux, moulures verticales aux extrémités de la façade, pilâstres. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise. Maçonnerie en enduit peint.

**5. Rue de la Maison Brulée**  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de deux teintes. Modénatures classiques avec bandeaux et chaînes d'angle. Toiture à forte pente en ardoise et zinc.

**21. Avenue des Arts**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique; bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

105. Avenue de Lattre de Tassigny  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Symétrie et vocabulaire classique.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Modénature en enduit peint; bandeaux soulignant les niveaux; encadrement des baies, chaînes d'angle.

20. Avenue du Général Leclerc  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Symétrie et vocabulaire classique.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Modénature en enduit peint; bandeaux soulignant les niveaux; encadrement des baies, chaînes d'angle.

1. Avenue de la Passerelle  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint de style classique; bandeau et chaînes d'angle. Couverture en ardoise et lucarne-fronton.

7. Avenue de la Passerelle  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



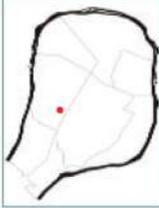

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents avec lignes horizontales marquées. Couverture en ardoise. Symétrie.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR

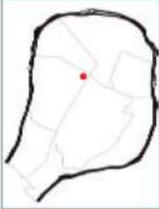
28, Avenue du Général Leclerc  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint avec bossage à joints creux horizontaux sur l'ensemble de la façade. Vocabulaire néo-classique. Couverture en ardoise.

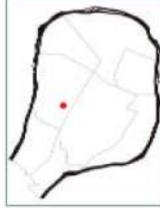
11bis, Avenue des Laics  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: encadrement des ouvertures, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle, fenêtres avec fronton cintrés ou triangulaires. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise.

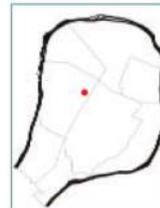
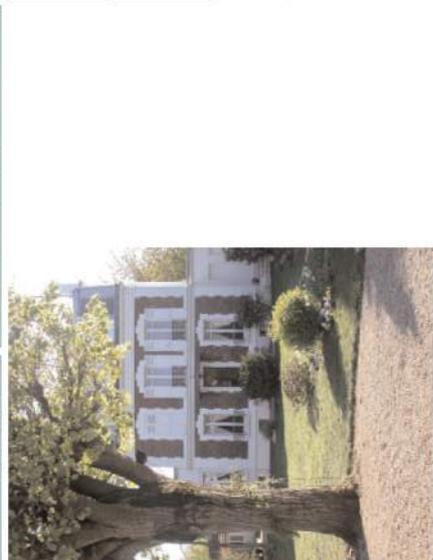
13, Avenue des Arts  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint. Vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle, frontons triangulaires. Tourelle carrée. Couverture en ardoise et oeil de boeuf.

4, Avenue de la Mésange  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

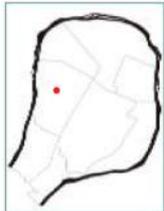




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique, chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angles. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

Annexes du règlement

LE PARC SAINT-MAUR



106. Avenue du Général Leclerc

Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

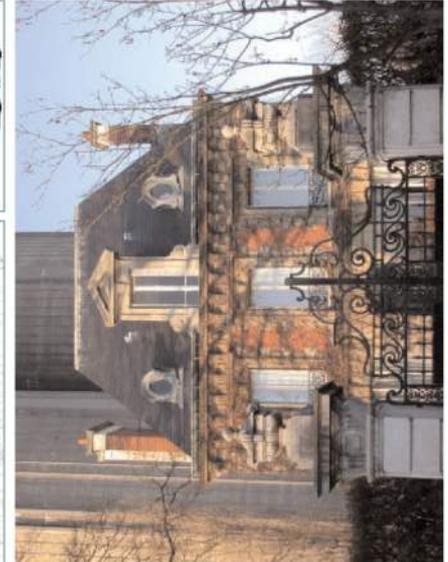
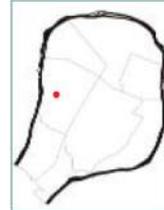
Symétrie et vocabulaire classique pour cette maison dont la maçonnerie est en moellons de meulière apparents et les modénatures en enduit peint. Toiture de style mansard en ardoise.

9. Avenue Anatole France

Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle

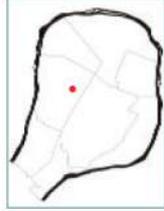
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire neo-classique. Toiture à forte pente et couverture en ardoise. Maçonnerie en pierre.



8. Avenue des Erables

Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

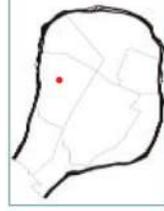


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénatures en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire neo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise, marquise au niveau du perron.

116. Avenue du Général Leclerc

Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

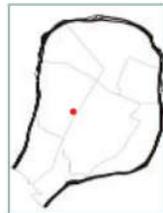
Symétrie avec au niveau de l'axe central, une tourelle. Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint et céramique. Couverture en ardoise et lucarnes.

Annexes du règlement

**LE PARC SAINT-MAUR**

15. Avenue Curti - 28-30.  
Avenue des Arts

Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

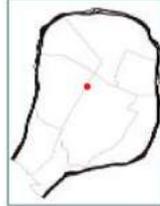


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénatures en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, chaînes d'angle. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et zinc dont les lucarnes présentent des frontons triangulaires.

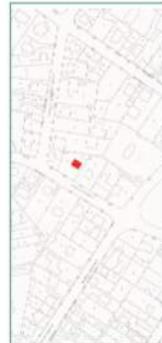
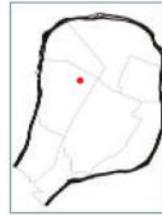
24. Avenue des Erables

Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle avec bossage en joints creux horizontaux. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise dont les lucarnes présentent des frontons cintrés.

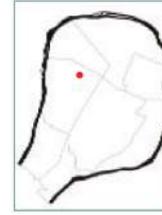


26. Avenue du Rocher

Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en pierre de taille et enduit peint. Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: chambranles des ouvertures moulurées, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angle à bossage joints creux horizontaux. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise et oeil de boeuf.



11. Avenue du Buisson

Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème, début XXème siècle

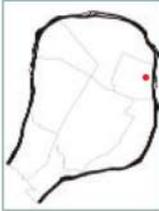
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Volume asymétriques. Encadrement souligné des fenêtres, décor de pans de bois. Toiture débordante.

