PLU approuvé le 19 novembre 2015
Modifié le 20 juin 2017, le 3 juillet 2018, le 16 avril 2019, le 25 juin 2019 et le 9 juin 2020
Mis en compatibilité le 20 juin 2018.

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Rosny-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

4.2. REGLEMENT VOLET PATRIMONIAL
(APPLICABLE AUX BATIMENTS REMARQUABLES ET AUX SECTEURS PATRIMONIAUX)

Modification n° 5.

11, boulevard du Mont d'Est - CS 60027 - 93 192 Noisy-le-Grand Cedex - 01 41 70 39 10
Retrouvez-nous sur grandparisgrandest.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

Article 1 – Champ d'application 5

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 5

Article 3 – Division du territoire en zones 6

Article 4 – Adaptations mineures 7

Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement 7

Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans 7

Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions 8

Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts 8

Article 9 – Site Natura 2000 8

Article 10 – Espaces boisés classés 9

Article 11 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages 9

Article 12 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments ... 9

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .. 10

Règlement de la zone UA.S1 11

secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA) . 11

Règlement de la zone UA 42

secteur architectural n°2 42

Règlement de la zone UA 69

secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers 69

Règlement de la zone UB 99

secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB) 99

Règlement de la zone UD 132

secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD) 132

TITRE III - ANNEXES 166

Lexique 167

Modification n° 5. - 9 juin 2020

SOMMAIRE

Liste des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme 172

Liste des bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme 181

Liste des secteurs patrimoniaux (secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers) identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.....183

Volet patrimonial 184

Nuanciers 257

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rosny-sous-Bois.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance nº 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juill. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques de transport ou de distribution les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

8 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
    - " 1º dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
    - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
    - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,
    - 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. "
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
    - Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U“ et se répartissent comme suit : **zones UA, UB, UC, UD et UF.**

Les dispositions du titre II du **Tome 1 du règlement** s'appliquent à ces zones urbaines, à l’exception des secteurs patrimoniaux et bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage, au titre de l’article L.123-1-5.III.2° du code de l’urbanisme.

Les dispositions du titre II du présent **Tome 2 du règlement** s’appliquent aux secteurs patrimoniaux et bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage, au titre de l’article L.123-1-5.III.2° du code de l’urbanisme, situés dans les **zones UA, UB et UD**.

2 – Les zones naturelles et forestières, dites zone N

Les dispositions du Titre V du présent règlement s’appliquent à la **zone N et ses secteurs**

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l’urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Dispositions spécifiques à l’évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d’améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d’accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Article 6 – Reconstruction à l’identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l’urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu’elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

La superficie du terrain inscrite en emplacement réservé est déduite de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Article 9 – Site Natura 2000

Les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions dans le milieu naturel, dans ou hors site Natura 2000, qu'ils soient portés par l'État, les collectivités locales, les établissements publics ou les acteurs privés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir un impact notable sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire d'un site Natura 2000 et qu'ils figurent sur :

- la liste nationale établie par le **décret n°2012-365 du 9 avril 2010** relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000,
- ou sur une des deux listes définie par :

- l'**arrêté préfectoral n°2011-2142** fixant la liste prévue au 2° du III de l'article L.414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes ou projet ainsi que des manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le département de la Seine-Saint-Denis,
- l'**arrêté préfectoral n°2013-2281** fixant la liste prévue au IV de l'article L.414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions ne relevant pas d'un régime administratif d'autorisation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 et soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Article 10 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 11 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : **cœurs d'ilots, espaces paysagers, squares, arbres remarquables, alignements d'arbres, éléments de patrimoine identifiés (bâtiments remarquables, secteurs architecturaux, secteurs urbains et paysagers, éléments bâtis repérés, éléments bâtis non repérés, clôture ou élément de clôture de qualité)**, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 12 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Règlement de la zone UA.S1

secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA)

Le présent règlement de zone s'applique :

- au secteur architectural n°1 situé dans la zone UA
- et aux bâtiments remarquables, situés en zone UA, qu'ils soient situés dans un secteur architectural ou non.

La **zone UA** correspond au centre-ville élargi de la commune.

Le **secteur architectural n°1** identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme couvre le cœur de village historique.

Les **bâtiments remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme constituent des bâtiments symboles, repères dans la ville, présentant une architecture remarquable et des façades travaillées.

Dans le présent règlement de zone, les notions de **bâtiment remarquable**, d'**éléments bâtis repérés** (bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie ou du bâtiment remarquable, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au* transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),
- le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA.S1 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,

- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,

- La démolition totale ou partielle, la surélévation et l'extension des **bâtiments remarquables repérés**

- Les surélévations des **éléments bâtis repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur
  - cette exception n'est pas applicable aux **maisons jumelées repérées**.

- Les surélévations des **éléments bâtis non repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur et de celles admises à l'article 2.1

- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

1.2. 1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des espaces paysagers, squares et cœurs d'ilot identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UAS 2.3.

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des arbres remarquables identifiés.

Article UA.S1 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - et, pour les seules constructions destinées à l'industrie, que leur surface de plancher n'excède pas 250m^2

- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

- Les surélévations des **éléments bâtis non repérés**, dans la limite d'un étage supplémentaire par rapport à la hauteur indiquée sur le plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4
  - en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

- Les extensions latérales et arrières de l'ensemble des constructions, à l'exception des **bâtiments remarquables repérés**, sont admises, à condition :
  - pour le **bâti d'origine rurale** et **le bâti de bourg repérés**, qu'elles consistent en un renouvellement des volumes existants et, dans le cas d'une extension arrière, qu'elle soit implantée en limite séparative, que sa hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et qu'elle reconstitue le système de cour, même dans le cas d'un remembrement,
  - pour les **autres constructions** :
    - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
    - et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
    - et que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale à la moitié de celle de la façade d'origine.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :

  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UA.S1 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2. Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres de largeur.

- Les voies nouvelles dont la largeur est au moins égale à 8 mètres doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
    - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UA.S1 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2. Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4. Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
  - est supérieure à 1 000 m^2, le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000 m^2, l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralentit en privilégiant le ruissellement de surface.
  - est inférieure à 1 000 m^2, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3. Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UA.S1 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Article UA.S1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.), ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
  - et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de *1,50m* maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
  - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent :
  - être implantées :
    - à l'alignement,
    - ou en retrait de l'alignement, dès lors qu'un mur bahut avec serrurerie matérialise l'alignement,
  - et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).
  - Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.2.2. Implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent :
  - être implantées à l'alignement,

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).
- Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.
-

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11

6.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de **30 %** de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial, doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA.S1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

7.2. Dispositions générales

7.2.1. Principe général

- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

7.2.2. Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

b.1. Implantation des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.3.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à ***3 mètres*** hors tout peuvent être implantées :
  - sur la limite de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de **2,5 mètres**.

b.2. Implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues, et à condition que leur hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (**R+1**)
  - ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article UA 7.2.3.

7.2.3. Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait à la **limite séparative latérale**, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 4 mètres, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,
  - au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des

baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- En cas de retrait par rapport à la **limite séparative de fond de terrain**, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H/2), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au dessus du plancher .

  ·

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11.

7.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur patrimonial, doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA.S1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Définitions

- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments

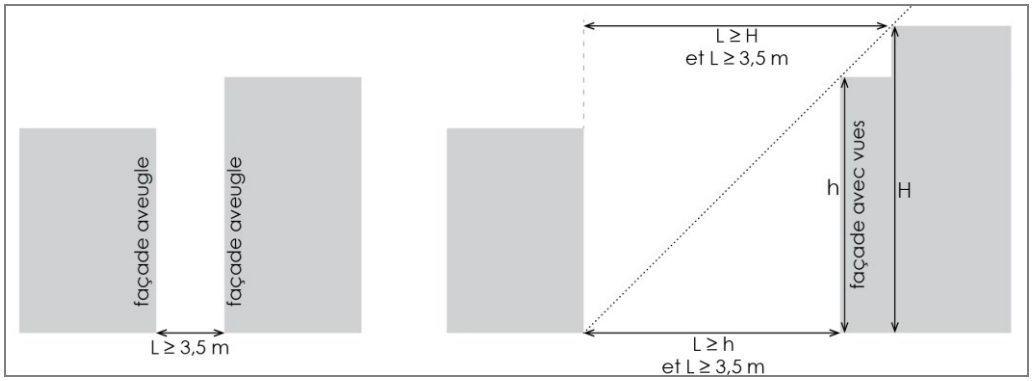
architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.

- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;

- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2. Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
  - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas**.



8.3. Dispositions particulières

8.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11

8.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S1 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

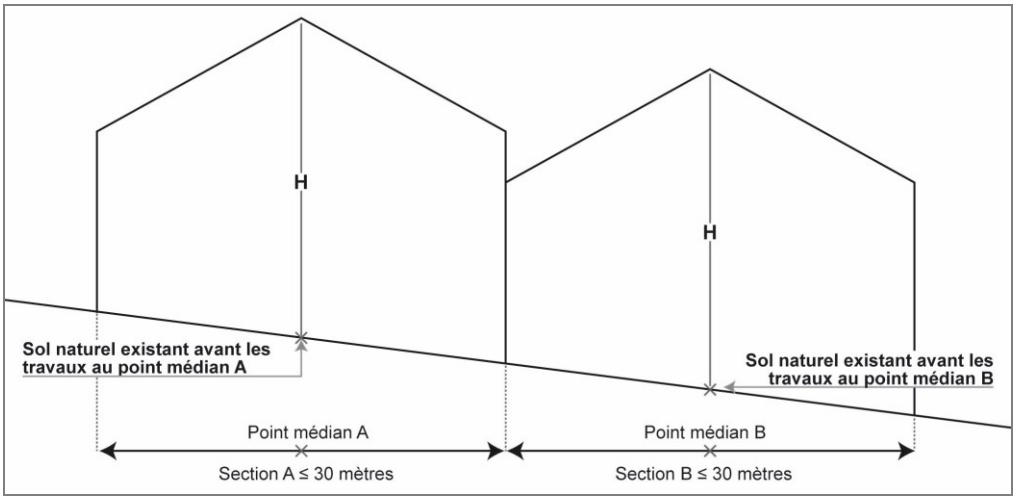
Article UA.S1 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1.Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu' :
  - au faîtage pour les toitures en pente,
  - au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécie au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2.Dispositions générales

10.2.1. Principe général

- La hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié, la hauteur des bâtiments mitoyens.

10.2.2. Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

a. Hauteur des constructions situées du 25B et 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - **15 mètres** à l'égout et **20 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère
  - et **6 niveaux** (5 étages carrés + 1 niveau de combles) : quatre étages sur rez-de-chaussée + un niveau de comble (R+4+C)

b. Hauteur des constructions, dans les autres cas

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder de plus d'un niveau la hauteur de la ou des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU, mentionnée sur le plan de zonage " volet patrimoine " n° 5.4.

10.2.3. Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - **7 mètres à l'égout et 10 mètres** au faîtage ou, le cas échéant, au sommet de l'acrotère
  - et 2 **niveaux** : un étage sur rez-de-chaussée (R+1)

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 1.

10.3.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3. 10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S1 11 – Aspect extérieur

11.1. Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans l'ensemble de la zone UA

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.
  - Le percement en toiture est toutefois admis pour le **bâti de bourg et les villas et pavillons**, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

11.2. Dispositions applicables dans le secteur architectural n°1, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

11.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

a. Façade

a.1. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

- L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.
- Le percement et la modification des façades arrières des **éléments bâtis repérés** sont interdits.

a.2. Epiderme et matériaux

- Sont interdits :
  - les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
  - le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage

- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Les façades arrières des constructions doivent recevoir le même traitement que la façade sur rue en termes qualitatifs et de respect des mises en œuvre et de finition.

a.3. Décor et modénature

- Sont interdits :
  - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
  - l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,

- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,

- Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.

- Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

a.4. Isolation thermique par l'extérieur

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.

- L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés.

b. Couronnement

b.1. Forme

- Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.

- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies, toitures en bâtière, en pavillon, en appentis).

b.2. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.

- La tuile mécanique sur le **bâti de bourg repéré** est interdite. Seule la tuile plate (petit moule) doit être mise en œuvre.

- L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.

- Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

b.3. Percement en toiture

- Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les typologies de **bâti de bourg repéré** (fénière, à poulie, jacobine, passante, en bâtière),

- Les gouttières et descentes eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc. Le remplacement des gouttières et descentes eaux pluviales par du plastique est interdit.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières (uniquement non saillantes) ou de lucarnes (adaptées à la typologie en place). Elles ne peuvent pas être superposées. Elles doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et sont limitées à deux par versant de couverture.

c. Extension et surélévation

- La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
  - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- La composition de l'extension doit :
  - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
  - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

- Les extensions doivent être couvertes en toiture à versant. La mise en œuvre de toiture à deux pans ou en appentis est privilégiée.

d. Le second œuvre

- La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie est interdite.

- Les menuiseries en plastique sont interdites pour fenêtres, volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.

- Les teintes vives ou brillantes doivent être exclues.

d.1. Menuiserie

- Est interdite la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les menuiseries de fenêtre, contrevents extérieurs, portes. Les bois ne doivent pas rester bruts.

- Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

- Doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits.

d.2. Contrevent, volet

- Les volets roulants et les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

- Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

d.3. **Porte**

- Sont interdits :
  - le PVC et l'aluminium
  - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
  - les hublots et toute forme exogène
  - la suppression des portes charretières, piétonnières

- Les portes charretières, piétonnières doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

d.4. **Serrurerie**

- La suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.

- La mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.

- Les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

- Les marquises et les auvents doivent être conservés restaurés.
  - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

a. Rythme

- Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

b. Composition de façade

b.1. **Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1, à l'exclusion de celles situées du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur**

- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 0,80 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie

- les percements du rez-de-chaussée doivent être positionnés bas pour rappeler une des caractéristiques majeures du **bâti de bourg**,
- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies. Les percements sont limités à 4 travées de baies.
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.).

- **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
  - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, petite tuile mécanique), la coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
  - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
  - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- L'imitation des matériaux traditionnels est interdite.

- Le regroupement des châssis de toiture sur un même versant est interdit.

b.2. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1 du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

- Sont interdits :
  - l'imitation des matériaux traditionnels.
  - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
  - le regroupement des châssis de toiture sur un même versant

- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
    - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
    - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
    - le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
  - **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
    - de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,

- les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

c. Clôtures

c.1. Clôtures sur rue

- Sont interdits :
  - la démolition et la modification des portes charretières et piétonnières,
    - cette interdiction n'est pas applicable pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
  - la démolition de tout élément caractéristique de la typologie des **éléments bâtis repéré**, en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, et, pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur, grillage secondaire,
  - l'usage du PVC pour tout élément de clôture.

- Les **clôtures ou éléments de clôtures de qualité repérés** doivent être conservés. Les lacunes doivent être restituées selon le modèle d'origine ou suivant le modèle dominant de la rue.

- Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté.
  - Sa hauteur :
    - est limitée à 0,8 m pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
    - être comprise entre 0,8 m et 2,1 m, pour les autres terrains.

- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
  - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
  - par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
  - par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

c.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.3.a, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8 cm de hauteur.

11.3.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives

Article UA.S1 12 – Stationnement

12.1.Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
  - pour les extensions des constructions destinés à l'habitat, n'excédant pas 30 % de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, dans la limite d'un seul logement crée.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :
  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
  - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de $60m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $70m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'aire libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10 m^2. Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R.111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro** identifiés au plan de zonage
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3. Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m^2 de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m^2 de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long des **linéaires commerciaux** identifiés, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.5. Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.6. Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 150m² de surface de plancher.

12.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.2.8. Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
  - 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5 m² par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.3.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :
  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UA.S1 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application de l'article 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2. Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de **l'article 2.2,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des alignements d'arbres à conforter, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1. Coefficient d'espaces verts

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - 15% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
  - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)

- En sus des dispositions précédentes, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " **Secteur Coteaux Beauclair** ", le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

a.2. Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S1 11

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux programmes mixtes comportant, au sein d'une même opération, de l'habitation et un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.
- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle, sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

- **En sus des dispositions précédentes, pour les terrains situés entre le 25B et 32T rue Saint-Denis, jusqu'à la limite du secteur**, aucune aire de stationnement à l'air libre n'est admise dans la marge de retrait par rapport à l'alignement.

13.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.S1 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA.S1 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UA.S1 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Règlement de la zone UA
secteur architectural n°2

Le présent règlement de zone couvre le secteur architectural n°2 situé dans la zone UA, à l'exception des bâtiments remarquables repérés (pour lesquels s'appliquent les dispositions du règlement de la zone UA.S1)

La **zone UA** correspond au centre-ville élargi de la commune. Le **secteur architectural n°2** identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme couvre le secteur Galliéni-Cavaré.

Dans le présent règlement de zone, les notions d'**éléments bâtis repérés** (bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*
- *le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA.S2 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,

- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les surélévations du **bâti d'origine rurale repéré**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur
  - cette exception n'est pas applicable aux **maisons jumelées repérées**.

- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers, squares et cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.3.

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UA.S2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - et, pour les seules constructions destinées à l'industrie, que leur surface de plancher n'excède pas 250 m^2

- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

- Les surélévations des constructions, à l'exception du **bâti d'origine rurale** et **du bâti de bourg repérés,** à condition qu'elles portent sur au moins 75 % du linéaire de la façade sur rue de la construction.

- Les extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
- et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
- et que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale à la moitié de celle de la façade d'origine.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,
- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :
  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1, à 2.4 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UA.S2 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :

- 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
- 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2. Dispositions applicables aux voies nouvelles

- **A l'exception du « *Parc habité* » inscrit à l'OAP secteur Saussaie-Beauclair**, les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur et permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
    - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,

- l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UA.S2 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2. Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4. Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
  - est supérieure à 1 000 m^2, le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m^2, l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralentit en privilégiant le ruissellement de surface.
  - est inférieure à 1 000 m^2, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3. Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Article UA.S2 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA.S2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions et précisions

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
  - et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
  - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S2 11

6.2.2. Implantation des constructions situées du 12 rue des Berthauds jusqu'à la voie ferrée

- Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en retrait compris entre 2,5 et 4 mètres maximum de l'alignement,
- et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).
- Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.2.3. Implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent :
  - être implantées à l'alignement de la voie,
  - et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).
  - Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de **30 %** de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.2. Cas des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA.S2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

7.2. Dispositions générales dans les secteurs patrimoniaux

7.2.1. Principe général

- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

7.2.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives, sans création de vues,
    - à condition, au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, que leur hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (**R+1**)
  - ou en retrait des limites séparatives, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.3.