Annexes du règlement

LES MURIERS

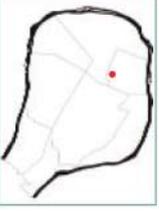
**15. Avenue de la Prospérité**  
Maison de villégiature, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle.


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Encadrement des fenêtres avec système de moulures en plâtre de style classique. Façade enduite.

**31. Avenue du Clos**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle.


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparente, encadrement souligne des fenêtres et éléments de maçonnerie marquant les lignes horizontales des différents niveaux. Modénature très contrasté en enduit peint. Toiture débordante et charpente apparente.

**52. Avenue Caiffin**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle.





Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en enduit peint : bandeaux horizontaux, linteaux de baies. Couverture à débords et croupe normande.

**69. Bd de la Mame**  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle.



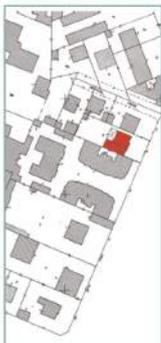
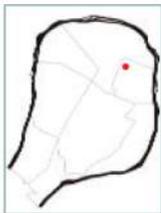


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en brique silico-calcaire pour les linteaux et bandeaux. Couverture en tuile mécanique et débord de toit.

Annexes du règlement

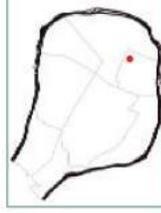
LES MURIERS



75. Bd de la Marne  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle.

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en enduit peint ; bandeaux horizontaux, linteaux de baies. Couverture en tuile mécanique, à débords et croupe normande.



68. Bd de la Marne  
Maison de ville  
Fin XIXème, début XXème siècle.

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

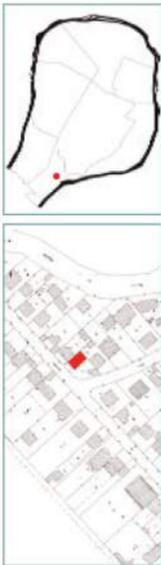
Maçonnerie recouverte d'éclats de meulière incrustés. Modénature en enduit peint pour l'encadrement des fenêtres.

Annexes du règlement

**SAINT-MAUR CRETEIL**

1. Rue Jules Joffrin

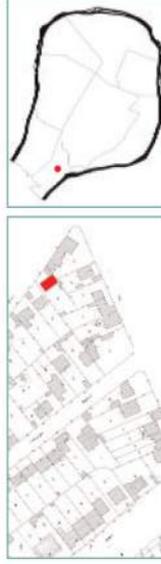
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique rouge et éléments de modénature en enduit peint pour les encadrements de fenêtres et les chaînes d'angles, entretenant un contraste important avec la brique. Toiture à pente importante et marquise pour l'entrée.

34. Avenue Ronsard  
Villa bourgeoise, style classique  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique. Maçonnerie en moellons de meulière apparents, enduit peint sur le bandeau haut, chaîne d'angle en enduit peint. Influence du caractère dit "Mansard" pour la toiture en ardoise.

41 Bd du général Fauriol

Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

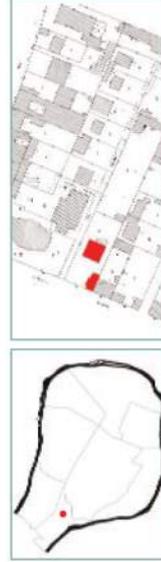


Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bords de marme  
Maçonnerie de moellons de meulière et modénature en enduit; encadrement des baies, chaînes d'angles de style pierre de taille.

31. Rue des Remises

Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique. Façade constituée d'une maçonnerie ancienne, recouverte d'un enduit plâtre peint et éléments de décoration en céramique.

Annexes du règlement

**SAINT-MAUR CRETEIL**

**29, Rue Politzer**  
Maison de ville  
Fin XIXème, début XXème siècle





Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bâtiment implanté en front bâti, à l'angle de deux rues.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents et modénature en brique et enduit peint au niveau des linteaux de baies et des bandeaux.

**16, Villa Camus**  
Villa bourgeoise  
Fin XIXème, début XXème siècle



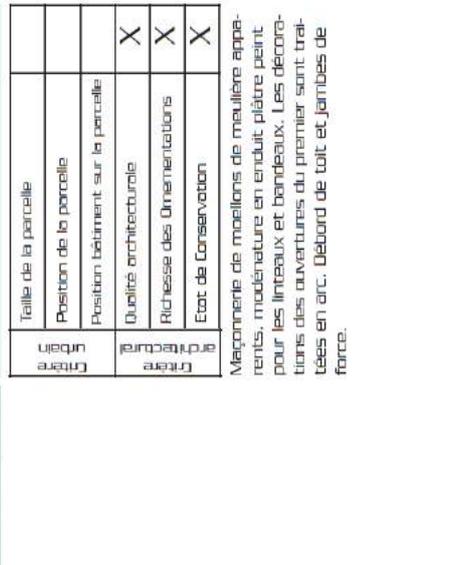


Créère urbain	Taille de la parcelle	X
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique. Façade constituée d'une maçonnerie ancienne, recouverte d'un enduit plâtre peint.

**9, Avenue Noël**  
Maison de villégiature  
Début XXème siècle

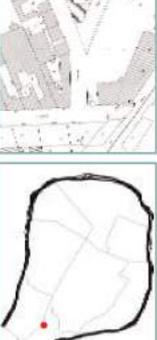
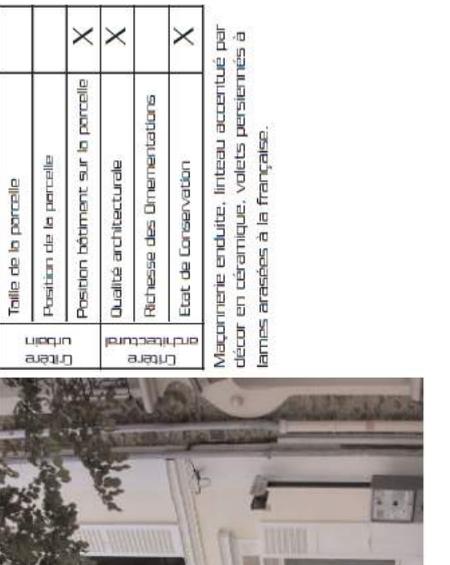




Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents, modénature en enduit plâtre peint pour les linteaux et bandeaux. Les décorations des ouvertures du premier sont traitées en arc. Debord de toit et jambés de force.

**10bis, Avenue Desgenettes**  
Maison de ville  
Fin XIXème, début XXème siècle

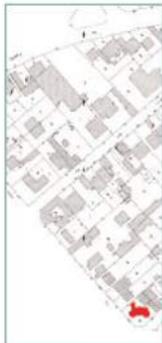
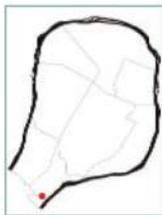




Créère urbain	Taille de la parcelle	
Créère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie enduite, linteau accentué par décor en céramique, volets persiennes à lames arasées à la française.

Annexes du règlement

**SAINT-MAUR CRETEIL**



39bis, rue Politzer

Grande demeure, style castel  
Fin XIXème, début XXème Siècle



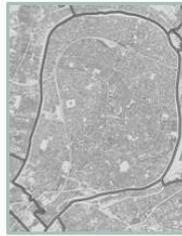
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
Critère architectural	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en moellons de meulière apparents. Eléments de modénature en plâtre peint, bandeau, linteaux et voussures. Deux tourelles de chaque côté. Toiture en ardoise.

**LA VARENNE SAINT-HILAIRE**

46, Avenue Albert 1er

Maison de villégiature  
Fin XIXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
Critère architectural	Richesse des Ornementations	X
	Etat de conservation	X

Style Napoléon III. Maçonnerie en enduit peint. Ordonnement de la façade. Encadrement des baies. Soulignement des niveaux.

# **Immeubles collectifs**

Annexes du règlement

56. Avenue Diderot  
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Fin XIXème, début XXème siècle

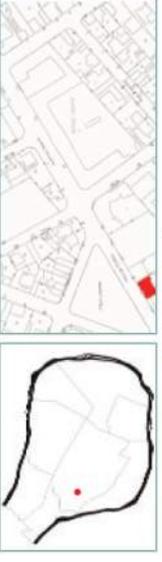


Créère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de couleur claire et soubassement en moellons de meulière apparents. Encadrement des fenêtres traité avec un jeu de motifs géométriques en briques et céramiques de différentes couleurs.



6. Avenue Diderot  
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Fin XIXème, début XXème siècle

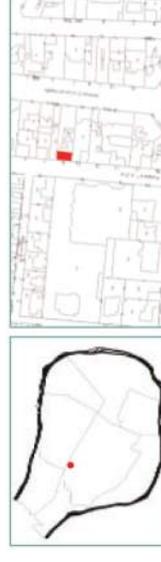


Créère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Jeu de décoration avec motifs géométriques en briques et céramiques colorées. Linteaux des fenêtres accentués par cette même technique de décoration. Le cinquième étage est marqué par une ligne horizontale composée des balcons en enfilade. Les deux premiers niveaux sont différenciés: enduit peint façon bossage à joints creux horizontaux.



9. Av. Emile Zola  
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Linteaux de fenêtres décorés avec acier, briques et céramique. Différentes couleurs de briques utilisées (vert, jaune, bordeaux, blanc). Couronnement marqué par un motif géométrique réalisé avec briques et céramiques.

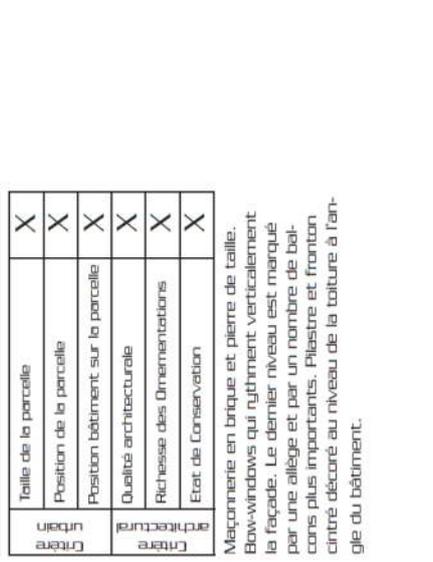


18. Av. Emile Zola - 60bis, Av. Victor Hugo  
Immeuble collectif, style début de siècle  
Fin XIXème, début XXème siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique et pierre de taille. Bow-windows qui rythment verticalement la façade. Le dernier niveau est marqué par une allège et par un nombre de balcons plus importants. Plâtre et fronton cintré décoré au niveau de la toiture à l'angle du bâtiment.



Annexes du règlement

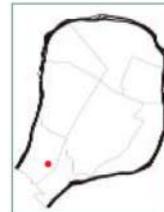
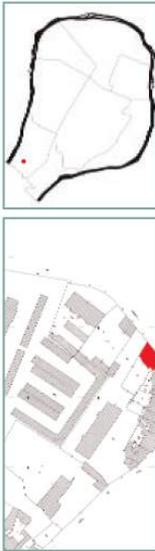
VIEUX SAINT-MAUR

13. Rue de l'Abbaye

Immeuble collectif, style classique XVII - XVIIIème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	X
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Vocabulaire classique; Chaines d'angle avec bossage à joints creux horizontaux et frontons au niveau des linteaux de fenêtres.



32-30. Avenue de Marinville

Immeuble collectif, style classique Fin XIXème, début XXème siècle

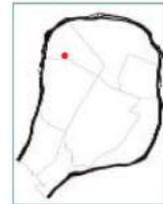
Taille de la parcelle	
Position de la parcelle	
Position bâtiment sur la parcelle	X
Qualité architecturale	X
Richesse des Ornementations	X
Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint. Vocabulaire classique; Chaines d'angle avec bossage à joints creux horizontaux et influence du caractère dit Mansard pour la toiture en ardoise recevant des lucarnes.



Annexes du règlement

QUARTIER CHAMPIGNOL



6-4. Rue Adam

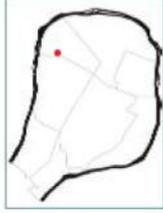
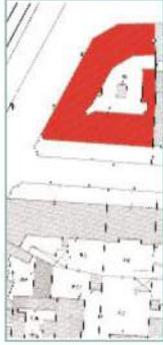
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bâtiments implantés à l'alignement, avec la ligne de faîtage parallèle à l'axe de la rue.

Maçonnerie traitée de différentes façons, brique ou moellons de meilleure apparents. Les ouvertures sont ordonnancées régulièrement à chaque niveau.