7.2.3. Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait à la **limite séparative latérale**, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 4 mètres, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,
  - au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- En cas de retrait par rapport à la **limite séparative de fond de terrain**, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H/2), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au dessus du plancher.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S2 11.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

7.3.2. Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA.S2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

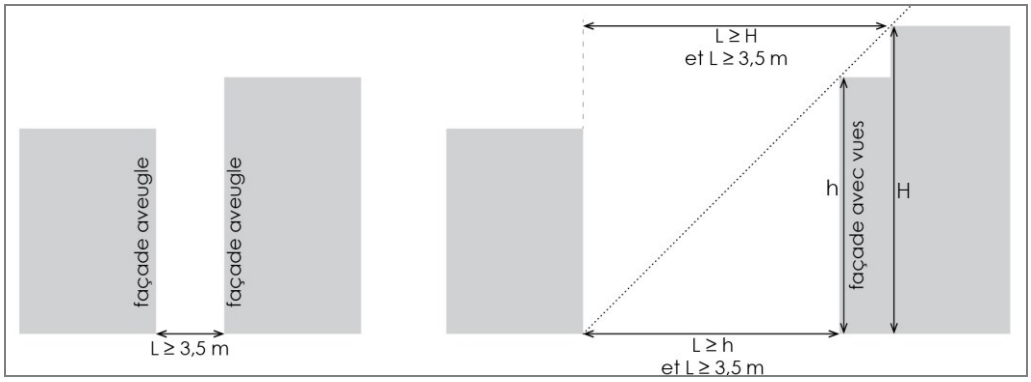
- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.

- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;

- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2. Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
  - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas**.



8.3.Dispositions particulières

8.3.1.Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S2 11

8.3.2.Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3.Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S2 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article UA.S2 10 – Hauteur maximale des constructions

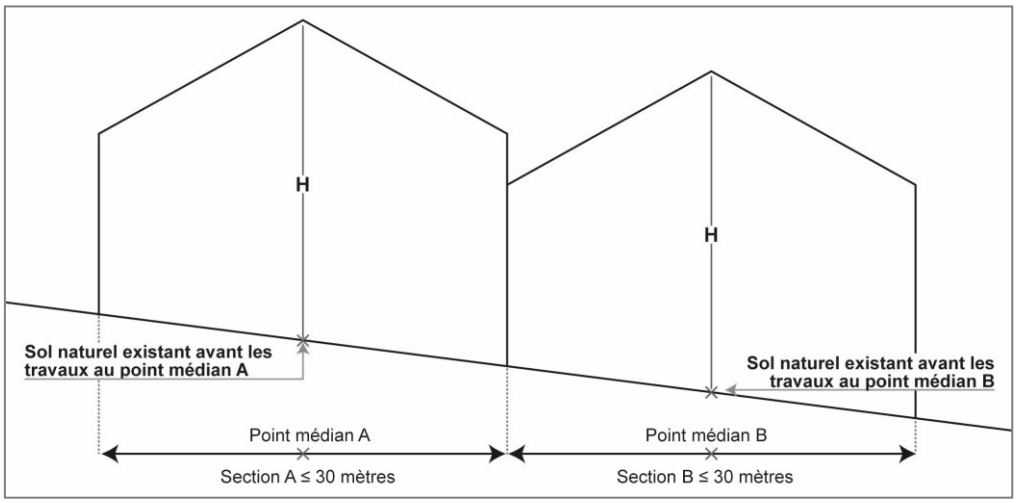
10.1.Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2.Dispositions générales

10.2.1.Principe général

- La hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié, la hauteur des bâtiments mitoyens.

10.2.2.Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - **16 mètres** à l'égout et **20 mètres** au faîtage,
  - et **6 niveaux** : quatre étages sur rez-de-chaussée + un niveau de comble (R+4+C)

10.2.3.Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions :
  - doit être inférieure d'au moins un niveau par rapport à la hauteur de la construction édifiée en front de rue à la date d'approbation du PLU, mentionnée sur le plan de zonage " volet patrimoine " n° 5.4.
  - et ne doit pas excéder :
    - **13 mètres** à l'égout et **17 mètres** au faîtage,
    - et **5 niveaux** : trois étages sur rez-de-chaussée + un niveau de comble (R+3+C)

10.3.Dispositions particulières

10.3.1.Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S2 1.

10.3.2.Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3.Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S2 11 – Aspect extérieur

10.1.Dispositions applicables aux constructions existantes

11.1.1.Façade

a. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

- L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.

- Le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

b. Epiderme et matériaux

- Sont interdits :
  - les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les **éléments bâtis repérés**,
  - le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage sur les façades visibles depuis l'espace public

- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

c. Décor et modénature

- Sont interdits :
  - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
  - l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
  - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
  - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,

- Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.

- Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

d. Isolation thermique par l'extérieur

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.

- L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés

11.1.2.Couronnement

a. Forme

- Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.

- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon, en appentis).

b. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.

- L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.

- L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.

- Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

c. Percement en toiture

- Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les éléments bâtis repérés, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

- Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières ou de lucarnes. Ils ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminé en façade, le moins saillants possible et limités à une par travée.

11.1.3 Extension et surélévation

- La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
  - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- La composition de l'extension doit :
  - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
  - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

- Les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

11.1.4 Le second œuvre

a. Menuiserie

- Est interdite :
  - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le **bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés**. Le bois brut est interdit,
  - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les **autres bâtiments**,
  - la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
  - la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.

- Tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé.

- Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

- Pour le **bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés**, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices sont interdits.

b. Contrevent, volet

- Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

- Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.

- Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.

c. Porte

- Sont interdits :
  - le PVC et l'aluminium,
  - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
  - les hublots et toute forme exogène.

d. Serrurerie

- Pour le **bâti de villa et pavillon repéré** :
  - la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
  - la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
  - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
  - Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
    - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

- Pour les immeubles collectifs et le bâti d'origine rurale,
  - la mise en oeuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails et les clôtures
  - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

11.2 Dispositions applicables aux constructions futures

11.2.3 Rythme

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

11.2.4 Composition de façade

- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
    - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
    - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
    - le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.),
  - **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
    - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb.
    - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
    - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- Sont interdites :
  - l'imitation des matériaux traditionnels.
  - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.

11.2.5 Clôtures

11.2.5.1 Pour les terrains situés entre le 12 rue des Berthauds et la voie ferrée

- Est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.

- Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée à 1 m.

- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
  - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
- par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

11.3 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives

Article UA.S2 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies, ci-dessous, ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

- à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
- à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
- Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R.111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :

  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro** identifiés au plan de zonage
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m^2 de surface de plancher.

  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m^2 de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m^2 de surface de plancher le long des **linéaires commerciaux** identifiés, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.5 Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m^2 de surface de plancher.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.6 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150 m^2 de surface de plancher

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

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.2.8 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
  - 0,75 m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5 m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.3.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher.

12.3.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum :
  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UA.S2 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application de l'article 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.1 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de **l'article 2.2**, les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3. Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1.Coefficient d'espaces verts

a.Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - 15% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
  - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire).

- En sus des dispositions précédentes, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " **Secteur Coteaux Beauclair** ", le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

a.2.Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S2 11

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux programmes mixtes comportant, au sein d'une même opération, de l'habitation et un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif.

b.Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.
- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2.Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.
- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle, sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.4Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.S2 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA.S2 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1.Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.
- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UA.S2 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UA
secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers

Le présent règlement de zone couvre les secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et les secteurs urbains et paysagers, situés dans la zone UA, à l'exception des bâtiments remarquables repérés (pour lesquels s'appliquent les dispositions du règlement de la zone UA.S1)

La **zone UA** correspond au centre-ville élargi de la commune.

La zone UA est couverte par tout ou partie des **secteurs architecturaux n°3, n°4 et n°12** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

La zone UA est couverte par tout ou partie des **secteurs urbains et paysagers n°6, n°14 et n°16** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Dans le présent règlement de zone, les notions d'**éléments bâtis repérés** (bâtiment remarquable, bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*
- *le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes

hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA.S* 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1.Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.
- **Dans les seuls secteurs architecturaux,**
  - les surélévations :
    - des **maisons jumelées repérées**,
    - des **autres éléments bâtis repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur et de celles admises à l'article 2.1

1.2.En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.3,
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UA.S* 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - et, pour les seules constructions destinées à l'industrie, que leur surface de plancher n'excède pas 250 m^2

- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

- Les extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :
  - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
  - et **dans les seuls secteurs architecturaux**, que :
    - leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
    - la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale au linéaire de la façade d'origine.

- **Dans les seuls secteurs architecturaux**, les surélévations des éléments bâtis repérés, à l'exception des **maisons jumelées repérées** et à condition que la surélévation ne porte pas sur plus d'un niveau supplémentaire.
  - en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

2.2.Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :
  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.3.En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UA.S* 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2.Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2.Dispositions applicables aux voies nouvelles

- **A l'exception du « *Parc habité* » inscrit à l'OAP secteur Saussaie-Beauclair**, les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur et permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :

- s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
- et s'il ne s'agit pas d'une impasse,

- que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
  - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
  - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
  - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UA.S* 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1.Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2.Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3.Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
  - est supérieure à 1 000 m^2, le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000 m^2, l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralentit en privilégiant le ruissellement de surface.
  - est inférieure à 1 000 m^2, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UA.S* 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Article UA.S* 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.), ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
  - et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

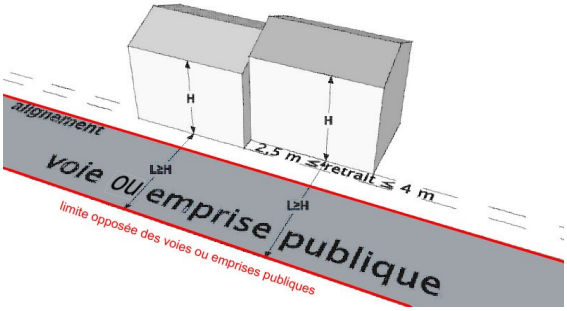
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
  - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

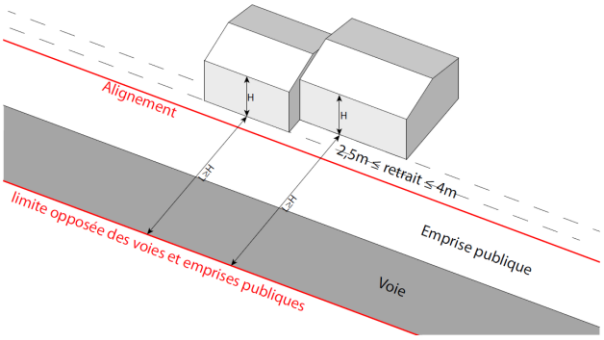
De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

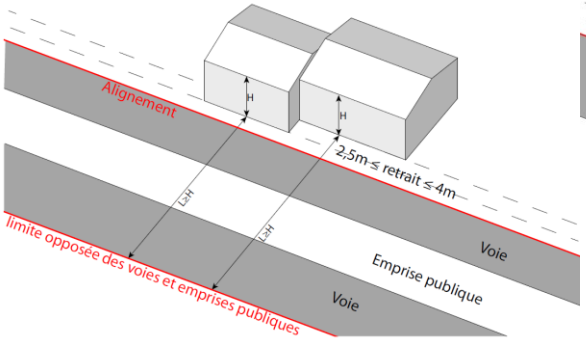
6.2. Dispositions générales

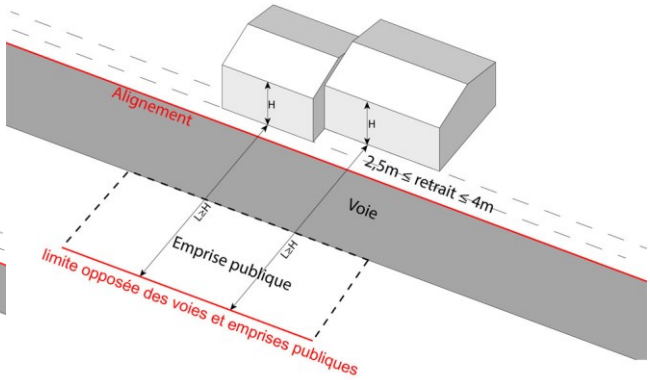
- Les constructions doivent :
  - être implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, compris entre 2,5 et 4 mètres maximum de l'alignement
    - une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des **linéaires commerciaux** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme
  - et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.









6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S* 11

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de **30 %** de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Article UA.S* 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

7.2 Dispositions générales dans les secteurs patrimoniaux

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b.Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à **3 mètres** hors tout peuvent être implantées :
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de **2,5 mètres**.

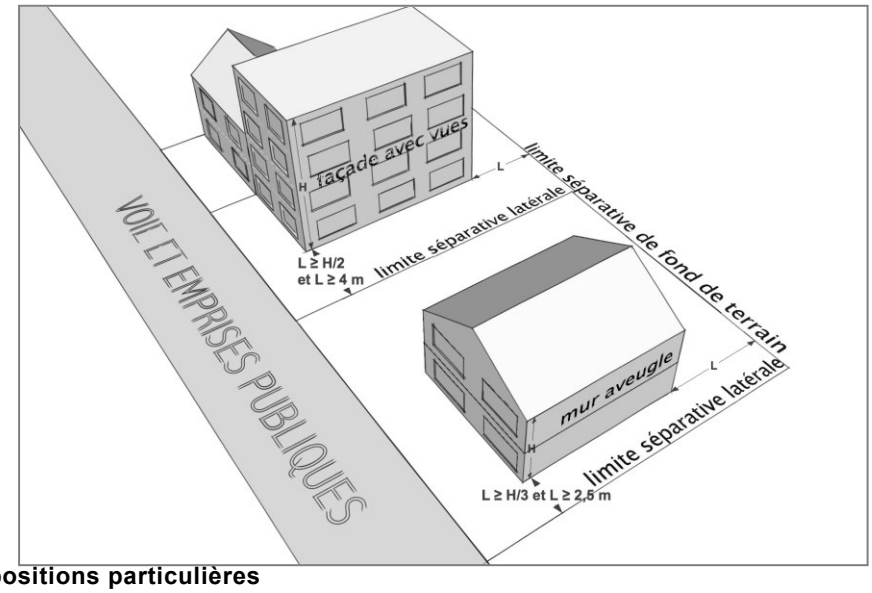
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait **à la limite séparative latérale**, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 4 mètres, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,
  - au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5 mètres minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- En cas de retrait par rapport à la **limite séparative de fond de terrain**, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H/2), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au dessus du plancher.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S* 11.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA.S* 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

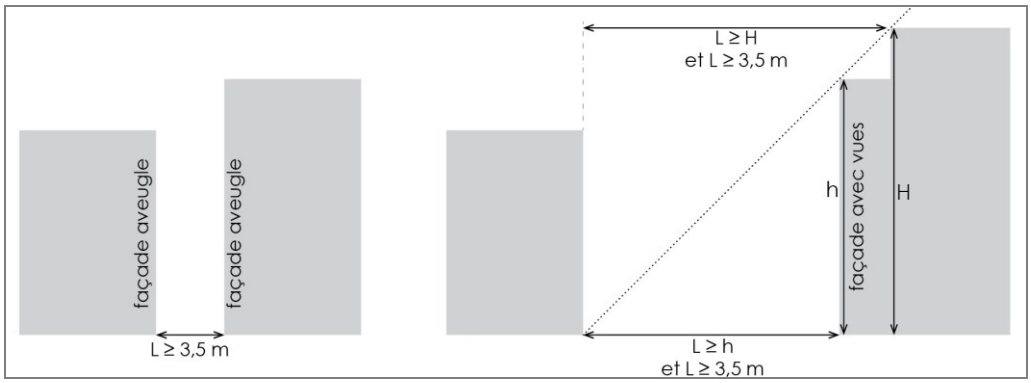
- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.

- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;

- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
  - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas**.



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S* 11

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S* 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

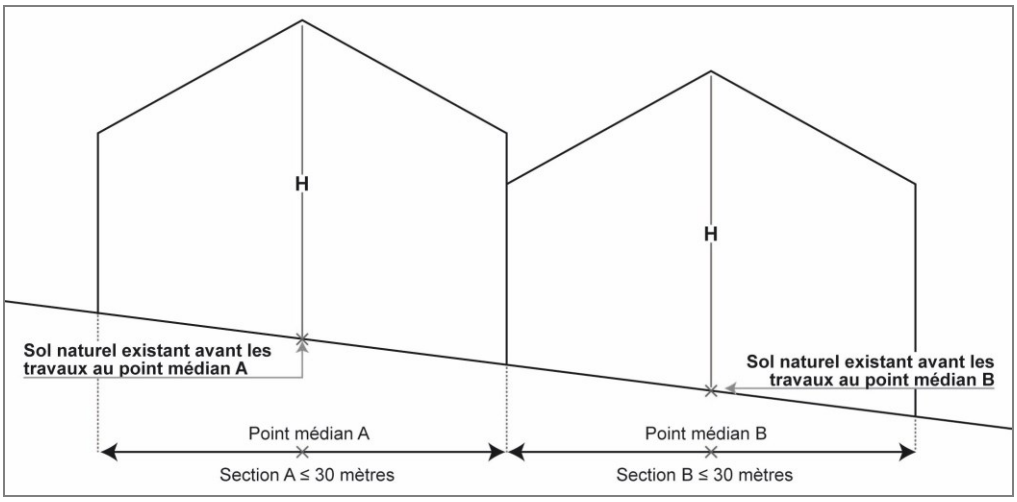
Article UA.S* 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **23 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **7 niveaux** : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique (R+5+A)
  - le niveau en attique doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue et sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction.

10.3Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S* 1.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA.S* 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions applicables aux constructions existantes

11.1.1 Façade

a.Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

- Dans **les secteurs architecturaux :**
  - l'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite,
  - le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

b.Epiderme et matériaux

- Dans **les secteurs architecturaux :**
  - Sont interdits les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les **éléments bâtis repérés, dans les secteurs architecturaux,**
  - Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre)
  - Est interdit le recouvrement des surfaces en bardage sur les **éléments bâtis repérés**, dans les **secteurs architecturaux,**
  - Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée (prêt à l'emploi admis sauf monocouche), plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Dans l'ensemble des **secteurs architecturaux** et des **secteurs urbains et paysagers,** les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

c.Décor et modénature

- Dans **les secteurs architecturaux :**
  - sont interdits :
    - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
    - l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
    - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
    - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
  - les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages, façons de jointoiement (tiré au fer, perlé), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
  - les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

d.Isolation thermique par l'extérieur

- **Dans les secteurs architecturaux,**
  - l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
  - l'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés,

- **Dans les secteurs urbains et paysagers,** l'isolation thermique par l'extérieur est admise.

11.1.2 Couronnement

Modification n° 5. - 9 juin 2020

a.Forme

- Dans les **secteurs architecturaux,** le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) des **éléments bâtis repérés** doivent être renouvelées à l'identique.

- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

b.Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
  - dans les **secteurs urbains et paysagers**, cette disposition ne s'applique que dans le cas où la couverture n'est pas en zinc

- Dans les **secteurs architecturaux :**
  - L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
  - L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
  - Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conserver conservés et protéger protégés.
  - Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

c.Percement en toiture

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les **éléments bâtis repérés**, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.
  - Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières, de outeaux ou de lucarnes. Ces éléments ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et limitées à une par travée. Les tabatières seront le moins saillant possible.