Le haut de la façade est couronné, soit par une corniche le plus souvent moulurée, soit par un débord de toit.



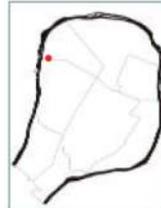
3-1. Rue Adam

Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie du rez-de-chaussée recouvert d'un enduit peint avec effet de bossage par joints horizontaux en creux.

A l'étage, moellons de meilleure apparents, modénature en brique et enduit peint sur bandeaux, corniches et linteaux.



130. Bd de Champigny

Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Encadrement des fenêtres, traitement différent du soubassement et du dernier niveau; garde-corps en fonte ouvragée. Maçonnerie en brique.

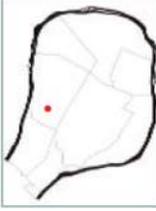


Annexes du règlement

QUARTIER DU PARC

LA VARENNE SAINT-HILAIRE

1. Avenue de Diane  
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Fin XIXème, début XXème siècle

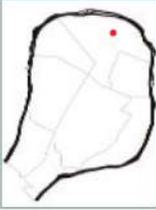



Critère urbain	Taille de la parcelle		
	Position de la parcelle	X	
	Position bâtiment sur la parcelle	X	
Critère architectural	Qualité architecturale	X	
	Richesse des Ornementations	X	
	Etat de Conservation	X	

Maçonnerie en enduit peint. Décoration avec encadrement des ouvertures et motifs sculptés sur la façade. Balcons ouvragés en fer forgé.



5. Place de Stalingrad  
Immeuble collectif, style immeuble industriel  
Entre deux guerres

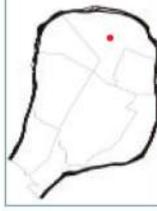



Critère urbain	Taille de la parcelle		
	Position de la parcelle	X	
	Position bâtiment sur la parcelle	X	
Critère architectural	Qualité architecturale	X	
	Richesse des Ornementations	X	
	Etat de Conservation	X	

Maçonnerie en brique et modénature en enduit peint. Bandeau haut avec appareillage différent et ouverture en arc en plein cintre pour le premier niveau.



6. Avenue du Mesnil  
Immeuble collectif, style immeuble de rapport  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle		
	Position de la parcelle		
	Position bâtiment sur la parcelle	X	
Critère architectural	Qualité architecturale	X	
	Richesse des Ornementations	X	
	Etat de Conservation	X	

Maçonnerie en brique. Garde corps ouvragé en fer forgé.. Élément central de décoration.

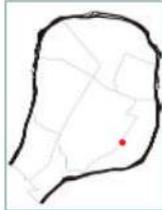
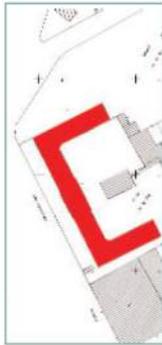


## **Les équipements publics**

Annexes du règlement

3-5-7. Rue d'Arromanches

Equipement public, école élémentaire  
1935



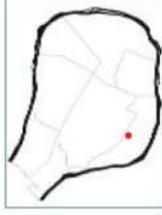
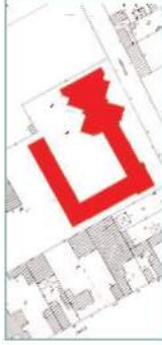
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Architecture scolaire. Façade en parement de briques claires et bandeau en enduit. Toiture en tuile mécanique



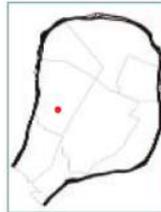
12. Rue Mirabeau

Equipement public, école élémentaire  
1935



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

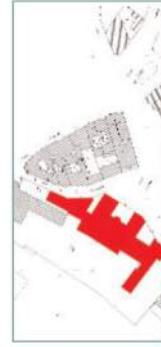
Architecture scolaire. Façade en parement de briques claires et bandeau en enduit. Toiture en tuile mécanique



2. Avenue de Neptune  
Maison de villégiature, style néo-normand  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ancienne maison VASSAL: terrain de 4 hectares est léguée à la ville pendant la seconde guerre mondiale, à charge de l'utiliser au profit de la jeunesse. En 1919, elle est louée à Adolphe Chéron, député, président de l'Union des sociétés d'éducation physiques. Maçonnerie en enduit peint, décoration avec des pans de bois et frise en bordure de toiture, tourelle.



2. Rue de la Procession

Château  
fin XVIIIème, début XVIIIème siècle  
Sélectionné par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)

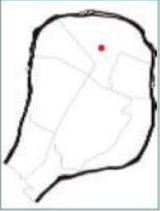
Critère architectural	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique et modénatures en pierre au niveau des encadrements de baies et des chaînes d'angle avec bossage à joints creux horizontaux comme le soulèvement. Toiture à forte pente et grandes cheminées. Actuellement lycée du sacré cœur.



Annexes du règlement

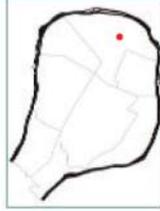
**5. Avenue Condorcet**  
 Equipement public, lycée Condorcet  
 Début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint, teinte différenciée pour le bandeau haut.  
 Soubassement différencié en brique.  
 ornementation symétrique.

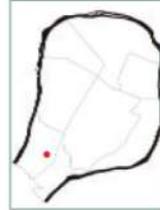
**92. Avenue du Bac - Le Carré Medicis**  
 Maison de villégiature, style néo-normand  
 Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint, décor de faux pans de bois.

**37-39. Rue de Marinville**  
 Equipement public, école élémentaire  
 Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en brique de deux teintes en encadrement des fenêtres et au niveau des chaînes d'angle. Fenêtres de grande taille.

**2-4. Rue Louis Maurice**  
 Equipement public, école  
 Début de siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bâtiment sur deux niveaux traités différemment et évoquant une surélévation : Rez-de-chaussée en moellons de meulière et modénature en brique, étage en parement de brique et bandeau en enduit. Les percement sont également traités différemment, mais dans le respect du rythme des ouvertures du rez-de-chaussée.

Annexes du règlement



20. Avenue Diderot  
 Equipement public., école élémentaire  
 1899

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ecole maternelle Diderot  
 Maçonnerie en enduit peint, modénature en brique rouge, chaînes d'angle et bandeau. Grandes ouvertures.