- Dans les seuls **secteurs urbains et paysagers**, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

11.1.3 Extension et surélévation

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
  - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - la mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- la composition de l'extension doit :
  - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
  - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

11.1.4 Le second œuvre

a.Menuiserie

- Dans les **secteurs architecturaux :**
  - est interdite :
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le **bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés**. Le bois brut est interdit,
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les **autres bâtiments**,
    - la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
    - la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
  - le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement
  - tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé,
  - pour le **bâti de villa et pavillon repéré**, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits. Les grands carreaux sont autorisés.

b.Contrevent, volet

- Dans **les secteurs architecturaux :**
  - les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
  - les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
  - les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

c.Porte

- Dans **les secteurs architecturaux**, sont interdits :
  - le PVC et l'aluminium,

- la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
- les hublots et toute forme exogène.

d.Serrurerie

- Dans **les secteurs architecturaux**, pour le **bâti de villa et pavillon repéré**,
  - la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
  - la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
  - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
  - Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
    - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2 Dispositions applicables aux constructions futures

11.2.1 Composition de façade

- Dans **les secteurs architecturaux**, sont interdits :
  - l'imitation des matériaux traditionnels.
  - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
  - le regroupement des châssis de toiture sur un même versant

- Dans les **secteurs architecturaux**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
    - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
    - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
    - le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
  - **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
    - de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
    - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb

- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- Dans les **secteurs urbains et paysagers**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - un soubassement,
  - un corps de façade affirmant des rythmes verticaux,
  - un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

11.2.2 Clôtures

a.Dispositions générales

- Dans les **secteurs architecturaux**,
  - est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
  - le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée :
    - à 1,0 m dans les **secteurs architecturaux**,
    - à 0,5 m dans le seul **secteur urbain et paysager**.
  - les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel ajouré (un équilibre doit être trouvé entre les pleins et les vides avec une proportion sensiblement équivalente de ces deux parties) et peuvent être complétées partiellement :
    - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
    - par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur.

b.En sus des dispositions de l'article 11.2.2.a, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8 cm de hauteur par rapport au terrain fini.

11.3 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Article UA.S* 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies, ci-dessous, ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
  - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**
  - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.
  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.
- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.
- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R.111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro** identifiés au plan de zonage
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m² de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m² de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m² de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long des **linéaires commerciaux** identifiés, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.5 Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.6 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150 m^2 de surface de plancher

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

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.2.8 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
  - 0,75 m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5 m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.3.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher.

12.3.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum :
  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.3.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places 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, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UA.S* 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de **l'article 2.2,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

- des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
- ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1 Coefficient d'espaces verts

a.Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1.Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - 15% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
  - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire).

- En sus des dispositions précédentes, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " **Secteur Coteaux Beauclair** ", le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

13.3.1.a.1 Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UA.S* 11
- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux programmes mixtes comportant, au sein d'une même opération, de l'habitation et un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.3.2 Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle, sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.4 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.5 L'ensemble des dispositions définies à l'article UA.S*13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UA.S* 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5.- 9 juin 2020

Article UA.S* 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UA.S* 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UB

secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB)

Le présent règlement de zone s'applique :

- aux secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et les secteurs urbains et paysagers, situés dans la zone UB et son secteur UBa,
- et aux bâtiments remarquables, situés en zone UB et secteur UBa, qu'ils soient situés dans un secteur architectural, urbain et paysager ou non.

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée aux tissus de transition entre le centre-ville élargi et les quartiers pavillonnaires.

Les **bâtiments remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme constituent des bâtiments symboles, repères dans la ville, présentant une architecture remarquable et des façades travaillées.

La zone UB est couverte par une partie du **secteur architectural n°10,** identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Sont situés en zone UB une partie des **secteurs urbains et paysagers n°7 et n°11**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Dans le présent règlement de zone, les notions de **bâtiment remarquable**, d'**éléments bâtis repérés** (bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- *le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Article UB.S* 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- La démolition totale ou partielle, la surélévation et l'extension des **bâtiments remarquables repérés**
- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, dans les seuls secteurs architecturaux

- Les surélévations :
  - des **maisons jumelées repérées**,

- des **autres éléments bâtis repérés**, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur et de celles admises à l'article 2.1

1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UB.S* 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

- Les extensions latérales et arrières de l'ensemble des constructions, à l'exception des **bâtiments remarquables repérés**, sont admises, à condition :
  - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
  - et **dans les seuls secteurs architecturaux**, que :
    - leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
    - la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale au linéaire de la façade d'origine.

- **Dans les seuls secteurs architecturaux**, les surélévations des **éléments bâtis repérés**, à l'exception des **maisons jumelées repérées** et à condition que la surélévation ne porte pas sur plus d'un niveau supplémentaire.
  - en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :
  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10 % d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10 m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UB.S* 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres de largeur.

- Les voies nouvelles dont la largeur est au moins égale à 8 mètres doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
    - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UB.S* 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
  - est supérieure à 1 000 m^2, le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000 m^2, l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralentit en privilégiant le ruissellement de surface.
  - est inférieure à 1 000 m^2, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
-

Article UB.S* 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Article UB.S* 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.), ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
  - et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
  - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

- Les constructions doivent :
  - Etre implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, de 3m minimum.
    - Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

- Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

- Aucune partie de la ou des constructions (à l'exception des parkings en sous-sol le cas échéant) ne peut être implantée dans une bande comprise entre 18 et 20 mètres comptés à partir de l'alignement, et **au-delà d'une bande de 45m comptés à partir de l'alignement.**
  - Toutefois, les **extensions et surélévations des constructions existantes** peuvent être implantées dans les bandes comprises entre 18 et 20 mètres comptés à partir

de l'alignement, et **au-delà de 45 m** comptés à partir de l'alignement, à condition que leur hauteur dans ces bandes n'excède pas deux niveaux.

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S* 11

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façades

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB.S* 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

- Est appelé **longueur**, pour l'application du présent article, le linéaire de façade parallèle à l'alignement.

- Est appelée **règle de prospect**, la disposition qui lie la distance à respecter à la hauteur de la construction.

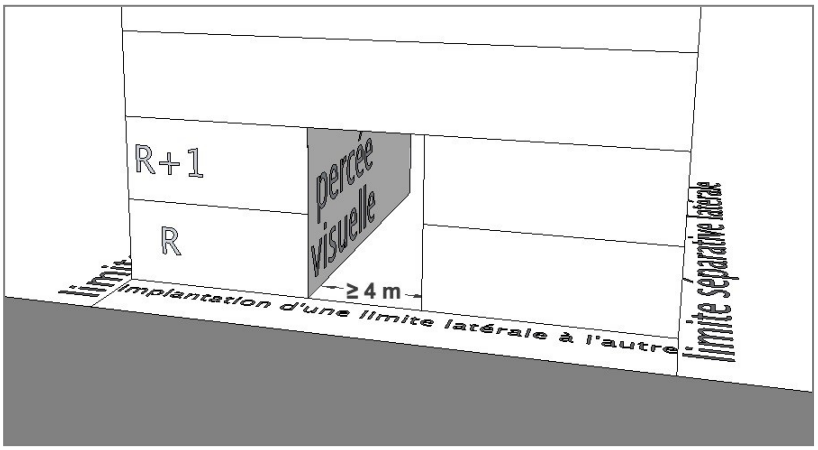
7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

7.2.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.2.1.1.1 Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues,
    - toutefois, l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre n'est admise que si les façades des deux premiers niveaux sont interrompues par une percée visuelle (hall traversant, porche, etc.), de 4 mètres minimum de longueur, sur toute leur profondeur,
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.



Modification n° 5.- 9 juin 2020

7.2.1.1.2 Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement

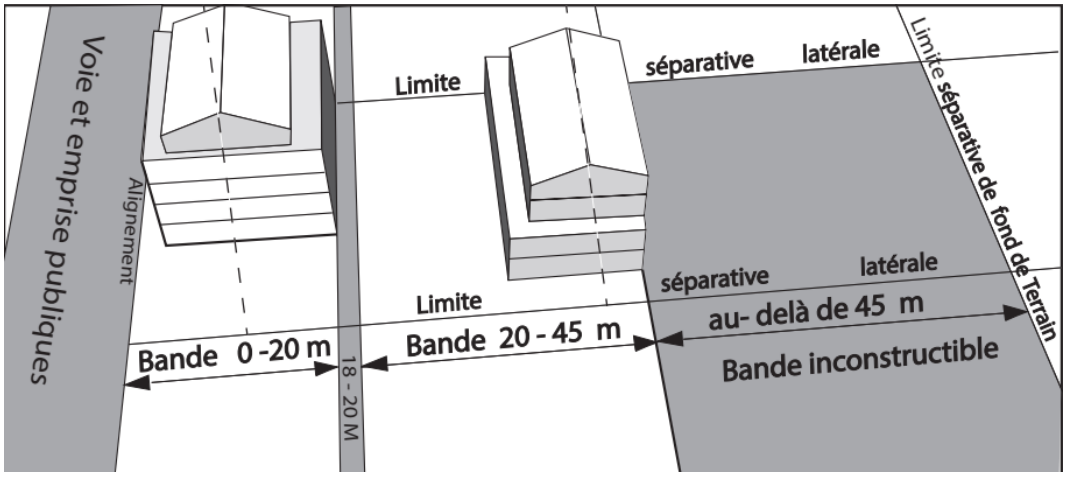
- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

7.2.1.1.3 Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- **Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. Art UB S* 6)**

7.2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

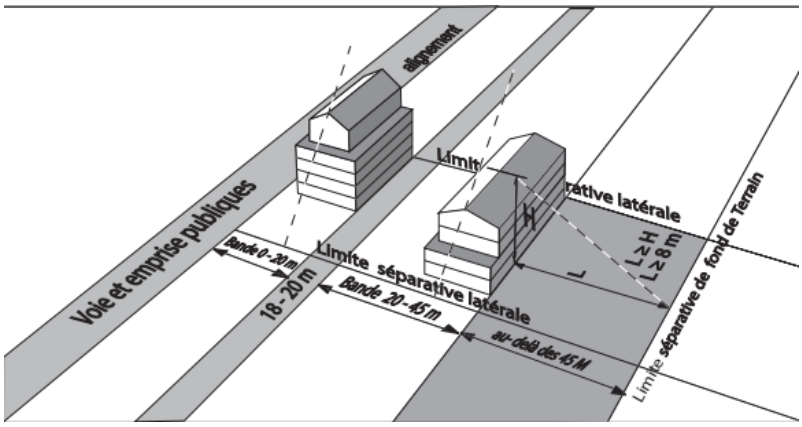


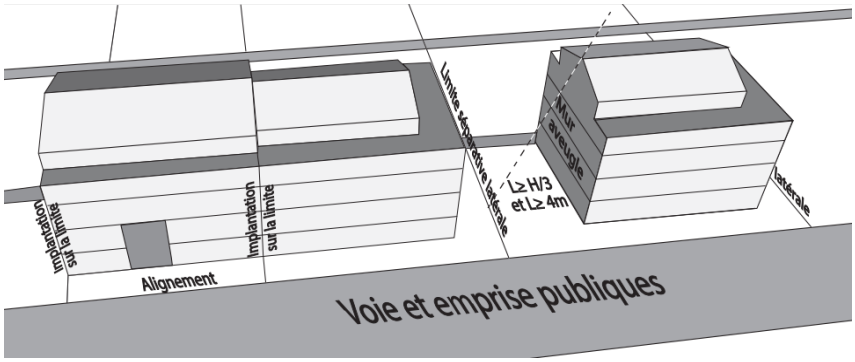
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

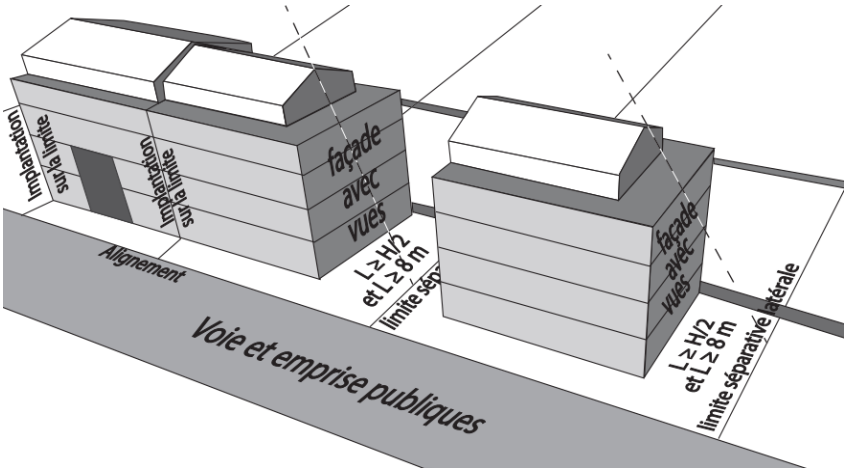
- En cas de retrait **par rapport à la limite séparative latérale,** la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :**
    - avec un minimum de **8 mètres** des limites séparatives latérales,
  - au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de **4 mètres** minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.

  En cas de retrait par rapport à la **limite séparative de fond de terrain**, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de **8m.**

Modification n° 5. - 9 juin 2020







7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par

Modification n° 5.- 9 juin 2020

l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S* 11.

7.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

7.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que : terrasses de plain-pied, clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façades

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB.S* 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.

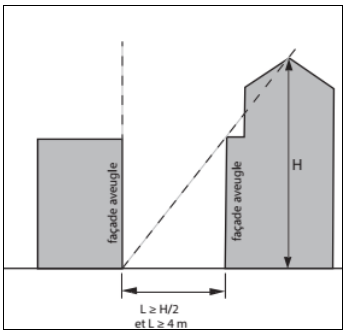
- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;

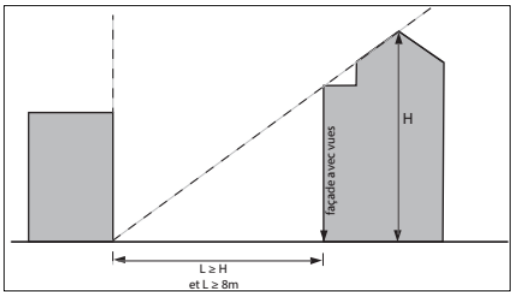
- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
  - - à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus haute, **avec un minimum de 4m, entre façades ou parties de façades aveugles**,

- - à la hauteur de la **construction** la plus haute, **avec un minimum de 8m, dans les autres cas**.





8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S* 11

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

8.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que : terrasses de plain-pied, clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façades.

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB.S* 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

9.2 Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie du terrain

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S* 11.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

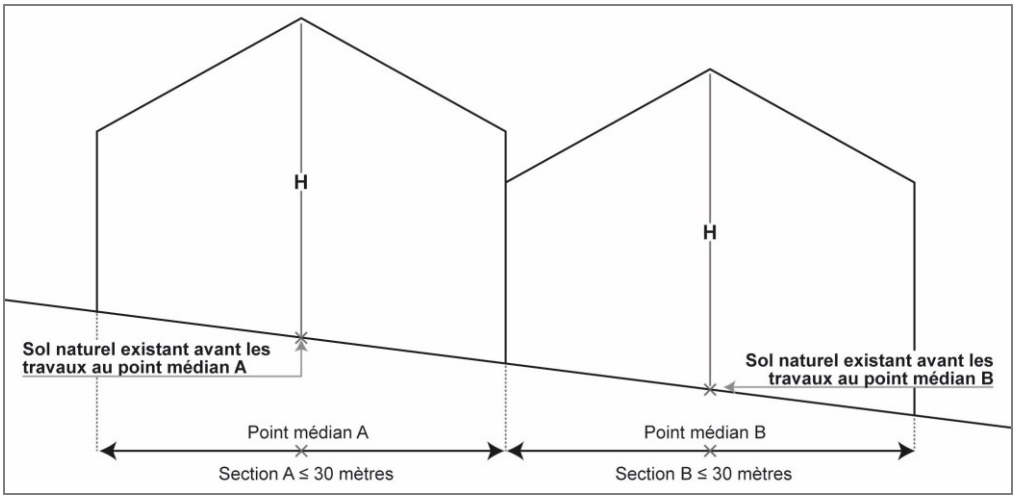
Article UB.S* 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu' :
  - au faîtage pour les toitures en pente,
  - au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB,

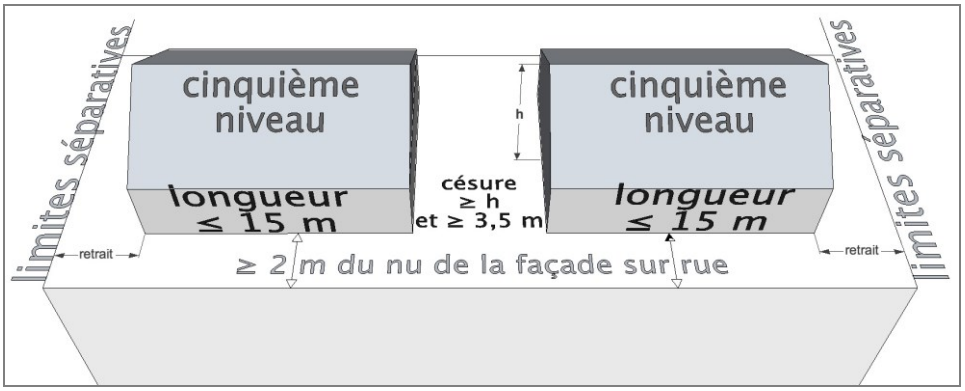
- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

- Le **5ème** niveau de la construction doit être en attique (R+3+A)

- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
  - il doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,
  - sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- sa longueur ne doit pas excéder 15 mètres d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5 mètres doit séparer les parties de façades de ce niveau.



b. Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux :
    - **Au-dessus du deuxième niveau les** derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A)
    - la surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,

c. Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- **Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. Art UB S* 6)**

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S*1.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB.S* 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans l'ensemble de la zone UB

- Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.
  - Le percement en toiture est toutefois admis pour le **bâti de bourg et les villas et pavillons**, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

11.2 Dispositions applicables dans les secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

11.2.1 Dispositions applicables aux constructions existantes

a. Façade

a.1. **Rythme et percements**

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - l'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite,
  - le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

a.2. **Epiderme et matériaux**

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - Sont interdits les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
    - sur les **éléments bâtis repérés**, dans le **secteur architectural,**
    - sur l'ensemble des constructions, dans le **secteur urbain et paysager n°7**,
  - Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal)
  - Est interdit le recouvrement des surfaces en bardage :
    - sur les **éléments bâtis repérés**, dans le **secteur architectural,**

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- sur les façades visibles depuis l'espace public, dans le **secteur urbain et paysager n°7**,

- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée (prêt à l'emploi admis sauf monocouche), plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Dans l'ensemble des **secteurs architecturaux** et **secteurs urbains et paysagers,** les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

a.3. Décor et modénature

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - sont interdits :
    - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
    - l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
    - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
    - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
  - les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages, façons de jointoiement (tiré au fer, perlé), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
  - les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

b. Isolation thermique par l'extérieur

- **Dans les secteurs architecturaux,**
  - l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
  - l'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés,

- **Dans les secteurs urbains et paysagers**, l'isolation thermique par l'extérieur est admise.

c. Couronnement

c.1. Forme

- Dans le **secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) des **éléments bâtis repérés** doivent être renouvelées à l'identique.

- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Modification n° 5.- 9 juin 2020

c.2. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
  - dans les **secteurs urbains et paysagers**, cette disposition ne s'applique que dans le cas où la couverture n'est pas en zinc

- Dans le **secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
  - L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
  - Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

- Dans le seul **secteur architectural**, les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

c.3. Percement en toiture

- Dans le seul **secteur architectural**,
  - Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les **éléments bâtis repérés**, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.
  - Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières, de outeaux ou de lucarnes. Ces éléments ne peuvent pas être superposées. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et limitées à une par travée. Les tabatières seront le moins saillant possible.