16-18. Avenue Diderot  
 Equipement public., école élémentaire  
 1913

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

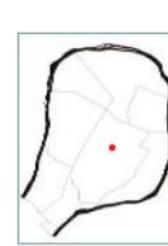
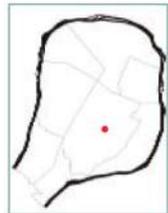
Maçonnerie de moellons de meulière apparents. Grandes ouvertures. Encadrement des fenêtres en brique de deux couleurs.



60. Rue Jules Ferry  
 Equipement public., école élémentaire  
 1905

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Architectes: Marin et Graf  
 Grandes ouvertures avec encadrement souligné, linteaux des fenêtres en acier et décor brique. Maçonnerie en moellons de meulière apparents.



89-91. Av. Carnot  
 Equipement public., école élémentaire  
 Bled  
 Fin XIXème Siècle (1880)  
 Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

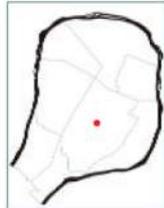
Différents corps de bâtiment. Grandes ouvertures. Linteaux des fenêtres en arc et décorés de briques. Maçonnerie en pierre de taille.



Annexes du règlement

107-111. bd de Créteil

Equipement public, école élémentaire  
Debut XXème Siècle



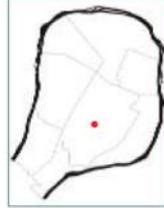
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Grandes ouvertures cintrées. Le dernier niveau est marqué par un jeu géométrique de briques colonnées.



4. Place du théâtre

Equipement public, Théâtre/cinéma  
XIXème Siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)



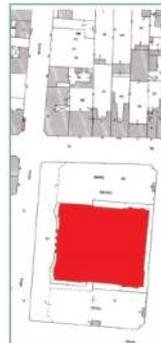
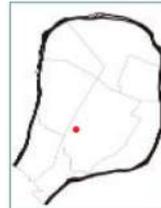
Critère urbain	Taille de la parcelle	
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Cinéma Le Lido  
Architecte: Gastellon  
Bâtiment construit en 1863 et réhabilité en 1995. Le bardage métallique mis en place dans les années 60 pour masquer le mauvais état de la façade d'origine, devenu à son tour vétuste à été déposé.



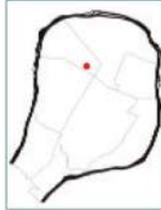
Maine

Maine, style classique  
1876-1941  
Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en pierre de taille.  
Soubassement en bossage à joints creux horizontaux. Toiture à forte pente en ardoise.



32. Bd de Champigny

Villa bourgeoise de style classique  
XIXème siècle

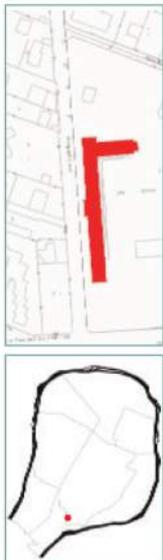


Critère urbain	Taille de la parcelle	X
Critère architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire neo-classique; encadrements des ouvertures moulurés, bandeau soulignant le niveau, moulures verticales aux extrémités de la façade. Influence du caractère dit mansard pour la toiture en ardoise dont la lucarne présente un fronton cintré.

Annexes du règlement

2-4, Rue André Boillier  
 Equipement public, école élémentaire  
 Début XXème Siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Lycée d'Arsonval  
 Grandes ouvertures, Encadrement des fenêtres en brique de deux couleurs.

5-9, Bd des Mûriers - 112-116, Av. L. Blanc  
 Equipement public, école élémentaire  
 Début XXème Siècle



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Collège L. Blanc  
 Grandes ouvertures avec encadrement souligné, linteaux des fenêtres en acier et décor brique. Maçonnerie en moellons de meulière apparents

2-4, Avenue Michelet  
 Equipement public, groupe scolaire Michelet  
 Début XXème siècle  
 Sélectionné par l'inventaire général d'Ile-de-France (DRAC)



Créère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Bâtiment à l'angle de deux rues; L'angle est traité de façon appropriée avec un grand porche, une verrière et deux tours carrées à chaque extrémité. L'aile gauche reprend un ordonnancement classique pour ce type d'établissement: grandes baies... Maçonnerie en brique et enduit peint.

6, Bd de Champigny  
 Equipement public, gendarmerie  
 Début de siècle  
 Sélectionné par l'inventaire général d'Ile de France, (DRAC)

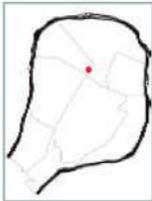


Créère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Créère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Meulière apparente, encadrement souligné des fenêtres en brique et pierre. Soubassement différent en pierre et briques. Toiture débordante et charpente apparente.

Annexes du règlement

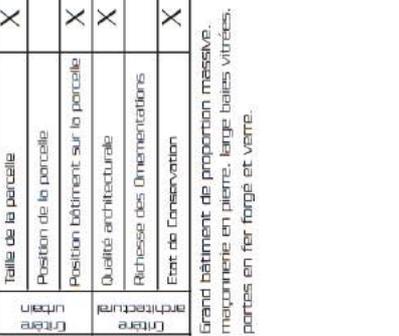
**5ter, Avenue du Bac**  
 Equipement public  
 Début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en brique et pierre. Ornementation symétrique, couronnement de la toiture terrasse. Encadrement des baies, porche d'entrée très fortement marqué par un élément métallique.

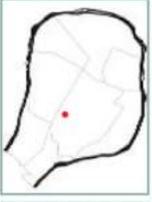
**Bd Maurice Bertheaux**  
**Lycée Marcelin Berthelot**  
 Equipement public, lycée Marcelin Berthelot  
 1938

Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Grand bâtiment de proportion massive, maçonnerie en pierre, large baies vitrées, portes en fer forgé et verre.

**64, Av. Diderot**  
 Equipement, style classique  
 Début construction 1913-inauguration 1923  
 Sélectionnée par l'inventaire général d'Île de France. (DRAC)




Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Architectes: Carniel et Reisin puis Marin et Graf  
 L'originalité du bâtiment est dans la technique de construction, il a été réalisé en béton armé; ce qui est une innovation pour l'époque. Ornementation néo-classique. Soubassement, pilastres, frontons au-dessus des fenêtres, entablement et sculptures décoratives; éléments végétaux et tête néo-renaissance.

# **Les ensembles bâtis remarquables**

Annexes du règlement

LA VARENNE SAINT-HILAIRE : ensembles urbains

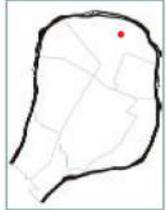
27

9-7-5-3. Rue Baudin

Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
du Val-de-Marne (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

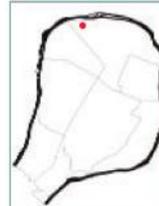
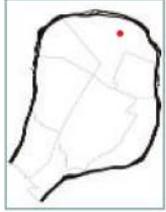
Ensemble de maisons de formes identiques accolées ou simples. Bâtiments de forme carrée et tourelle carrée en angle. Cette série se retrouve dans la villa hortensia. Maçonnerie différentes.



Villa Hortensia  
Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
du Val-de-Marne (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

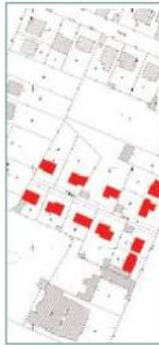
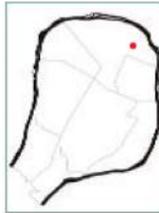
Ensemble de maisons de formes identiques accolées ou simples. Bâtiments de forme carrée et tourelle carrée en angle. Même série que rue Baudin. Maçonnerie différentes.



Avenue Robert  
Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ensemble de maisons différentes mais de forme et proportions identiques. Elles sont présentées sur toute la rue Robert.



Impasse Clark  
Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Ensemble de maisons quasi-identiques se situant dans une impasse.



Annexes du règlement

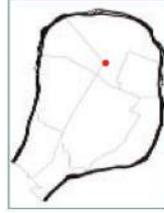
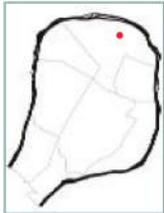
LA VARENNE SAINT-HILAIRE : ensembles urbains

S. Villa Hortensia

Maison de villégiature, style castel  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Façade en maçonnerie recouverte d'un enduit peint bicolore permettant de rehausser les éléments de modénature. Un effet de bossage est réalisé sur l'ensemble de la façade par joint creux. Le traitement des modénatures, l'orientation du pignon sur rue sont des références à l'architecture flamande, l'échauguette ajoute au style castel de cet édifice.

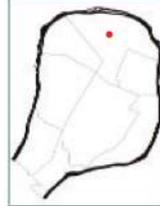


Villa Jacques et Jacqueline

Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Série de petites maisons de villes accolées. Elles ne présentent pas de terrain à l'arrière et peu sur l'avant de la maison. Maçonnerie en brique.



7ter-7bis-7 Avenue Marie Louise

Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie brique. Modénature en brique en partie basse et enduit peint pour le décor de faux pans de bois en partie haute. Débord de toit et jambées de force apparentes.



Villa Mariotte

Ensemble urbain  
Fin XIXème, début XXème siècle  
Sélectionné par l'inventaire général d'Île-de-France (DRAC)

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Série de petites maisons de villes accolées. Elles présentent peu de terrain à l'arrière et à l'avant de la maison. Maçonnerie effritée, au niveau bas en brique en enduit peint en partie haute et souvent décor de faux pans de bois.



Annexes du règlement

25-27-29, Avenue Marie Louise  
Maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Rassemblement de maisons de villégiature typiques.  
Maçonnerie de moellons de meulière apparents avec toiture à pentes multiples, noues et croupes, débords avec jarnbes de force, forte présence des éléments de modénature en maçonnerie peinte : chaînage d'angle, linteaux, soubassements....

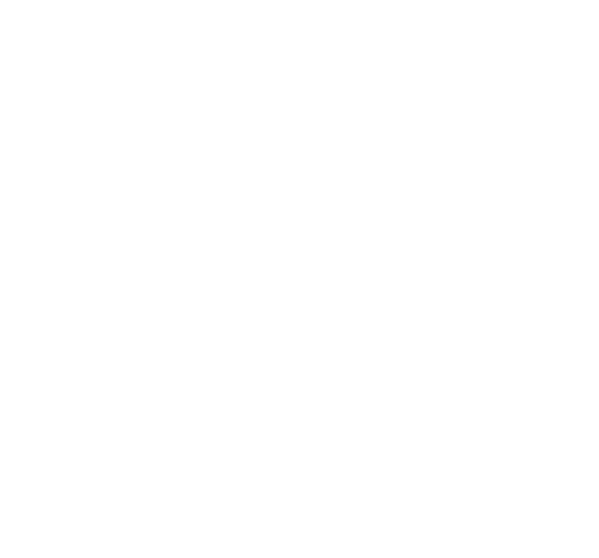
11ter-11bis-11 Avenue Marie Louise  
Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle




Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie de moellons de meulière apparents et modénature en enduit peint et briques au niveau des linteaux et appuis de fenêtres, des chaînes d'angles et bow-windows..

LA VARENNE SAINT-HILAIRE • ensembles urbains  
9bis-9, Avenue Marie Louise  
Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle

Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
Critère architectural	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

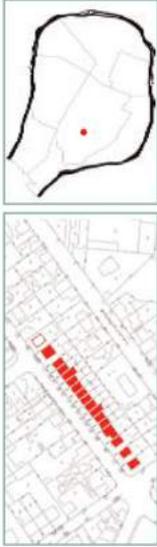
Maçonnerie en brique et modénature en enduit peint pour le bandeau et les bow-windows.

Annexes du règlement

ADAMVILLE

Rue Léon Bocquet (59-29 bis)

Ensemble urbain, maison de ville  
Début XXème Siècle



Crèbre urbain	Taille de la parcelle	
Crèbre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Toutes les maisons sont différentes; matériaux, couleurs, taille et forme des ouvertures. Même forme urbaine, alignement des façades et des portails.

42-42bis-42ter, AVENUE  
Diderot

Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle

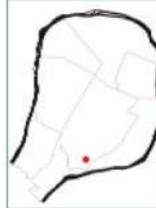


Crèbre urbain	Taille de la parcelle	
Crèbre architectural	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit au mortier de ciment. Linteaux fenêtres décorés avec motifs géométriques en enduit peint. Couronnement différencié. Toiture débordante et jambes de force apparentes. Quelques pierres visibles en saillie sur la façade.