- Dans les seuls **secteurs urbains et paysagers**, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

d. Extension et surélévation

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
  - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- Dans le seul **secteur architectural**,
  - la mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite
  - la composition de l'extension doit :
    - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
    - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
  - les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

e. Le second œuvre

e.1. Menuiserie

- Dans le **secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - est interdite :
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le **bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés**. Le bois brut est interdit,
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les **autres bâtiments**,
    - la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
    - la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
  - le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé,
  - pour le **bâti de villa et pavillon repéré,** doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits. Les grands carreaux sont autorisés.

- Dans le seul **secteur urbain et paysager n°7**, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française

e.2. Contrevent, volet

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
  - les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
  - les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

e.3. Porte

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**, sont interdits :
  - le PVC et l'aluminium,
  - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
  - les hublots et toute forme exogène.

e.4. Serrurerie

- Dans **le secteur architectural**, pour le **bâti de villa et pavillon repéré** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**,
  - la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
  - la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
  - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
  - Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
    - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

a. Composition de façade

- Dans **le secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**, sont interdites :
  - l'imitation des matériaux traditionnels,
  - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique,
  - le regroupement des châssis de toiture sur un même versant

- Dans le **secteur architectural**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
    - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
    - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
    - le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,

- **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
  - de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
  - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
  - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
  - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- Dans les **secteurs urbains et patrimoniaux**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - un soubassement,
  - un corps de façade affirmant des rythmes verticaux,
  - un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

b. Toitures

En cas de surélévation ou de nouvelle construction principale à destination d'habitation comportant une toiture à pan, les pentes de toiture devront avoir un angle minimum de 20°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, garages et autres annexes à l'habitation;
- aux extensions, pergolas, vérandas, travaux de réfection de toiture sans modification de la pente de toit.

c. Clôtures

c.1. Dispositions générales

- Dans le **secteur architectural** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**,
  - est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
  - le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée :
    - à 1,0 m dans le **secteur architectural**,
    - à 0,5 m dans le seul **secteur urbain et paysager**.
  - les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel ajouré (un équilibre doit être trouvé entre les pleins et les vides avec une proportion sensiblement équivalente de ces deux parties) et peuvent être complétées partiellement :
    - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
    - par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur.

c.2. **En sus des dispositions de l'article 11.2.2.b.1, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme**

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8 cm de hauteur par rapport au terrain fini.

1.3. Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou haies arbustives.

Article UB.S* 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination, sans création de surface de plancher et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement et dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
  - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement** par logement résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).
- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
  - **au minimum**, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - **et, au maximum**, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, 1 place de stationnement pour la première tranche de 100m^2 de surface de plancher et au delà, 1 place de stationnement par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
  - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m^2 de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
  - 1 place de stationnement pour deux chambres.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.
  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.
- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.5 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150 m^2 de surface de plancher

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

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.2.7 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
  - 0,75 m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5 m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.3.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher.

12.3.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, à l'artisanat et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :
  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération,

Article UB.S* 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Sauf exception de **l'article 2.2,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.
- Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buisson d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité avérées ; à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
  - Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1 Coefficient d'espaces verts

a.Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1 Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - 25% de la surface de la partie du terrain située entre 0 et 45 mètres de l'alignement, et 90% de la surface de la partie du terrain située au-delà de 45 mètres de l'alignement dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 20 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)

a.2 Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UB.S* 11

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2.Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.3..3 Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.S* 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UB.S* 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

Article UB.S* 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UD

secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD)

Le présent règlement de zone s'applique :

- aux secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et les secteurs urbains et paysagers, situés dans la zone UD et ses secteurs,
- et aux bâtiments remarquables, situés en zone UD et ses secteurs, qu'ils soient situés dans un secteur architectural, urbain et paysager ou non.

La **zone UD**, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé.

Elle comprend **deux secteurs** :

- un **secteur UDa**, correspondant au secteur du Glacis du Fort de Rosny,

- un **secteur UDb**, dédié aux coteaux du Plateau d'Avron.

Les **bâtiments remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme constituent des bâtiments symboles, repères dans la ville, présentant une architecture remarquable et des façades travaillées.

La zone UD est couverte par tout ou partie des **secteurs architecturaux n°4, n°9, n°10, n°12 et n°13,** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Sont situés en zone UD tout ou partie des **secteurs urbains et paysagers** n°5, n°6, n°7, n°8, n°11, n°14, n°15 et n°16identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Dans le présent règlement de zone, les notions d'**éléments bâtis repérés** (bâtiment remarquable, bâti d'origine rurale, bâti de bourg, maison jumelée, villa et pavillon, immeuble collectif), **éléments bâtis non repérés**, et **clôtures ou éléments de clôture de qualité** font référence au **plan de zonage " Volet Patrimoine " n° 5.4**

Les éléments caractéristiques de la typologie, mentionnés dans le présent règlement de zone, sont définis dans le volet patrimoine.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes, et la ligne de la Grande Ceinture sud), et par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*
- *le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Article UD.S* 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UD

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les campings de toutes natures, et terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- La démolition totale ou partielle, la surélévation et l'extension des **bâtiments remarquables repérés**
- Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- **Dans les seuls secteurs architecturaux,**
  - les surélévations :
    - des **maisons jumelées repérées**,
    - des **autres éléments bâtis repérés**, à l'exception de celles admises à l'article 2.1

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **squares et cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UD.S* 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - et, pour les seuls commerces, que leur surface de plancher n'excède pas **300 m²**

- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de **30 % de la surface de plancher** existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

- Les extensions latérales et arrières des constructions, à l'exception des **bâtiments remarquables repérés**, sont admises à condition :
  - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
  - et **dans les seuls secteurs architecturaux**, que :
    - leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
    - la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale au linéaire de la façade d'origine.

- **Dans les seuls secteurs architecturaux**, les surélévations des **éléments bâtis repérés**, à l'exception des **maisons jumelées repérées** et à condition que la surélévation ne porte pas sur plus d'un niveau supplémentaire.
  - en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **squares** identifiés, sont seuls admis :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10 m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :
  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10 % d'emprise au sol supplémentaire
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UD.S* 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Aucun accès ne peut être organisé, dans le **secteur UDa**, depuis la rue Camélinat

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8 mètres de largeur.

- Les voies nouvelles dont la largeur est au moins égale à 8 mètres doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5 mètres :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
  - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5 mètres :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50 mètres
    - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UD.S* 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois et le zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est:
  - est supérieure à 1 000 m^2, le débit de rejet ne pourra excéder 10 l./s./ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000 m^2, l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralentit en privilégiant le ruissellement de surface.
  - est inférieure à 1 000 m^2, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être à ciel ouvert et faiblement décaissées, esthétiques et paysagères, et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UD.S* 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UD.S* 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
  - et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteaux, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.
  - Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.

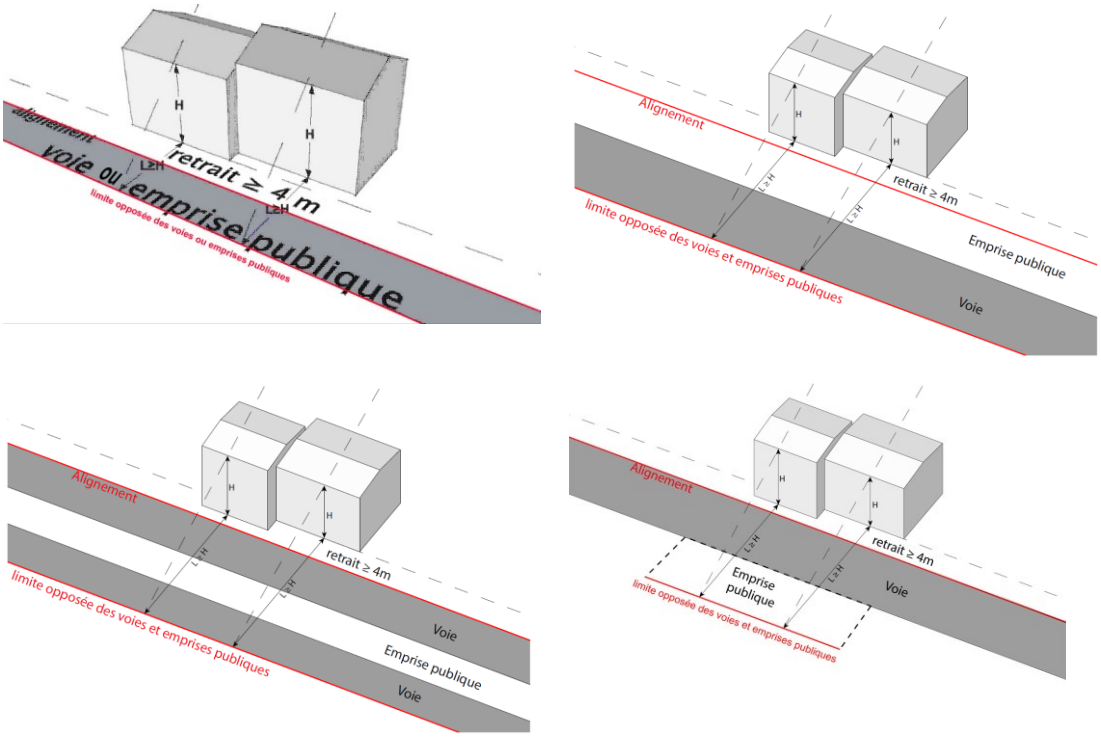
De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent :

  - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,
  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 11.

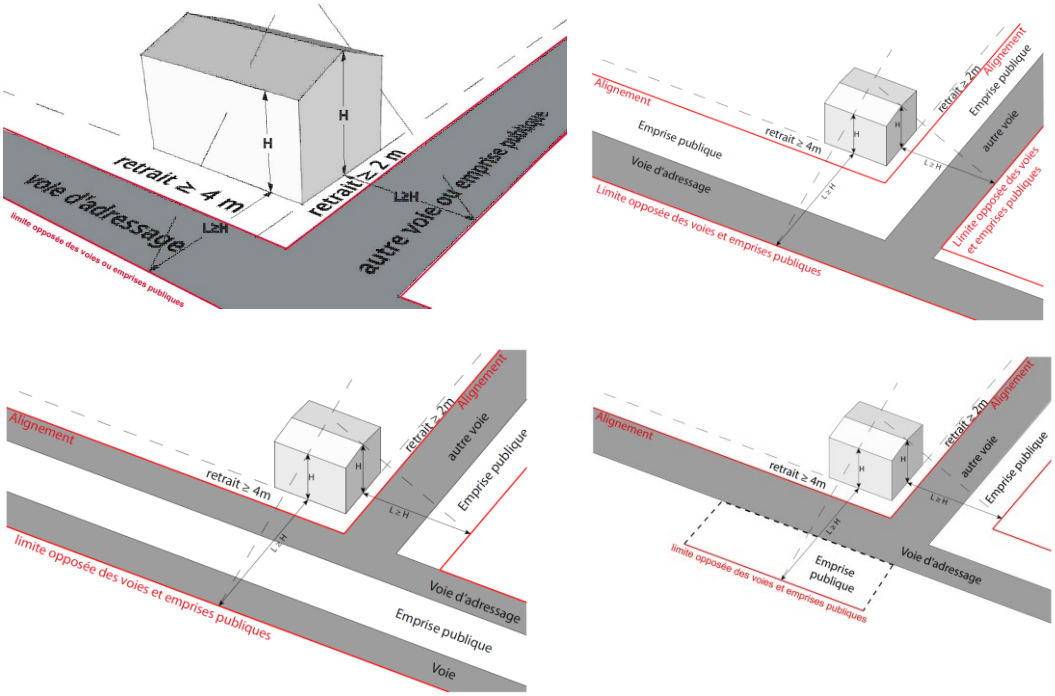
6.3.2 Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction doit :
  - respecter les dispositions de l'article 6.2 par rapport à la voie d'adressage,
  - et respecter par rapport à la ou les autre(s) voie(s) un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement et la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **(L≥H)**.

-Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction doit :

- Respecter les dispositions de l'article 6.2 par rapport à la voie d'adressage,
- et respecter par rapport à la ou les autre(s) voie(s) un retrait de 2m minimum de l'alignement à la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **(L≥H).**

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



6.3.3 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations, dans la limite de **30 %** de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2,

Modification n° 5. - 9 juin 2020

- ou dans la marge de retrait, pour les vérandas, à condition que des vérandas soient implantées sur les terrains contigus situés de part et d'autre du terrain sur lequel est projetée la véranda.

6.3.4 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UD.S* 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
  - les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

7.2.1.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.2.1.1.1 Dans la zone UD et le seul secteur UDa, à l'exclusion du secteur UDb

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

7.2.1.1.2 Dans le seul secteur UDb,

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

7.2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

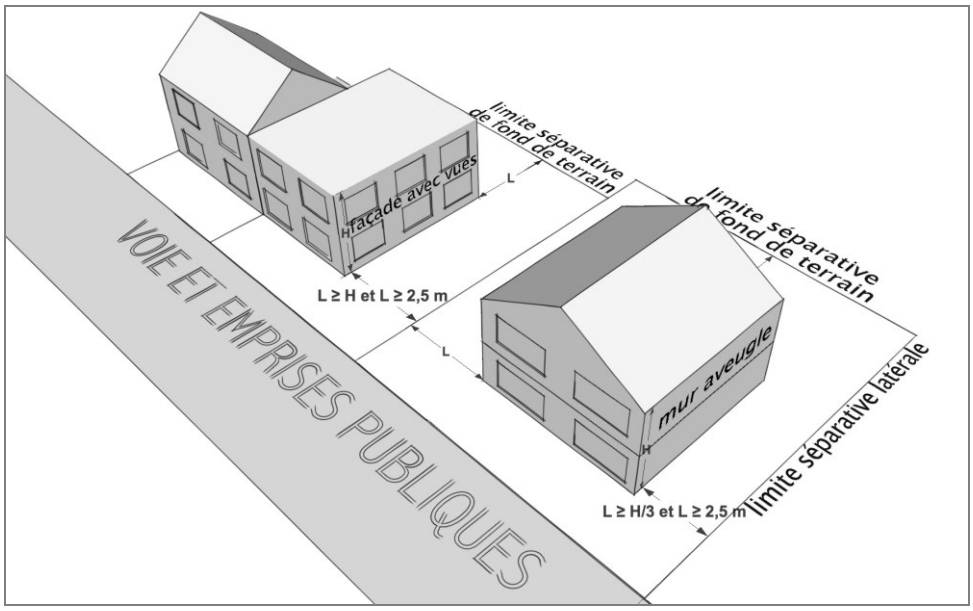
Modification n° 5.- 9 juin 2020

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantées :
  - sur la limite de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de 2,5 mètres.

7.2.2 Modalités de calcul du retrait

7.2.2.1 Dans la zone UD et le seul secteur UDa, à l'exclusion du secteur UDb

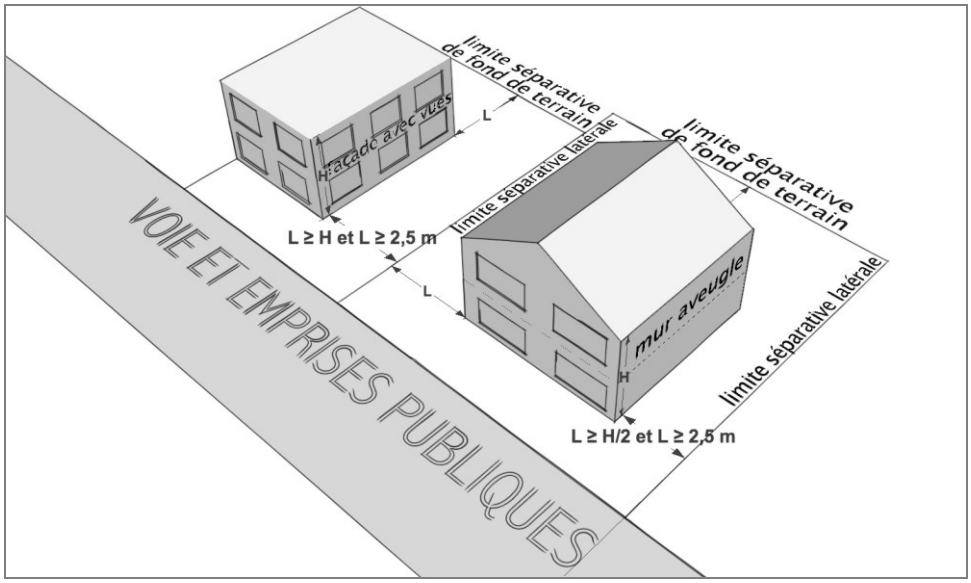
- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,
  - au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**)**,** avec un minimum de 2,5m**, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.



7.2.2.2 Dans le seul secteur UDb

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,
  - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**)**,** avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Modification n° 5. - 9 juin 2020



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 11.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD.S* 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Modification n° 5.- 9 juin 2020

8.1 Définitions

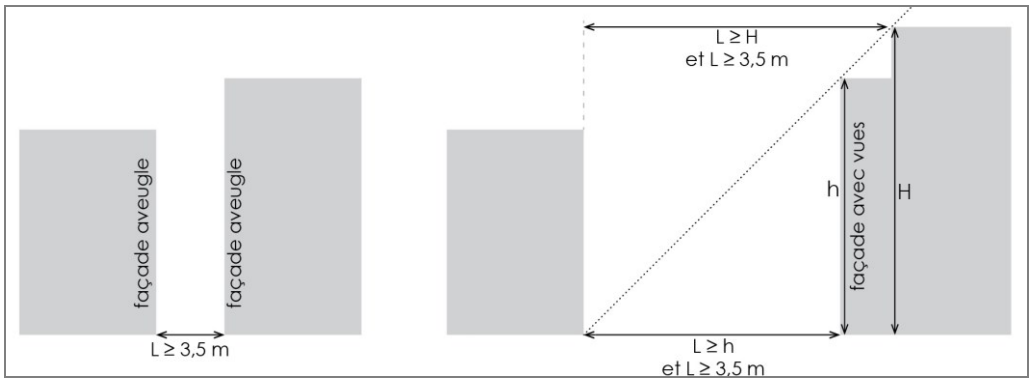
- La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, des éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, perrons, etc.), des perrons ou autres semblables saillies.

- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;

- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
  - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas**.



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 11

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,

- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UD.S* 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

9.2 Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **:**
  - 50 % de la superficie du terrain pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
  - 40 % de la superficie du terrain pour les **autres constructions**.

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 11.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

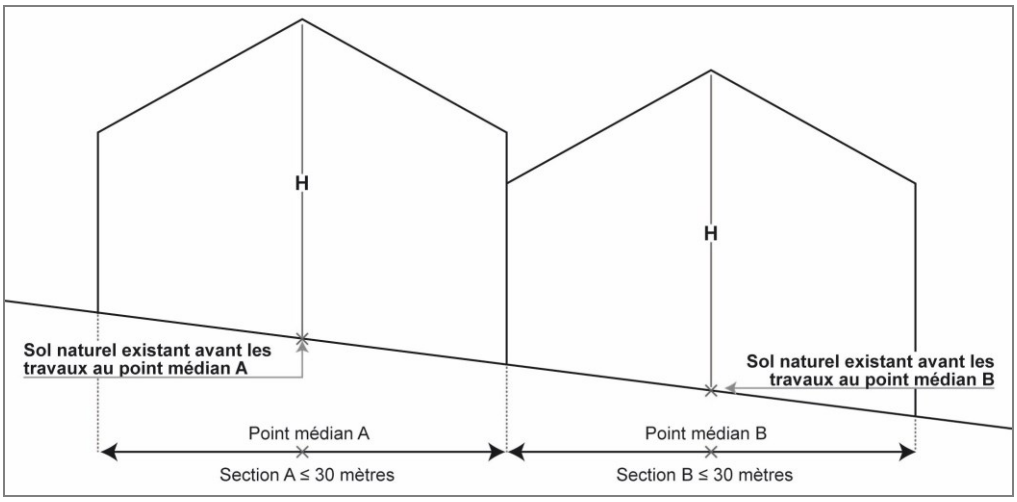
Article UD.S* 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu' :
  - au faîtage pour les toitures en pente,
  - au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère s'apprécie au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

10.2.1.1 Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7m à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.

- Dans le cas où la hauteur au faitage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).
  - La surface de plancher du niveau d'attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction.

10.2.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **4 mètres** à l'égout du toit ou de l'acrotère et 7m au faîtage avec un maximum de 2 niveaux.

- Dans le cas où la hauteur au faitage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+A ou R+C).

- Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction existante.

10.2.2 Dans le seul secteur UDa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux.

10.3Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 1.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 15 mètres.
  - Les systèmes de ventilation naturelle contrôlée sont exclus du calcul de la hauteur.

Article UD.S* 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans l'ensemble de la zone UD

- Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.
  - Le percement en toiture est toutefois admis pour le **bâti de bourg et les villas et pavillons**, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

11.2 Dispositions applicables dans les secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

11.2.1 Dispositions applicables aux constructions existantes

a. Façade

a.1. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - l'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite,
  - le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

a.2. Epiderme et matériaux

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - Sont interdits les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
    - sur les **éléments bâtis repérés**, dans les **secteurs architecturaux,**
    - sur l'ensemble des constructions, dans le **secteur urbain et paysager n°7**,
  - Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal)
  - Est interdit le recouvrement des surfaces en bardage :
    - sur les **éléments bâtis repérés**, dans les **secteurs architecturaux,**

- sur les façades visibles depuis l'espace public, dans le **secteur urbain et paysager n°7**,

- Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée (prêt à l'emploi admis sauf monocouche), plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

- Dans l'ensemble des **secteurs architecturaux** et des **secteurs urbains et paysagers,** les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

a.3. Décor et modénature

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - sont interdits :
    - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
    - l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
    - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
    - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
  - les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages, façons de jointoiement (tiré au fer, perlé), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
  - les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

a.4. Isolation thermique par l'extérieur

- **Dans les seuls secteurs architecturaux,**
  - l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des **éléments bâtis repérés** est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
  - l'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés

- **Dans les secteurs urbains et paysagers**, l'isolation thermique par l'extérieur est admise.

b. Couronnement

b.1. Forme

- Dans les **secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) des **éléments bâtis repérés** doivent être renouvelées à l'identique.

- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

Modification n° 5.- 9 juin 2020

b.2. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
  - dans les **secteurs urbains et paysagers**, cette disposition ne s'applique que dans le cas où la couverture n'est pas en zinc

- Dans les **secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des **éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés**. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
  - L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
  - Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conserver et protéger.

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**, les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

b.3. Percement en toiture

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les **éléments bâtis repérés**, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.
  - Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières, de outeaux ou de lucarnes. Ces éléments ne peuvent pas être superposées. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et limitées à une par travée. Les tabatières seront le moins saillant possible.

- Dans les seuls **secteurs urbains et paysagers**, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

c. Extension et surélévation

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
  - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - la mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite
  - la composition de l'extension doit :
    - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
    - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
  - les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

d. Le second œuvre

d.1. **Menuiserie**

- Dans les **secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - est interdite :
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le **bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés**. Le bois brut est interdit,
    - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les **autres bâtiments**,
    - la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
    - la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
  - le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

- Dans les seuls **secteurs architecturaux**,
  - tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé,
  - pour le **bâti de villa et pavillon repéré**, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits. Les grands carreaux sont autorisés.

- Dans le seul **secteur urbain et paysager n°7**, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française

d.2. **Contrevent, volet**

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7 :**
  - les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
  - les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
  - les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être crées.

d.3. **Porte**

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**, sont interdits :
  - le PVC et l'aluminium,
  - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
  - les hublots et toute forme exogène.

d.4. **Serrurerie**

- Dans **les secteurs architecturaux**, pour le **bâti de villa et pavillon repéré**, et le seul **secteur urbain et paysager n°7**,
  - la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
  - la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
  - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
  - Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
    - La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2.Dispositions applicables aux constructions futures

a.Composition de façade

- Dans **les secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**, sont interdites :
  - l'imitation des matériaux traditionnels,
  - la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique,
  - le regroupement des châssis de toiture sur un même versant.

- Dans les **secteurs architecturaux**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - **un soubassement** se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
  - **un corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
    - les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
    - les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,

- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,

- **un couronnement**, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
  - de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
  - les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
  - les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
  - les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

- Dans les **secteurs urbains et patrimoniaux**, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - un soubassement,
  - un corps de façade affirmant des rythmes verticaux,
  - un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

b. Toitures

En cas de surélévation ou de nouvelle construction principale à destination d'habitation comportant une toiture à pan, les pentes de toiture devront avoir un angle minimum de 20°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, garages et autres annexes à l'habitation;
- aux extensions, pergolas, vérandas, travaux de réfection de toiture sans modification de la pente de toit.
  -

c. Clôtures

c.1. **Dispositions générales**

- Dans les **secteurs architecturaux** et le seul **secteur urbain et paysager n°7**,
  - est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
  - le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée :
    - à 1,0 m dans les **secteurs architecturaux**,
    - à 0,5 m dans le seul **secteur urbain et paysager**.
  - les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel ajouré (un équilibre doit être trouvé entre les pleins et les vides avec une proportion sensiblement équivalente de ces deux parties) et peuvent être complétées partiellement :
    - par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m

Modification n° 5.- 9 juin 2020

- par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur.

c.2. **En sus des dispositions de l'article 11.2.2.b.1, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme**

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8 cm de hauteur par rapport au terrain fini.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

11.3.Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives.

Article UD 12 – Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas **30% de la surface de plancher existante,** sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination, sans création de surface de plancher et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement et dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L111-6-1-1 et L111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2.Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - **exemple** : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3. Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m^2.

Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon les destinations des constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement.
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie).
- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.3.Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, 1 place de stationnement pour la première tranche de 100m^2 de surface de plancher et au delà, 1 place de stationnement par tranche de 50m^2 de surface de plancher.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions des commerces dans la limite de 50m^2 de surface de plancher le long des **centralités commerciales** identifiées, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4.Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
    - 1 place de stationnement pour deux chambres,
        - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
    - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.
- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.1.Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150 m^2 de surface de plancher

12.2.2.Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

12.3.Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4.Normes de stationnement pour les vélos

12.4.1.Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :
  - 0,75 m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5 m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus

12.4.2.Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher.

12.4.3.Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, à l'artisanat et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :
  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.5.Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Article UD.S* 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1.Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2.Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de l'article 2.2, les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3.Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1.Coefficient d'espaces verts

a.Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1.Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - **40%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
  - **20%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5 m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire).

a.2.Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, sauf dans les cas où l'isolation thermique par l'extérieur est expressément interdite par l'article UD.S* 11

b.Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,

- est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2.Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle sur au moins la moitié de leur superficie.

- Les opérations d'ensemble doivent comporter des espaces verts communs, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'opération.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.4.Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions de l'article 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD.S* 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UD.S* 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

15.1.1. Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.
- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2. Disposition applicable aux bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré et situées à moins de 200 mètres de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UD.S* 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

TITRE III - ANNEXES

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable.
L'accès assure le désenclavement des terrains. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant le terrain sur lequel est projetée une opération de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
Il correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

L'acrotère constitue le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement au domaine public

L'**alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.
- et la limite interne d'un emplacement réservé

Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDP (garage, local de stockage des déchets, etc.) et abris de jardin.

Attique

L'attique représente le ou les niveaux supérieurs d'une construction, en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue.
La surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction.
Dans le secteur UAr2, le ou les niveaux en attique doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20% à la surface de plancher du niveau R+3.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue ou à l'aération d'un bâtiment (une porte d'accès est considérée comme une baie).

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur la façade, fermée par un garde-corps ou balustrade et accessible depuis l'intérieur du bâtiment.
Est considéré comme « balcon des étages » le balcon qui n'est pas situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Combles

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'une construction ; c'est-à-dire l'étage supérieur sur un sol niveau habitable correspondant à ce volume.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

Emprise publique

Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.

Espace de pleine terre

A l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre les surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

Espace paysagé

Espace désignant un espace libre de construction aménagé et entretenu (éléments ornementaux, sentiers non imperméabilisés…).

Espace planté

Espace vert planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs…) et / ou engazonné.

Espace vert commun

Elément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, visible si possible des voies existantes ou à créer, et ayant pour effet de composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m^2 et si son épaisseur excède 2 mètres.

Extension

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension entraine une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Façade aveugle (ou mur aveugle)

Un mur aveugle est un mur non percé de baies. Il peut éventuellement comprendre des parties translucides, c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement le contour des objets.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou « à l'italienne », le faitage est constitué par le sommet du terrasson.

Houppier

Partie de l'arbre située au-dessus du tronc, qui comprend la ramure (ensemble des branches) et le feuillage.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances ; notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Jours de souffrance

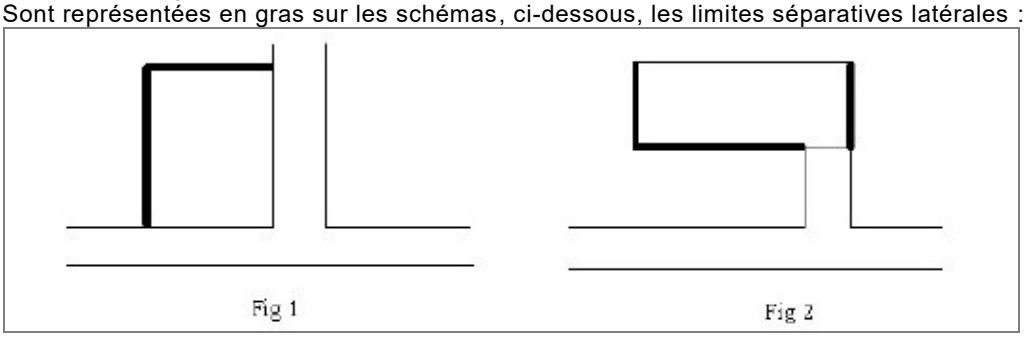
Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant (article 676 du code civil).
Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.
Les façades percées de jours de souffrance sont assimilées à des murs aveugles.

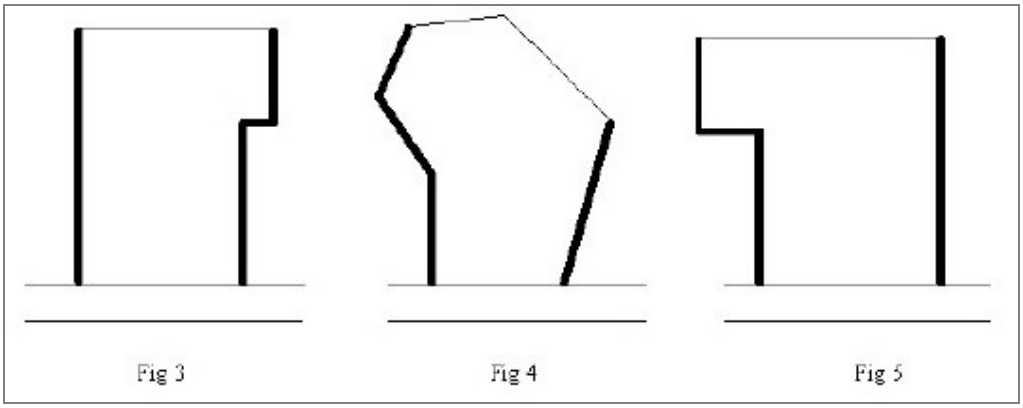
Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement.
Peuvent être distingués deux types de limites séparatives :

- les **limites séparatives latérales** qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes,
- les **limites séparatives de fond de terrain** qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement, et sont situées à l'opposé de celui-ci.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.
Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.
Sont représentées en gras sur les schémas, ci-dessous, les limites séparatives latérales :





Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme et galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice ; en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

Opération d'ensemble

Les opérations d'ensemble concernent des projets de constructions permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Pergola

Construction d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher et non affectée à l'habitation constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation.

Pignon

Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau) des façades.

Portique

Construction en saillie, devant la façade d'un bâtiment, permettant d'en donner l'accès et constituant une structure couverte.

Poteau

Elément de structure d'un ouvrage sur lequel se concentrent de façon ponctuelle les charges de la superstructure.

Puits de lumière

Ouvrage en toiture destiné à transporter et distribuer de la lumière naturelle dans des pièces sombres éloignées des ouvertures traditionnelles (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, etc.).

Rampe d'accès

Plan incliné permettant l'accès à la voirie depuis le garage ou l'accès au garage depuis la voirie.

Servitude d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriétés instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).
Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).
La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain existant avant les travaux sans exhaussement.

Surélévation

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. La surélévation consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs

extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher des constructions (SDP)

Conformément à l'article R112-2 du code de l'urbanisme : « *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° 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

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Véranda

Extension dont au moins 70% des murs extérieurs, hors toiture, vitrée.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Liste des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

N°	Localisation	Essence	Photographie
1	Angle de l'avenue de la Boissière et de la rue du Quatrième Zouave	**Platane à feuilles d'érable** *(Platanus acerifolia)*	
2	Avenue De Gaulle, au niveau de l'allée Zirnhelt **Parcelle O 374**	**Orme** *(Ulmus sp.)*	
3	Square de Thann **Parcelle AZ 217**	**Cèdre bleu** *(Cedrus atlantica 'Glauca'.)*	Photo : Google Street View

Modification n° 5. - 9 juin 2020

N°	Localisation	Essence	Photographie
4	Angle du mail J-P. Timbaud et de l'allée Forest	**Platane à feuilles d'érable** *(Platanus acerifolia)*	
5	Square Gardebled **Parcelle AS 215**	**Thuya Zebrina** *(Thuya plicata Zebrina)*	
6	Nouveau cimetière **Parcelle O 24**	**If commun** *(Taxus baccata)*	
7	Rue Clément Ader **Parcelle AN 95**	**Thuya** *(Thuya sp.)*	

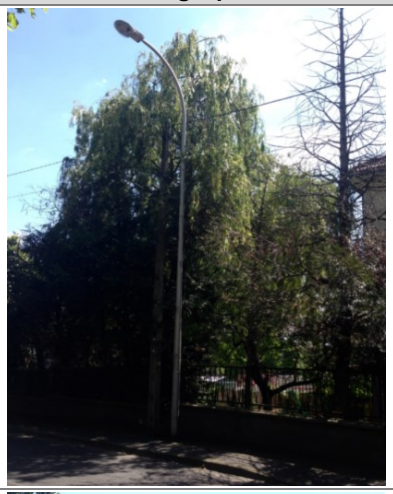
N°	Localisation	Essence	Photographie
8	57, rue de la Côte des Chênes **Parcelle AR 74** 	**Cèdre** (*Cedrus sp.*)	 Photo : Google Street View
9	33 rue des Balettes **Parcelle AR 243** 	**Charme commun** *(Carpinus betulus)*	
10	Rue du Verrier **Parcelle AT 48** 	**Érable sycomore** *(Acer pseudoplatanus)*	
11	Rue Pierre Brossolette **Parcelle AT 197** 	Micocoulier de Provence *(Celtis australis)*	

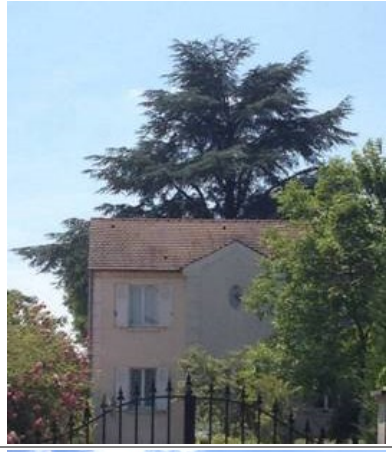
Modification n° 5. - 9 juin 2020

N°	Localisation	Essence	Photographie
12	Rue des Chardons **Parcelle AU 150** 	Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*	
13	55, rue Henri Mondor **Parcelle AV 199** 	Cèdre *(Cedrus sp.)*	
14	95, rue de l'Étang à l'Eau **Parcelle AV 23** 	Chêne pédonculé *(Quercus robur)*	

N°	Localisation	Essence	Photographie
15	Rue de Thann **Parcelle AV 342** 	**Cèdre** *(Cedrus sp.)*	
16	76, rue des Chardons **Parcelle AV 373** 	**Cèdre** *(Cedrus sp.)*	
17	65, rue des Chardons **Parcelle AV 464** 	**Cèdre** *(Cedrus sp.)*	

Modification n° 5. - 9 juin 2020

N°	Localisation	Essence	Photographie
18	Rue Henri Mondor **Parcelle AX 115** 	**Saule pleureur** *(Salix babylonica)*	
19	Rue Émile Bellepêche **Parcelle AZ 56** 	**3 Érables pourpres** *(Acer sp.)*	
20	Rue Émile Bellepêche **Parcelle AZ 56** 	**2 Tilleuls argentés** *(Tilia tomentosa)*	
21	Rue Pierre et Marie Curie **Parcelle AZ 126** 	**Cèdre** *(Cedrus sp.)*	

N°	Localisation	Essence	Photographie
22	12BIS, rue Jeanne d'Arc **Parcelle BC 202** 	**Arbre aux quarante écus** *(Ginkgo biloba)*	
23	Rue Victor Hugo **Parcelle BC 336** 	**2 Cyprès d'Arizona** *(Cupressus arizonica)*	
24	99, rue Jean Jaurès **Parcelle BE 89** 	**Cèdre** (*Cedrus sp.*)	
25	Cour de l'école Jean Moulin **Parcelle BI 66** 	**Cèdre de l'Atlas** *(Cedrus altlantica)*	

Modification n° 5. - 9 juin 2020

N°	Localisation	Essence	Photographie
26	Cour de l'école Jean Moulin **Parcelle BI 66** 	**Sequoia géant** *(Sequoia giganteum)*	
27	Cour de l'école Jean Moulin **Parcelle BI 66** 	**Sophora** *(Sophora japonica)*	 Photo : Google Street View
28	Rue Victor Hugo **Parcelle BI 179** 	**Platane à feuilles d'érable** *(Platanus acerifolia)*	

N°	Localisation	Essence	Photographie
29	Rue Mermoz (Résidence Camille Barroy) **Parcelle G0321** 	**Séquoia géant** *(Sequoia giganteum)*	
30	Rue Mermoz (Résidence Camille Barroy) **Parcelle G0321** 	**Séquoia toujours vert** *(Sequoia sempervirens)*	