Villa Louise Maria

Ensemble urbain, maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle



Crèbre urbain	Taille de la parcelle	
Crèbre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ensemble de petites maisons de villégiatures en maillière quasi identiques situées dans une impasse.

Villa Marguerite

Ensemble urbain, maison de villégiature  
Fin XIXème, début XXème siècle

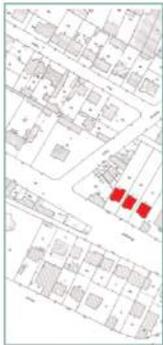
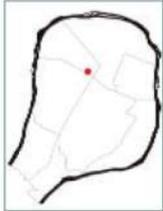


Crèbre urbain	Taille de la parcelle	
Crèbre architectural	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ensemble de petites maisons de villégiatures en maillière quasi identiques situées dans une impasse.

Annexes du règlement

CHAMPIGNOI



10-12-12bis, bd de Champigny

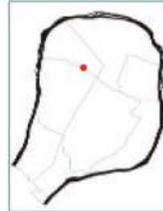
Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle

Critère urbain architectural	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
Critère architectural	Etat de Conservation	X

Courte séquence de trois pavillons de même type.  
Maçonnerie en moellons de meulière apparents, façade de faux pans de bois, modénature en enduit peint. Les toits débordent largement de la façade et sont équipés de croupe normande.

36bis-36-34, Bd de Champigny

Maison de villégiature  
Fin XIXème-début XXème siècle



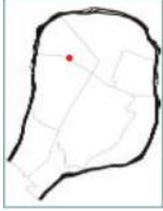
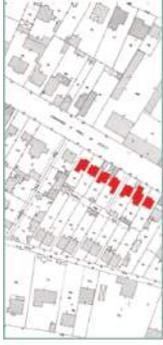
Critère urbain architectural	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
Critère architectural	Etat de Conservation	X

Ensemble de maisons construites sur le même plan et avec les mêmes caractéristiques typologiques: maçonnerie en moellons de meulière apparents, modénature discrète en brique et enduit, façade d'entrée sur l'avancée, auvent sur porte d'entrée. Les couvertures sont identiques, en T et à croupe normande.

Le Parc Saint Maur

67-65-63-61-57-55-53, Bd de Champigny

Maisons individuelles  
Fin XIXème-début XXème siècle



Critère urbain architectural	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
Critère architectural	Etat de Conservation	X

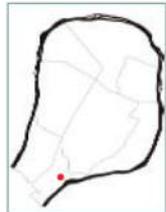
Encadrement des fenêtres avec motifs en brique. Ensemble homogène, série de six maisons identiques.

Annexes du règlement

**.LA VARENNE SAINT-HILAIRE**

Villa Noéi

Maisons de villégiature fin XIXème, début XXème siècle



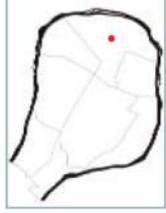
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Ensemble urbain remarquable par une série de maisons de villégiatures modestes et homogènes. Maçonnerie en moellons de meuliers et modénature en brique.



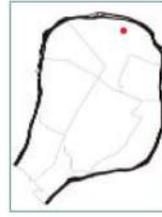
15-15bis-15ter, Avenue Balzac

Maisons individuelles jumelles Fin XIXème, début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie brique et modénature en brique et céramique au niveau des linteaux et appuis de fenêtres.. Débord de toit et charpente apparente.



8-8bis-8ter, Rue Georges Sand  
Maisons individuelles jumelles  
Fin XIXème, début XXème siècle

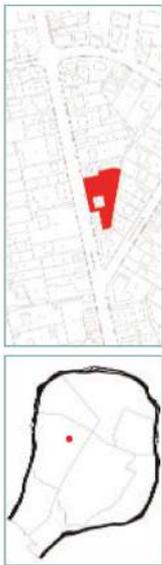
Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	
	Position bâtiment sur la parcelle	X
Critère architectural	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Maçonnerie en enduit peint de deux teintes et décor de faux pans de bois en partie haute. Couverture en tuiles mécaniques.



# **BATIMENTS D'ACTIVITES**

Annexes du règlement



48. Avenue Joffre

Bâtiment d'activité, type usine  
Fin XIXème siècle  
Sélectionnée par l'inventaire général  
d'Île-de-France (DIRAC)



Critère urbain	Taille de la parcelle	
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Ordonnement symétrique enrichi par un vocabulaire néo-classique: encadrement des ouvertures, bandeaux soulignant les niveaux, chaînes d'angles. A l'arrière grand bâtiment industriel à charpente métallique.



25. Rue de Rocoy - 52. Rue Elias Howe

Bâtiment d'activité, type usine  
Début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	X

Les éléments maçonneries horizontaux et verticaux, rythme la façade en brique. La céramique est employée pour noter le nom de l'entreprise aux deux portes d'entrée et au dessus de la toiture terrasse.



105. Bd de la Mame

Equipement public, style industriel  
Début XXème siècle



Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	
	Richesse des Ornementations	X
	Etat de Conservation	

Maçonnerie en brique et décor de pans de bois pour ce bâtiment se composant en deux parties.



27. Avenue du Port au Fouarre

Bâtiment d'activités, pépinière d'entre-  
prise  
Début XXème siècle



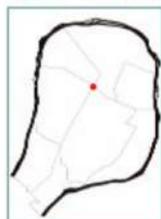
Critère urbain	Taille de la parcelle	X
	Position de la parcelle	X
	Position bâtiment sur la parcelle	X
	Qualité architecturale	X
	Richesse des Ornementations	
	Etat de Conservation	X

Façade en brique rouge, ouvertures de grande taille, volumétrie simple.