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Liste des bâtiments remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Bâtiments remarquables		Adresse	Parcelle(s)
a	Ancienne Mairie – Centre culturel André Malraux	Place Nicolas Copernic	AF 416
b	Eglise Sainte-Geneviève	Place du souvenir français	AF 77
c	Eglise Saint-Laurent	89 rue du Général Leclerc	AZ 132
d	La Poste	60 rue Jean-Pierre Timbaud	AE 46
e	Ecole du Centre ou école Bétrémieux	Place des Martyrs de la Résistance	AE 5
f	Gare SNCF et sa passerelle	Place des Martyrs de la Résistance	AE 1
g	Les anciennes " écuries "	40 avenue du Général De Gaulle	AG 348
h	Maisons rurales non ordonnancées	33 rue de Nanteuil	AG 195
i	Maisons rurales ordonnancées	9 rue Saint-Pierre	AG 230
j	Maisons de bourg	14 rue Saint-Pierre	AG 405
k	Maisons de bourg	23 rue Saint-Denis	AG 194
l	Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif	160-162 rue du Général Leclerc	BI 85
m	Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif	29 rue Paul Cavaré	AF 131
n	Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif	66 avenue de la République	AD 185
o	Bâtiment identitaire ou témoin : immeuble collectif	28-28 bis avenue du Général De Gaulle	AG 35
p	Maisons jumelles	54-56 rue Victor Hugo	BD 110
q	Pavillons jumeaux	42-44 avenue du Général de Gaulle	AG 22 AG 23
r	Pavillons jumeaux	102-104 bis rue du Général Leclec	BC 13 BC 16
s	Pavillons jumeaux	20-22 rue de Nanteuil	AG 223 AG 224
t	Maisons néoclassiques, toiture à la Mansart	7 rue Saint-Claude	AH 137
u	Maisons néoclassiques	7 rue Charles Garnier	AG 58

v	Maisons plan carré	99 avenue du Général Leclerc	AY 52
w	Maisons plan simple rectangulaire	20-22 rue du Général De Gaulle	AG 39 AG 40
x	Pavillon de type “ Chalet “	15 rue Kellermann	AL 252
y	Façade pignon “ à la Flamande “	55 rue Pierre Brossolette	BC 42
z	Plan en L, style anglo-normand	6 rue de la Côte des Chênes	AU 243
za	Plan en L, en duplication	150 bis rue du Général Leclerc	BI 78 BI 79 BI 80 BI 81
zb	Maisons plan carré, faîtage parallèle à la rue	48 rue d’Estienne d’Orves	AD 222
zc	Pavillon plan carré, toit en bâtière, comble habité	8 rue Gambetta	AE 113

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Liste des secteurs patrimoniaux (secteurs architecturaux et secteurs urbains et paysagers) identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

	Séquences patrimoniales	Types de secteur
1	Centre-ville : Nanteuil - Saint-Denis - Saint-Pierre	secteur architectural
2	Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint-Claude	secteur architectural
3	Centre-ville : Mairie - Gare - Ecole	secteur architectural
4	Rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise	secteur architectural
5	Rue Médéric - avenue de la République	secteur urbain et paysager
6	Rue Gambetta (n°68 à 70 - n°83 à 89)	secteur urbain et paysager
7	Allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès	secteur urbain et paysager
8	Rue Victor Hugo	secteur urbain et paysager
9	Rue Pierre Brossolette	secteur architectural
10	Rue du Général Leclerc (n°51 à 86)	secteur architectural
11	Rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc – du Général Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie	secteur urbain et paysager
12	Rues Edouard Beaulieu	secteur architectural
13	Rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil	secteur architectural
14	Rue Anatole France	secteur urbain et paysager
15	Rues Pasteur et des Berthauds	secteur urbain et paysager
16	Rue des Quinconces	secteur urbain et paysager

Volet patrimonial

AMS STRAM GRAM - Jean-Marc ALIOTTI
Architecte D.P.L.G. - Architecte du Patrimoine - Urbaniste

Modification n° 5. - 9 juin 2020

Nuanciers

AMS STRAM GRAM - Jean-Marc ALIOTTI
Architecte D.P.L.G. - Architecte du Patrimoine - Urbaniste

Volet patrimonial

AMS STRAM GRAM - Jean-Marc ALIOTTI
Architecte D.P.L.G. - Architecte du Patrimoine - Urbaniste

SOMMAIRE

INTRODUCTION PATRIMONIALE p. 4

LISTE DES BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PLU (art. L123-1.7 du C.U.) p. 8

ÉDIFICES REMARQUABLES p. 9

ANCIENNE MAIRIE, Centre Culturel A. Malraux, Place Nicolas Copernic (fiche a) p.10
EGLISE SAINTE-GENEVIÈVE, Place du souvenir français (fiche b) p.12
EGLISE SAINT-LAURENT, 89 rue du Général Leclerc (fiche c) p.14
LA POSTE, 60 rue Jean-Pierre Timbaud (fiche d) p.16
L'ÉCOLE DU CENTRE, Place des martyrs de la Résistance (fiche e) p.18
GARE S.N.C.F. / R.E.R. ET SA PASSERELLE, place des martyrs de la Résistance (fiche f) p.20
«ANCIENNES ÉCURIES», 40 avenue du Général de Gaulle (fiche g) p.22

MAISONS RURALES, MAISONS DE BOURG p.24

MAISON RURALE NON ORDONNANCÉE, 33 rue de Nanteuil (fiche h) p.25
MAISON RURALE ORDONNANCÉE, 9 rue St-Pierre (fiche i) p.28
MAISON DE BOURG, 14 rue St-Pierre (fiche j) p.29
MAISON DE BOURG, 23 rue St-Denis (fiche k) p.30

IMMEUBLES COLLECTIFS p.31

H.B.M., 160-162 rue du Général Leclerc, rue Paul Bert (fiche l) p.32
IMMEUBLE, 29 rue Paul Cavaré (fiche m) p.33
IMMEUBLE, 66 avenue de la République (fiche n) p.35
IMMEUBLE, 28-28bis avenue du Général de Gaulle (fiche o) p.37

PAVILLONS, VILLAS, MAISONS JUMELLES p.40

MAISONS JUMELLES, 54-56 rue Victor Hugo (fiche p) p.42
MAISONS JUMELLES, 42-44 rue du Général Leclerc (fiche q) p.44
MAISONS JUMELLES, 102-104 bis rue du Général Leclerc (fiche r) p.45
PAVILLONS JUMEAUX, 20-22 rue de Nanteuil (fiche s) p.47
MAISON NÉOCLASSIQUE, TOITURE EN PAVILLON, 7 rue St-Claude (fiche t) p.49
MAISON NÉOCLASSIQUE, TOITURE EN PAVILLON, 7 rue Charles Garnier (fiche u) p.50
MAISON PLAN CARRÉ, 99 avenue du Général Leclerc (fiche v) p.52
MAISON PLAN CARRÉ, 20-22 rue du Général Leclerc (fiche w) p.53
MAISON DE TYPE « CHALET », 15 rue Kellermann (fiche x) p.54
MAISON PLAN CARRÉ FAÎTAGE // À LA RUE, 48 rue Estienne d'Orves (fiche y) p.55
MAISON FAÇADE PIGNON « À LA FLAMANDE », 55 rue Brossolette (fiche z) p.57
MAISON EN L, STYLE ANGLO-NORMAND, 6 rue de la Côte des Chênes (fiche za) p.59

SOMMAIRE

MAISON PLAN EN L, EN DUPLICATION, 150 bis rue du Général Leclerc (fiche zb) *p.60*
MAISON PLAN CARRÉ, TOIT À DEUX PANS, COMBLE HABITÉ, 8 rue Gambetta (fiche zc) *p.61*

LISTE DES SÉQUENCES PATRIMONIALES *p.62*

1 - Centre-ville : Nanteuil - Saint-Denis - Saint-Pierre
2 - Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint-Claude
3 - Centre-ville : Mairie - Gare - École
4 - rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise
5 - rue Médéric - avenue de la République
6 - rue Gambetta
7 - allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès
8 - rue Victor Hugo (n°68 à 70 - n°83 à 89)
9 - rue Pierre Brossolette
10 - rue du Gal Leclerc (n°51 à 86)
11 - rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc - du Général Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie
12 - rue Édouard Beaulieu
13 - rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil
14 - rue Anatole France
15 - rues Pasteur et des Berthauds
16 - rue des Quinconces

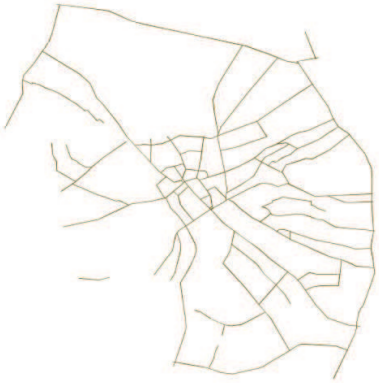
MISE EN PLACE DE LA TRAME PATRIMONIALE

Ce volet patrimonial du PLU est la traduction d'un travail d'appréhension du territoire qui se situe à plusieurs échelles :

- *À l'échelle du Grand Site, du Paysage, de sa géographie, de la relation de la ville avec son site, et du site avec la ville,*
- *À l'échelle du Temps, dans l'analyse historique de la mise en place de la ville, dans la recherche de ses ancrages, de ses permanences, de ses ruptures,*
- *À l'échelle du ou des Territoires de la ville, des secteurs typo-morphologiques, des espaces qualifiants qui « tiennent » la ville, des espaces de solidarité ou de cohérence,*
- *À l'échelle du Bâti enfin, de son image à son usage, de sa qualité, de sa variété.*

L'analyse patrimoniale a pour objet la définition de ce qui aujourd'hui est perceptible, est vécu comme patrimoine. A ce titre, elle est volontairement limitée au patrimoine architectural antérieur à 1945.

La prise en compte du bâti plus récent, plus proche de nous, qui à l'avenir est susceptible de devenir patrimoine ou d'être vécu comme tel, étant donnée l'évolution de la conscience patrimoniale, pourra faire l'objet d'une étude ultérieure.



Mise en place de la trame viaire structurante

Évolution trame viaire : voirie 19ème

Le tissu urbain de Rosny s'est tissé en trois temps principaux répondant à des économies territoriales différentiées :

- *Un temps de genèse liée à une économie rurale, investissant le territoire, le domestiquant, l'adaptant à la mise en culture des terroirs. Le village s'implante dans le fond de la vallée. Les coteaux accueillent les plantations, et notamment les vignes sur les coteaux les mieux exposés : le parcellaire en lanière si caractéristique imprime le territoire. Les plateaux, grâce à leur position de promontoire, reçoivent des activités défensives (le Fort) et représentent, par la qualité des vues qu'ils offrent, des secteurs privilégiés pour l'accueil de Grandes Propriétés aristocratiques tel que le château d'Avron.*

Le bourg fonctionne alors avec une organisation rurale. Ses produits, réputés pour certains, alimentent le marché parisien.

- *Un temps de développement liée à une économie urbaine résidentielle, de banlieue. L'arrivée du train crée une nouvelle relation entre le bourg et Paris. La relation vivrière est dépassée. Le bourg devient une terre d'élection et accueille désormais de nouveaux habitants qui vivent à Rosny mais travaillent en dehors de la petite cité. Le parcellaire en lanière est investi par des pavillons, sans toutefois de remembrement : c'est pour cela qu'il est encore si lisible sur des documents de type photographie aérienne.*

Évolution trame viaire : voirie 20ème

- *Un temps de confortation enfin, liée à une économie urbaine plus fonctionnaliste, organisant et répartissant la ville selon des fonctions précises et spécialisant les quartiers : c'est le temps des grands ensembles, des grands équipements urbains et commerciaux : la forme urbaine change avec l'échelle et surtout, le parcellaire originel disparaît dans ces secteurs qui font l'objet d'opérations lourdes.*

L'observation de l'évolution des trames viaires et parcellaires raconte le développement de la ville, son investissement et sa mise en valeur par les hommes.

Trame viaire originelle sur parcellaire actuel

DIVERSITÉ DU PATRIMOINE ROSNÉEN

L'étude patrimoniale invite à une prise en compte multiple du patrimoine de Rosny-sous-Bois, de son patrimoine paysager et urbain qui fait ressortir des ensembles, des ambiances, des cohérences, à son patrimoine bâti lié à une valeur d'image et d'usage des éléments, valeurs trouvant leur expression patrimoniale définitive dans leur valeur culturelle qui crée et explicite le lien entre image et usage.

Le patrimoine de la ville est présenté sous deux volets, l'un lié aux constructions en tant qu'objet individualisé, l'autre lié à des séquences urbaines, présentant une valeur patrimoniale dans leur homogénéité, dans leurs particularités.

PATRIMOINE BÂTI :

Le PLU répertorie quatre catégories de constructions qui participent à l'originalité du paysage de Rosny-sous-Bois et racontent son histoire-ses histoires :
- *les édifices remarquables,*
- *les maisons rurales et de bourg,*
- *le patrimoine pavillonnaire des villas,*
- *les immeubles collectifs.*

• Les édifices remarquables :

L'architecture « fait » l'image de la ville et sert d'outil de communication, d'affirmation de la puissance publique, civile, institutionnelle et religieuse. Le monument crée des repères dans la ville, l'accompagne, la situe. La société civile s'affirme également dans son architecture, dans la mise en place de bâtiments signifiants, porteurs de sens pour la communauté.
Il s'agit de constructions présentant une qualité certaine, soit par leur expression architecturale, soit par leur usage, leur rôle urbain. Mais ce sont aussi des constructions qui peuvent être ni monumentales, ni identitaires mais qui font figure d'exception, par leur architecture, leur histoire, en tant que patrimoine objet.
Il s'agit de repères alliant démonstrations volumétriques : les emprises au sol comme l'école du Centre, les hauteurs avec le clocher de l'église Sainte-Geneviève, les profondeurs bâties telles que le bâtiment de la Poste.
Il s'agit aussi de repères de façades ordonnancées d'une forte qualité de parement tels que la pierre de taille, la pierre de meulière et la brique polychrome et de toitures associées où les jeux de débords et de formes sont présents (Gare).
Les édifices emblématiques illustrent de grandes périodes de l'histoire de l'architecture française. Entre néoclassicisme, néo-roman, néo régionalisme et style moderne, les constructions traduisent par leurs détails significatifs leur volonté de montrer un attachement à un courant de pensée, et une appartenance stylistique dans un langage très homogène.
L'image de la ville en est que plus renforcée et affirmée.

Dessin : S. Queuille

L'Ecole Bétrémieux, monument dans la ville, exprime un idéal républicain et raconte le passage du petit bourg rural à une petite cité de banlieue

L'ancienne mairie et la gare

• Les maisons rurales et de bourg :

Elles racontent le passé rural de la ville, ses activités, ses métiers, ses savoirs-faire. Généralement d'architecture modeste, ces maisons présentent des espaces importants dédiés au travail qui sont imbriqués au lieu de vie : cour, passage et auvent charretier, écuries, cellier, grenier à fourrage...

Ce type de constructions utilise encore un vocabulaire simple, des caractéristiques essentielles qui lient les anciens usages et l'image de représentation dans le quartier, dans la ville. C'est un volume simple avec des façades enduites aux travées de baies irrégulières et sans décor, des accès cochers systématiques permettant les passages de chariots.

La rue Saint-Denis offre le plaisir du souvenir de Rosny, petit bourg rural

Dessin : S. Queuille

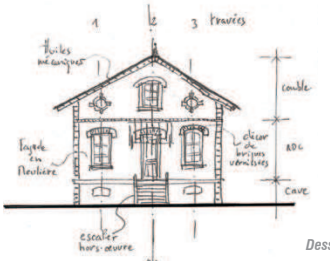
Rue de Nanteuil, ancienne ferme

DIVERSITÉ DU PATRIMOINE ROSNÉEN

• Le patrimoine pavillonnaire des villas :

Les pavillons et les villas racontent avec souvent beaucoup d'inventivité le passage du bourg à la ville de banlieue. Les villas, pavillons, maisons jumelles se déclinent dans une grande variété stylistique, de la plus simple à la plus cossue mais répondent toujours au même modèle symbolique et culturel de ce que représente « la maison », voire la « maison idéale ».

Les pavillons et les villas sont synonymes de fantaisie architecturale, que ce soit dans leurs volumétries, leurs implantations à l'alignement ou en biais par rapport à la rue, dans l'emploi des matériaux et leurs mises en œuvre (meulière maçonné en gros moellons ou accroché en petits morceaux pour former un effet d'enduit), dans l'ornementation des façades qui met en évidence les éléments structurels tels que les linteaux, les allèges de baies en céramique colorée, les enduits en encadrement, et au droit des parties pleines en pierre de meulière etc... C'est aussi dans les jeux de volumes et de formes que s'exprime pleinement cette catégorie bâtie. Entre plan simple, plan en L, en U ou la hiérarchie de leurs façades, c'est souvent une collection des possibles qui est donnée à voir.



Dessin : S. Queuille

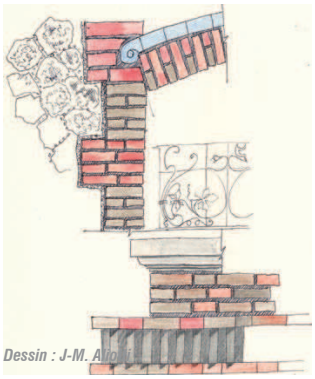
Exemple type de pavillon rosnéen

Des détails constructifs et décoratifs où matière, couleur et forme composent une alliance prolifique

• Les immeubles collectifs

La ville, pour accueillir de nouveaux arrivants, s'est densifiée. Des immeubles collectifs sont venus remplacer les maisons unifamiliales. Ces immeubles offrent souvent une grande qualité tant en termes d'insertion urbaine (rapport avec le paysage environnant) qu'en termes de qualité architecturale. Généralement, le vocabulaire architectural utilisé est proche de celui des villas (brique, meulière, décors de céramiques...). Il marque en effet à travers les matériaux la volonté progressive et la transition vers une redéfinition du mode d'habiter.

Les immeubles collectifs utilisent un vocabulaire architectural proche de celui des villas avec un souci de détails important. C'est en effet la variété des différentes matières entre brique polychrome, pierre de meulière, décor de céramique alliée à toutes les possibilités constructives en termes de mise en oeuvre que se crée la déclinaison des façades de ces constructions. Parfois d'une très grande finesse de détail, les immeubles collectifs détiennent la valeur du travail de l'homme.



Dessin : J-M. Aliotti

Des immeubles collectifs offrant grande qualité architecturale animée par une variété abondante de détails constructifs de parement

L'expression des parements des collectifs se rapproche des pavillons de banlieue.

DIVERSITÉ DU PATRIMOINE ROSNÉEN

PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER :

Le territoire communal présente des séquences de forte qualité urbaine, liée à leur ordonnancement, à leur échelle, à la qualité des constructions qui les bordent, à leur végétation... à leur ambiance, et ce parfois en dehors de tout contexte particulier, comme la rue Voltaire, dans le quartier des Marnaudes.

Les fiches «séquences» analysent ces paysages singuliers, d'un point de vue urbain et architectural, afin de garantir le maintien de leurs qualités intrinsèques qui font la qualité générale du paysage urbain de Rosny-sous-Bois et sont les composantes majeures de l'art de vivre sur le territoire communal.

La rue d'Estiennes d'Orves offre un grand intérêt général lié à la qualité des constructions mais plus encore à son ambiance

Liste des Séquences

1 - Centre-ville : Nanteuil - Saint Denis - Saint Pierre
2 - Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint Claude
3 - Centre-ville : Mairie - Gare - Ecole
4 - rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise
5 - rue Médéric - avenue de la République
6 - rue Gambetta
7 - allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès
8 - rue Victor Hugo (n°68 à 70 / n°83 à 89)
9 - rue Pierre Brossolette
10 - rue du Gal Leclerc (n°51 à 86)
11 - rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc - du Gal Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie
12 - rue Édouard Beaulieu
13 - rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil
14 - rue Anatole France
15 - rues Pasteur et des Berthauds
16 - rue des Quinconces

LISTE DES CONSTRUCTIONS PROTEGÉES AU TITRE DU P.L.U. (art. L 123-1.7 C.U.)

ÉDIFICES REMARQUABLES

ANCIENNE MAIRIE, Centre Culturel A. Malraux, Place Nicolas Copernic (fiche a)
EGLISE SAINTE-GENEVIÈVE, Place du souvenir français (fiche b)
EGLISE SAINT-LAURENT, 89 rue du Général Leclerc (fiche c)
LA POSTE, 60 rue Jean-Pierre Timbaud (fiche d)
L'ÉCOLE DU CENTRE-ÉCOLE BÉTRÉMIEUX, Place des martyrs de la Résistance (fiche e)
GARE S.N.C.F. / R.E.R. ET SA PASSERELLE, Place des martyrs de la Résistance (fiche f)
«ANCIENNES ÉCURIES», 40 avenue du Général de Gaulle (fiche g)

MAISONS RURALES, MAISONS DE BOURG

MAISON RURALE NON ORDONNANCÉE, 33 rue de Nanteuil (fiche h)
MAISON RURALE ORDONNANCÉE, 9 rue St-Pierre (fiche i)
MAISON DE BOURG, 14 rue St-Pierre (fiche j)
MAISON DE BOURG, 23 rue St-Denis (fiche k)

IMMEUBLES COLLECTIFS

H.B.M., 160-162 rue du Général Leclerc, rue Paul Bert (fiche l)
IMMEUBLE, 29 rue Paul Cavaré (fiche m)
IMMEUBLE, 66 avenue de la République (fiche n)
IMMEUBLE, 28-28bis avenue du Général de Gaulle (fiche o)

PAVILLONS, VILLAS, MAISONS JUMELLES

MAISONS JUMELLES, 54-56 rue Victor Hugo (fiche p)
MAISONS JUMELLES, 42-44 avenue du Général de Gaulle (fiche q)
MAISONS JUMELLES À CARACTÈRE NÉO-GOTHIQUE, 102-104 bis rue du Général Leclerc (fiche r)
PAVILLONS JUMEAUX, 20-22 rue de Nanteuil (fiche s)
MAISON NÉOCLASSIQUE, TOITURE EN PAVILLON, 7 rue St-Claude (fiche t)
MAISON NÉOCLASSIQUE, TOITURE EN PAVILLON, 7 rue Charles Garnier (fiche u)
MAISON PLAN CARRÉ, 99 avenue du Général Leclerc (fiche v)
MAISON ACCOLÉE À PLAN SIMPLE RECTANGULAIRE, 20-22 rue du Général de Gaulle (fiche w)
MAISONS de TYPE «CHALET», 15 rue Kellermann (fiche x)
MAISON FAÇADE PIGNON « À LA FLAMANDE », 55 rue Brossolette (fiche y)
MAISON EN L, STYLE ANGLO-NORMAND, 6 rue de la Côte des Chênes (fiche z)
MAISON EN L DE TYPE DUPLICATION, 150-150 bis rue du Général Leclerc (fiche za)
MAISON PLAN CARRÉ, FAÎTAGE PARALLÈLE À LA RUE, 48 rue d'Estienne d'Orves (fiche zb)
MAISON PLAN CARRÉ, TOIT A DEUX PANS, COMBLE HABITÉ, 8 rue Gambetta (fiche zc)

NOTA 1 :
Ces constructions ont été sélectionnées en vertu de leurs qualités architecturales et de leur caractère particulièrement représentatif de la richesse stylistique des constructions de Rosny-sous-Bois.

NOTA 2 :
La fiche urbaine est indissociable de la fiche architecture pour la bonne et complète compréhension du sujet.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

Révision du P.L.U.

VOLET PATRIMONIAL

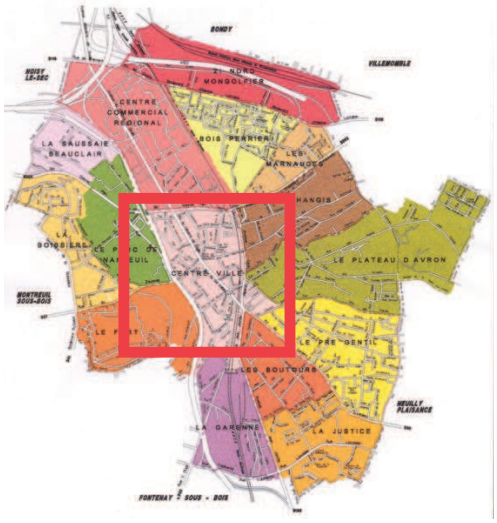
BÂTIMENTS REMARQUABLES

Ancienne Mairie, centre culturel A. Malraux, Place Nicolas Copernic (fiche a)
Eglise Sainte-Geneviève, Place du souvenir français (fiche b)
Eglise Saint-Laurent, 89 rue du Général Leclerc (fiche c)
La Poste, 60 rue Jean-Pierre Timbaud (fiche d)
École du Centre, Place des martyrs de la Résistance (fiche e)
Gare SNCF/RER et sa passerelle, Place des martyrs de la Résistance (fiche f)
«Anciennes écuries», 40 avenue du Général de Gaulle (fiche g)

Septembre 2014

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'ancienne Mairie - le centre culturel André Malraux

Description Urbaine et Paysagère



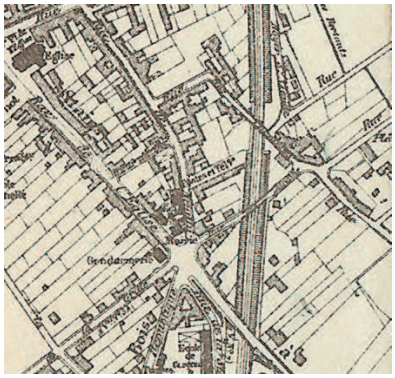
Historiquement, le Centre André Malraux, ancien Hôtel de Ville, joue un rôle politique fondamental car il exprime le passage du bourg originel à une petite ville républicaine qui se dote des « signes extérieurs » de croissance, d'autonomie et de maturité.

Jusqu'à la moitié du 19ème siècle, la mairie occupait une salle à côté du presbytère. Au Conseil Municipal de février 1863 est actée la nécessité de construire une mairie et une école. L'emplacement choisi pour la nouvelle mairie se situe à la rencontre de la rue de Neuilly et de la rue de l'église, c'est à dire à la jonction entre le bourg ancien et ses développements neufs engendrés par l'implantation de la station de chemin de fer.

Le bâtiment est fédérateur dans le tissu urbain mixte du centre ville : sa position en tête d'îlot lui confère un rôle de signal, confirmé par la qualité architecturale du bâtiment et renforcé par sa situation au carrefour de plusieurs voies qui en fait le point de mire de plusieurs perspectives. Son volume donne l'échelle de la place.

La comparaison des deux plans suivants permet de lire l'insertion urbaine de la nouvelle mairie, main tendue entre le vieux bourg et la ville se développant sous l'influence du chemin de fer.

Plan Lefèvre, 1854



Levé de 1864

L'ancienne mairie fut implantée sur une parcelle d'angle mettant en scène sa vocation publique

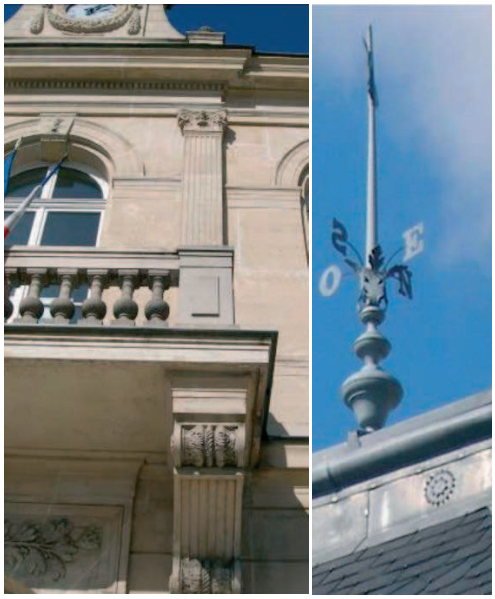
Malgré de récents aménagements, le bâtiment semble « flotter » sur un espace trop vaste. La suppression des grilles confèrent toutefois au bâtiment plus de monumentalité et accroît sa lisibilité de bâtiment public. La voirie automobile pourra être traitée afin de redonner une échelle à la place, surdimensionnée ; d'anciennes photographies attestent de la nécessité de mieux « cerner » cet espace pour en éviter le flottement sur un espace trop flou.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'ancienne Mairie - le centre culturel André Malraux

Description Architecturale

L'ancienne Mairie est un monument construit sur deux niveaux, à plan rectangulaire qui se rapproche sensiblement de la proportion parfaite du carré. Ses quatre élévations en pierre de taille (calcaire) sont visibles depuis un parvis qui forme une tête d'îlot.
C'est la façade principale qui est mise en valeur, comme étant la plus décorée. Symétrique, elle est composée de 3 travées d'égale importance. Les niveaux sont hiérarchisés par les baies en plein cintre pour l'étage et segmentaires pour le rdc. Le balcon central sur consoles, le fronton d'horloge animent la façade par des jeux d'ombres portées discrets mais efficaces. Une légère saillie met en avant la travée centrale tandis qu'un bandeau mouluré sépare les niveaux.
Les façades latérales sont marquées par la sobriété du vide des baies, le plein des murs bien appareillés et le bandeau mouluré comme simple ornement (utilitaire). Un simple soubassement assoit le monument.
Le décor et la modénature sont présents uniquement sur la façade principale. Le décor est constitué de pilastres ioniques cannelés et saillants, de chaînes d'angle, d'un balcon à balustres, d'agrafes géométriques (1er niveau) et figurée (entrée du rdc), d'un cadran d'horloge avec une guirlande, d'une corniche à modillons sur la travée centrale.
La toiture en pavillon est recouverte d'une couverture en ardoises droites. L'égout en plomb cache une gouttière sur entablement. Arêtiers, boudins de brisis, faîtage et épi sont en plomb et comportent des détails très soignés.

Typologie constructive : bâtiment civil
Famille architecturale : néoclassique
Adresse : Place Nicolas Copernic
Date de construction : 1868
Architecte : Claude Naissant
Usage : équipement culturel
Intérêts : architecture 3e tiers 19e siècle, tête d'îlot.



Quelques détails significatifs de l'époque néoclassique : balustre, consoles à volute sculptée, pilastres cannelés saillants, baie à arcs en plein cintre avec agrafe sculptée, dessus de portes à motifs.

Potentialité et enjeux

Le bâtiment a conservé ses dispositions architecturales originelles. Une récente restauration a remis en valeur ses qualités et la finesse de sa modénature.
Perçu de tous côtés à la manière d'une ronde-bosse, l'ancienne Mairie représente un volume simple et appropriable de tous.

Un parvis formant placette et trottoir à la fois est construit au droit de la façade principale, donnant à l'ensemble un recul nécessaire à l'appréciation de l'élévation, bien que sa position urbaine oblige à découvrir l'ensemble d'une position assez éloignée. Cet aménagement tente d'assoir le monument dans une limite avec l'espace public, anciennement séparé par une clôture, et représente l'esprit d'ouverture à travers sa vocation actuelle d'espace culturel communal.

Cliché du début 20è montrant les dispositions des limites séparatives dispensées par un mur bahut surmonté de grilles.

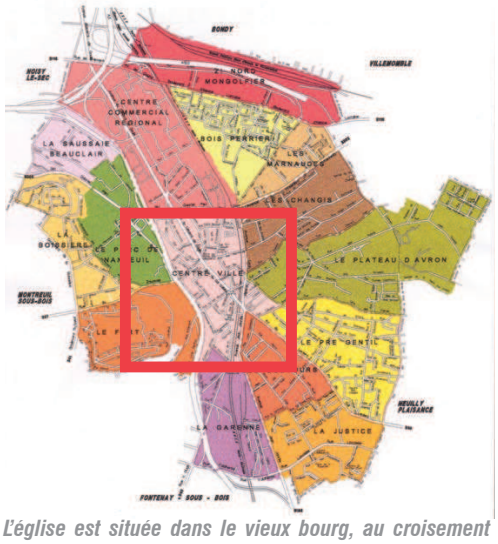
Les décors sculptés modérément présents sur la façade sont portés à des endroits bien déterminés : agrafes du rez-de-chaussée et étage, cadran d'horloge.
Agrafe sculptée de la porte d'entrée – Allégorie de la République / dessin : J-M ALIOTTI, architecte dplg

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'église Sainte-Geneviève

Description Urbaine et Paysagère

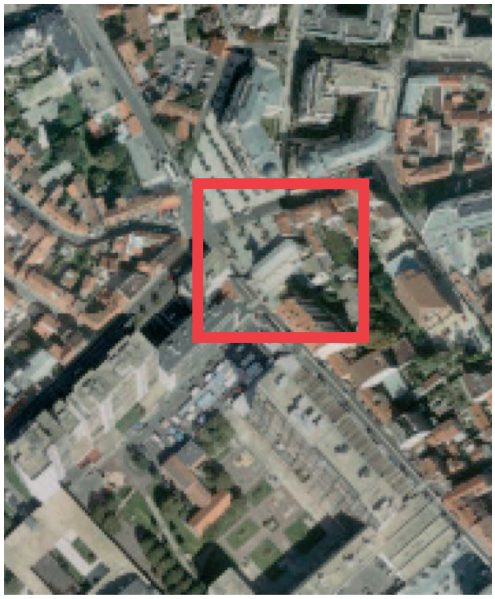
L'église Sainte Geneviève appartient incontestablement au patrimoine urbain, paysager et affectif de la ville : elle constitue un signal important, un repère permettant d'identifier le centre bourg originel, malgré les évolutions importantes du secteur.

L'église, construite entre 1857 et 1860 en remplacement de l'ancienne église du XIIIème siècle et en grande partie sur le même emplacement, a toutefois été implantée un peu plus en retrait afin de dégager la vue et la circulation sur la rue de l'église (rue Galliéni). Des terrains avaient été achetés pour le nivellement et l'aménagement d'une place, à l'emplacement de l'ancien cimetière. Dans un même souci de composition urbaine, il avait alors été imposé au propriétaire de la construction formant le fond de vue de la place de transformer sa façade et de la percer selon une composition très classique de 14 baies, monumentalisant ainsi le paysage de la place.



L'église est située dans le vieux bourg, au croisement des voies tradtionnelles menant à Paris

La position urbaine de l'église a évolué au fil des temps : alors que le cadastre napoléonien affirme son rôle d'épicentre de la vie du bourg, les développements urbains des dix-neuvième et vingtième siècles ont atténué son impact en déplaçant les secteurs d'urbanisation.



La lecture urbaine de l'édifice est indissociable de l'espace libre qui l'entoure et le met en scène.

Actuelle Rue du Général Gallieni, carte postale colorisée, vers 1920.

Si l'église, bien que récente, témoigne du Vieux Rosny, elle a elle-même besoin d'une assise urbaine et de fonds de vue cohérents. Le maintien des ensembles urbains qui l'encadrent est nécessaire à l'équilibre du paysage. Le réaménagement du parvis de l'église a redonné une échelle et une forme en relation avec le bâtiment dont ils constituent l'assise. Une clarification de l'espace automobile serait aujourd'hui nécessaire pour faciliter la lecture de l'espace piéton, quelque peu noyé.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'église Sainte-Geneviève

Typologie constructive : bâti religieux
Famille architecturale : néo-roman
Adresse : Place du souvenir français
Date de construction : 1857/1860
Architecte : Claude Naissant
Usage : équipement cultuel
Intérêts : architecture religieuse 2e tiers 19e siècle.

Description Architecturale

Construite sur les bases de l'ancienne église romane du XIIIè siècle, l'église reprend un style néo-roman avec sa nef, ses bas-côtés charpentés, son chevet à pans coupés, ses collatéraux épais, ponctués de fines baies en plein cintre. Les baies de la nef reprennent le même principe et permettent l'éclairement du volume intérieur. L'ensemble est construit en pierre de taille de moyen et petit appareil, parfois avec ces parties enduites.

La façade principale est orientée et s'offre à la rue, puis c'est le clocher, en partie hors oeuvre, qui impose sa grandeur à l'ensemble.
Le porche d'entrée, surmonté d'un arc en plein cintre que portent deux chapiteaux figurés, soutient deux baies géminées. Les pignons des collatéraux s'ouvrent de part et d'autre du porche par deux baies identiques aux collatéraux.
Puis s'éléve le clocher en pierre, dont la deuxième partie en tant que beffroi et flèche, est construite intégralement en bois. Des bandeaux moulurés très saillants soulignent la partition des niveaux. Des frontons triangulaires de petite dimension rehaussent les pilastres et les contreforts, donnant au monument son vocabulaire d'influence classique.

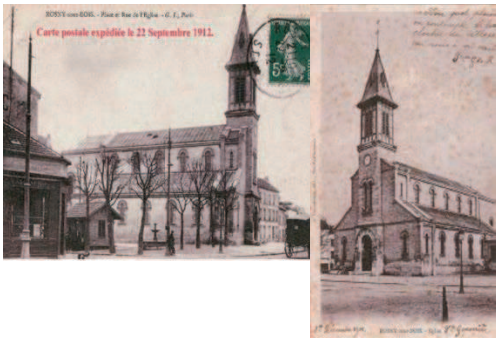
Les vitraux du choeur et ceux des chapelles latérales ont été dessinés par Lusson en 1859. Une châsse renfermant des reliques de sainte Geneviève y est honorée.
La nef à deux versants et les collatéraux sont charpentés et armés d'une série de croix de Saint-André.
Une couverture en zinc recouvre l'ensemble du monument hormis le beffroi dans ses parements verticaux et la flèche, recouverts d'ardoises droites.

Intérieur de l'église Ste Geneviève : vue de la tribune d'orgue / dessin : J-M ALIOTTI, architecte dplg

Potentialité et enjeux

L'église Ste Geneviève est un monument institutionnel et à ce titre revêt une importance effective et symbolique dans la constitution de la commune rosnéenne et plus largement dans notre société.
Son architecte, Claude Naissant, a dessiné et édifié de nombreuses églises de ce type en région parisienne : ainsi l'église St Pierre de Charenton-le-Pont (1857/1859) dont l'expression architecturale commune se singularise par son échelle importante et l'église de Joinville-le-Pont (1856/1860).

Pour ses qualités architecturales, elle est à conserver, à restaurer.



Vue de la place de l'église et de la façade nord.
Détail d'une baie en plein cintre.
Vue du portail ouest de l'église Sainte Geneviève.

Dessin :
J-M ALIOTTI, architecte dplg

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'église Saint-Laurent

Description Urbaine et Paysagère

L'érection de la chapelle Saint-Laurent, devenue église, répond au développement démographique de la ville, après la première guerre mondiale.