# **Autres éléments à valeur historique**

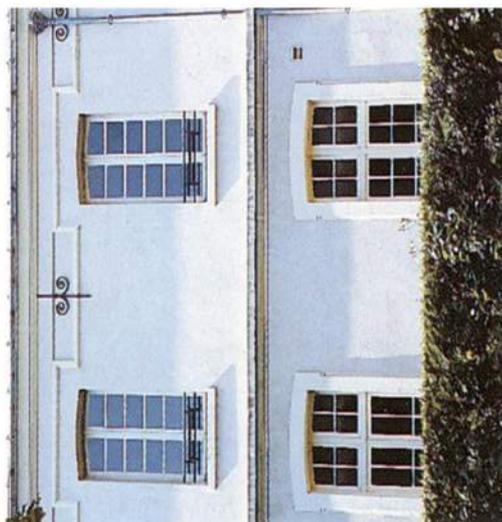
Annexes du règlement

17 avenue Louis Blanc

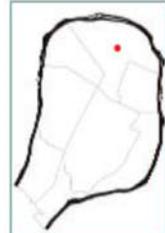
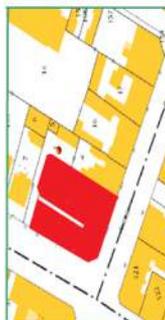


**Critère de sélection :**  
Préservation au titre de sa valeur historique

La caserne des pompiers, ancien orphelinat de la Seine.



81 bis Avenue du Bac

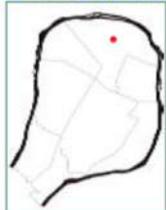


**Critère de sélection :**  
Préservation au titre de sa valeur historique

Réalisation majeure de l'architecte Bandin, l'immeuble, appelé le Dôme, date de 1934 et a abrité le premier cinéma de La Varenne.



4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20,  
22 avenue Balzac  
1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12 rue  
Hoche



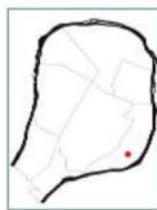
**Critère de sélection :**  
Préservation au titre de sa valeur historique

Des grilles identiques

Grilles des maisons conçues par l'architecte Bandin.

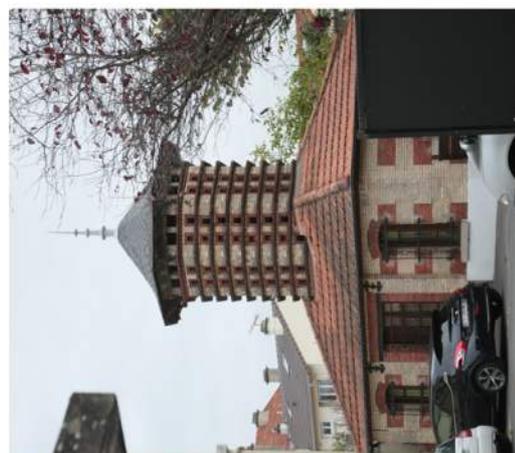


47 avenue du Port-au-Fouarre



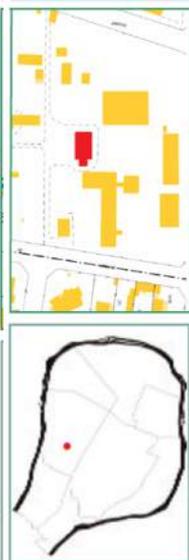
**Critère de sélection :**  
Préservation au titre de sa valeur historique

Un pigeonnier construit fin XIXe – début XXe siècle.



Annexes du règlement

4 avenue de Neptune



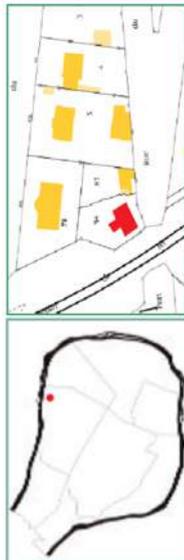
**Critère de sélection :**

Préservation au titre de sa valeur historique

L'observatoire (Institut de physique du globe de Paris).



9 rue du Port

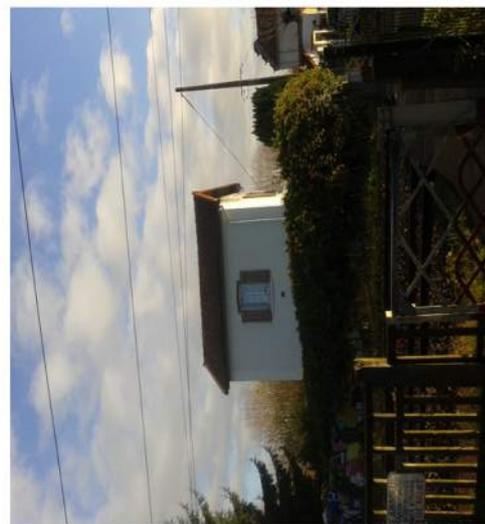


**Critère de sélection :**

Préservation au titre de sa valeur historique

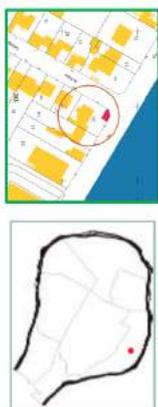
Ancienne maison du garde-barrière

Avec son architecture typique des maisons de garde-barrière, cette maison rappelle l'importance du chemin de fer dans le développement de la ville.



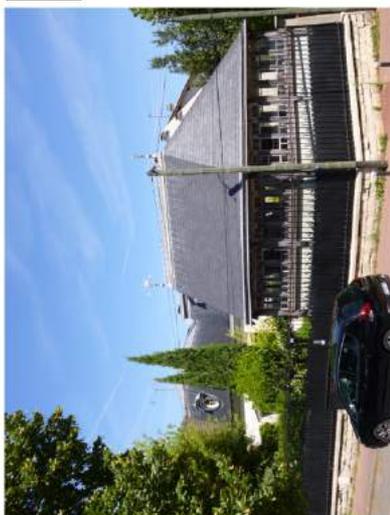
69 Quai de la Pie

Annexes dite « Maison aux canards »

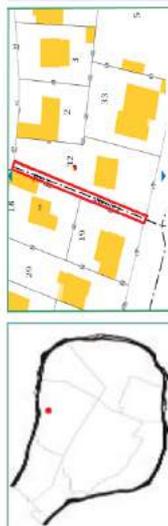


**Critère de sélection :**

Pavillon annexe  
Préservation au titre de sa valeur historique



Passage Paul



**Critère de sélection :**

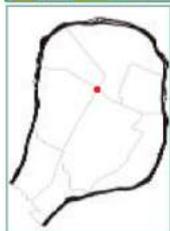
Préservation au titre de sa valeur historique

Passage jusqu'à la Marne grâce à un escalier étroit bordé de murs



Annexes du règlement

26 Rue Viala



**Critère de sélection :**  
Préservation au titre de sa valeur historique

Vestiges du mur de clôture rue Viala marquant la limite Est du parc du château de Saint-Maur.