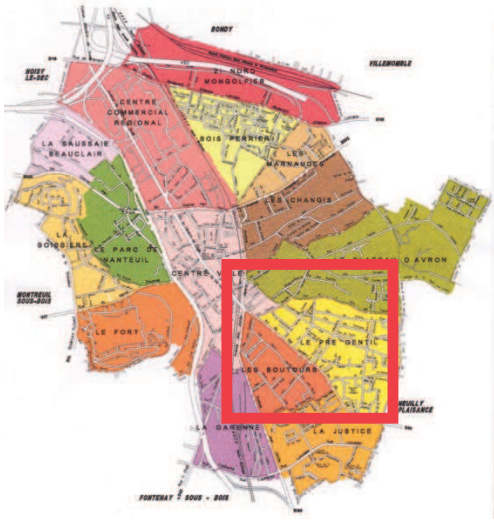
Rosny sous Bois connaît alors une importante croissance urbaine, essentiellement dans sa partie est, à laquelle la ville répondra en particulier par la construction d'une cité HBM en 1933 à quelques dizaines de mètres de la chapelle.

Le terrain d'accueil de la chapelle, bien que situé à proximité d'un croisement de voies, n'offre pas une position urbaine privilégiant une grande lisibilité dans le tissu urbain.

Toutefois la chapelle, implantée en retrait de la voie, bénéficie d'un petit dégagement faisant office de parvis.

Le bâtiment s'inscrit dans une séquence urbaine assez cohérente, et joue par sa mixité de matériaux en brique et pierre de meulière le rôle de rotule entre l'immeuble collectif en brique polychrome situé à sa droite et l'ensemble de maisons de ville en meulière située à sa droite. De la même manière, son traitement en pignon crée une résonnance avec les couronnements de ces maisons.

L'ensemble constitue ainsi une séquence structurante par sa communauté de langage.



L'église est implantée sur la rive impaire de la voie et s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain.

Le traitement végétal existant (mur-bahut surmonté d'une haie) s'inscrit dans la continuité urbaine de l'alignement bâti, repris par les murs bahuts des maisons, mais isole l'église du paysage de la rue.

L'implantation en retrait de l'église la rend peu perceptible de la rue du Général Leclerc dans le sens de déplacement ouest-est. Mais l'église s'inscrit en résonance des éléments bâtis qui l'entourent.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'église Saint-Laurent

Typologie constructive : bâti religieux
Famille architecturale : néo-roman
Adresse : 89 rue du Général Leclerc
Date de construction : 1930
Architecte : Albert Chauvel
Usage : équipement cultuel
Intérêts : architecture religieuse 1e tiers 20e siècle.

Description Architecturale

Cette église du premier quart du XXème siècle signée par Albert Chauvel, architecte en chef des Monuments Historiques, possède deux façades singulières, non pas de la période architecturale dite moderne, mais de la forme architecturale, où les pignons forment façades.

Le volume d'ensemble reste très simple, une nef unique soutenue par des arcs brisés, à deux versants. C'est tout d'abord un dessin et un volume originaux en contraste avec les bâtis voisins qui marquent l'oeil.

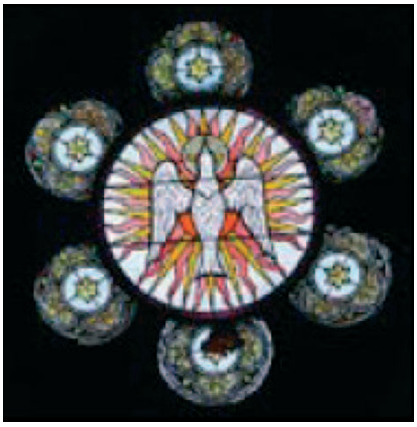
En façade principale, le fronton constitué de pierres meulières et de briques constitue une grande masse pleine à deux versants pentus et trois percements très fins en plein cintre viennent éclairer en douceur l'espace intérieur. Un portail lui aussi en plein cintre (à voussures en briques) indique l'entrée axiale. Une légère dissymétrie vient perturber l'équilibre d'ensemble due à une hauteur d'égout différente et le prolongement d'un côté par une entrée secondaire.

La façade arrière totalement aveugle est quant à elle recouverte de plantes grimpantes, rappelant étrangement une façade ordinaire et ressemblant à un pignon de maison individuelle. Dans tous les cas, l'emploi de pierres meulières et de briques polychromes rappelle une certaine tradition locale.

Vue de la façade principale : façade pignon à dominante des pleins.

Potentialité et enjeux

L'église St Laurent a une capacité d'intégration très forte tout en laissant s'épanouir les spécificités architecturales.



Représentation d'un vitrail figuré montrant une colombe.

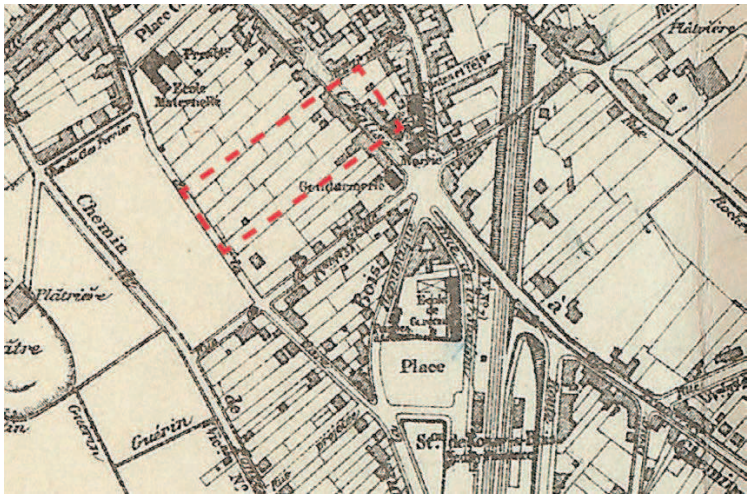
Vue de la façade arrière de l'église : façade pignon envahie de végétation volubile.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : la Poste

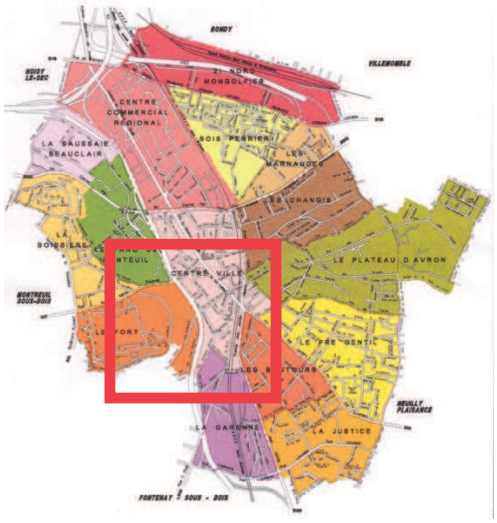
Description Urbaine et Paysagère

Le premier bureau de poste de la ville est ouvert en avril 1881. Après plusieurs transferts liés à des nécessités d'agrandissement, la ville propose à l'administration des Postes ce terrain de 2000m2 sur lequel est bâti le nouveau bâtiment qui ouvre le 13 février 1940. Son architecture Art Déco traduit un virage de la Ville vers la Modernité, en rupture avec l'architecture néo-classique de l'ancienne Mairie.

Le bâtiment s'inscrit en douceur dans une parcelle traversante tout en longueur, caractéristique du parcellaire en lanière communal, sans modifier la structure urbaine.



Levé de 1864



Le bâtiment de la Poste est implanté dans le secteur de développement de la Gare : il s'intègre au paysage urbain semi pavillonnaire, dans une situation urbaine stratégique, face à la Gare.

2 Vue depuis la Place de la Gare

1 Vue depuis la rue J-P Timbaud sur la place de la Gare

Le bâtiment accompagne le tissu semi-pavillonnaire de la rue Pierre Timbaud par son implantation en retrait, son rythme architectural, sa volumétrie. En l'état, la Poste est un équipement public garant de centralité : sa position en secteur semi pavillonnaire devrait permettre une dynamisation du secteur.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : la Poste

Description Architecturale

La Poste est un bâtiment monobloc à plusieurs degrés (niveaux des toitures) qui occupe sur une grande distance une parcelle très longiligne et étroite. Une zone de stockage et de dépôt s'organise à l'arrière (côté rue Estienne d'Orves) tandis que sa façade principale est dirigée vers la place des martyrs de la résistance et semble signifier davantage son appartenance au mouvement moderne tardif.
Elle est d'ailleurs construite en briques pleines rouges et en béton armé. Elle se distingue par son entrée scandée par deux colonnes d'inspiration classique et sa marquise circulaire en béton épais, sa large et haute baie vitrée et ses grilles de défense ouvragées à la géométrie réticulaire moderne.

Un fort soubassement renforcé par un glacis béton et quelques marches confortent le rythme horizontal dominant de l'ensemble.

Des jeux de relief en brique (dedans et saillies successivement) et des formes géométriques animent les jeux d'ombre et lumière sur la façade.
Chaque niveau est traité différemment et semble avoir un usage particulier puisque contrairement au rez-de-chaussée, quatre baies rectangulaires de proportion douce également réparties sont disposées au premier étage.

Le décor d'ensemble est sobre comme tous les bâtiments appartenant à cette époque. Il se limite au dessin de la grille qui protège la baie principale, à l'usage d'une typographie moderne particulière et à l'auvent et à l'oculus devant la partie du guichet automatique extérieur.
Les toitures terrasse, en accord avec le style de l'édifice, couronnent discrètement l'ensemble et seul un léger bandeau saillant vient souligner horizontalement la fin de la façade.

Typologie constructive : bâtiment civil
Famille architecturale : moderne
Adresse : 60 rue Jean-Pierre Timbaud
Date de construction : 1940
Architecte : M. Huet
Usage : équipement public
Intérêts : architecture moderne 2e tiers 20e siècle.

Vue de la façade principale aujourd'hui : 2007

Potentialité et enjeux

Protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Le bâtiment est bien conservé et démontre à Rosny le maintien d'une architecture moderne à forte personnalité.

La volumétrie générale respecte les gabarits de l'environnement pavillonnaire et s'inscrit très bien dans ce contexte urbain préservé et mis en valeur.

Vue de la façade principale : non daté

Les typographies sont aussi d'époque moderne, ainsi que les détails de serrurerie accompagnant les motifs et lettres.

Vue de l'entrée dans un style typique des années modernes. Les formes, l'emprunt du vocabulaire classique des colonnes, l'auvent massif arrondi et le jeu de formes géométriques simples.

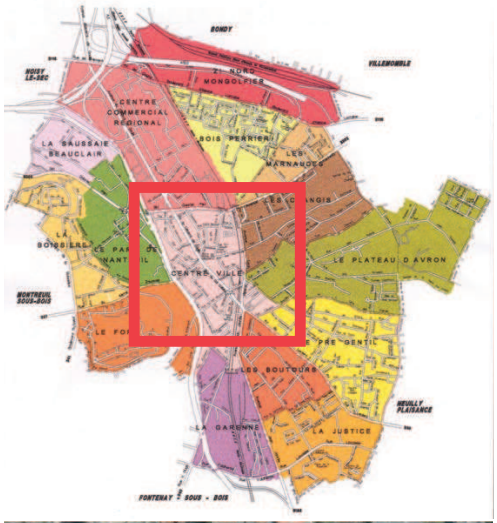
FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'école du Centre ou école Bétrémieux

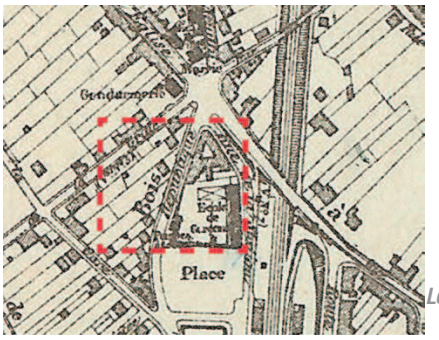
Description Urbaine et Paysagère

L'école Publique est au centre de la politique républicaine de la III e République, vecteur des idéaux d'égalité, de mérite et de promotion sociale.

La décision de construire de nouvelles écoles (filles et garçons) est prise par le Conseil Municipal en février 1863, en même temps que celle de l'érection d'une nouvelle mairie. Le fort accroissement démographique lié à l'ouverture de la Gare en 1856 justifiait la nécessité de la construction de ces deux équipements urbains fondamentaux.

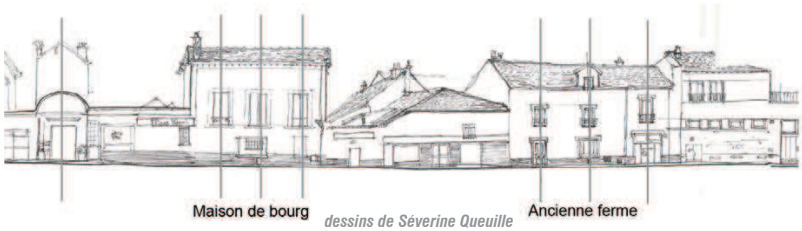
De fait, l'école est implantée au cœur du Rosny « moderne », qui se développe à la fin du 19ème siècle : elle participe à une composition d'ensemble, aux abords de la Gare, en occupant presque l'intégralité de l'îlot.



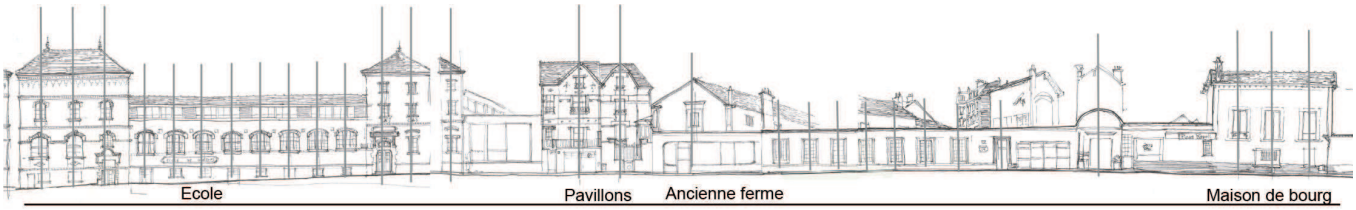


Levé de 1864

Le groupe scolaire au coeur d'une composition urbaine



dessins de Séverine Queuille



Si l'Ecole du Centre fait partie d'une composition d'ensemble, on peut s'étonner qu'elle n'occupe pas un îlot entier, disposition traditionnelle de l'époque. L'intégration des arrières de l'École dans une nouvelle composition en relation avec la place Copernic donnerait une meilleure centralité à l'ensemble.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : l'école du Centre ou école Bétrémieux

Description Architecturale

C'est un ensemble d'une dimension conséquente (emprise quasiment sur un îlot entier) qui est bâti autour d'une cour intérieure arborée, lieu de détente pour les enfants. Quatre pavillons sont disposés aux angles et flanquent les corps principaux plus bas d'un niveau (dont un a été construit postérieurement à l'ensemble).

L'harmonie des façades tient sans nul doute dans l'homogénéité et la répartition du rapport plein-vide des façades. Des surélévations postérieures sont toutefois à noter sur les corps principaux. Les bâtiments sont construits en pierre de meulière (pierre dure) et seuls quelques éléments structurels et décoratifs utilisent la pierre et la brique vernissée (notamment les arcs segmentaires, les allèges, les bandeaux, les frises et les inscriptions, les corniches) pour donner des effets d'agrément, poser des couleurs et surtout rappeler l'influence et le croisement, la proximité des métiers d'art et d'artisanat de cette époque.

Les murs de meulière sont jointoyés au ciment épais et beurrés afin d'y disposer soigneusement des perles de grains de meulière aux couleurs différentes, conférant aux interstices une animation singulière des pleins des murs. Cette technique décorative apparaît récurrente dans le paysage bâti rosnéen.

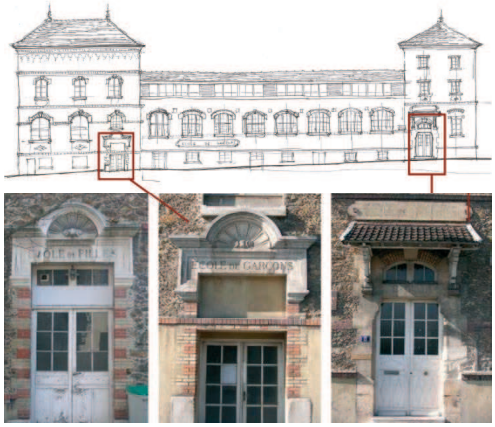
Les toitures larges et peu élevées sont adoucies par une coyaulure sur les quatre pavillons d'angle. En général, les queues de vache (abouts de chevrons apparents) semblent adoptées aux égouts. La couverture est en tuiles mécaniques sur toute la surface et quelques beaux exemples d'épis de faîtages en terre cuite viennent compléter et finir l'ensemble lui donnant un caractère majestueux.

Typologie constructive : bâtiment scolaire public
Famille architecturale : III e République
Institutionnelle
Adresse : Place des martyrs de la Résistance
Date de construction : 1894
Architecte : inconnu
Usage : équipement scolaire
Intérêts : architecture îlotière fin 19e siècle

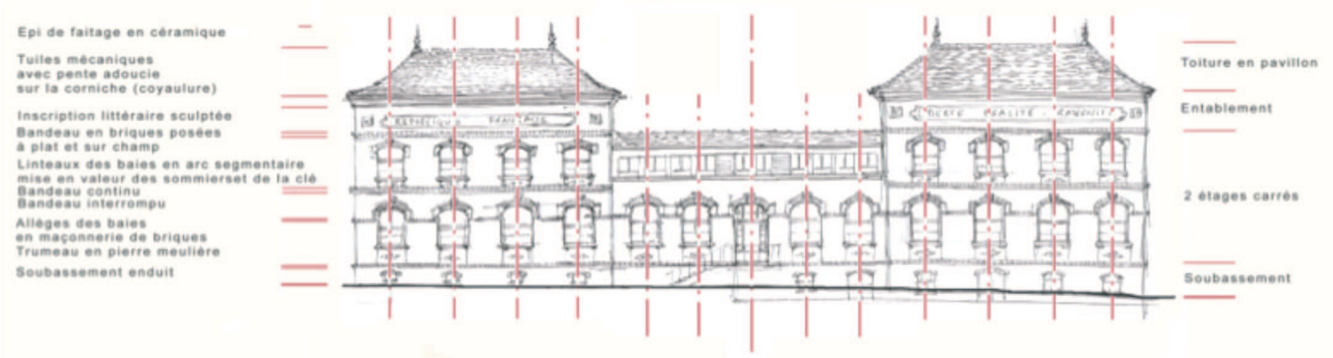
Façade principale et détails des différents matériaux

Potentialité et enjeux

L'école du Centre dispose d'une architecture typique de la région des banlieues parisiennes avec des particularités locales.
La conservation de cette institution est de première importance dans la commune.
Le rajout moderne sur la rue de la République mériterait un traitement de façade garantissant une homogénéité des matériaux.
Les menuiseries mériteraient dans l'ensemble un traitement plus fin et mieux adapté à la forme des baies.
Les surélévations centrales sont discrètes mais le rythme des ouvertures rompt légèrement avec la mesure d'origine du rez-de-chaussée.



Dessin : S. QUEUILLE, architecte du patrimoine



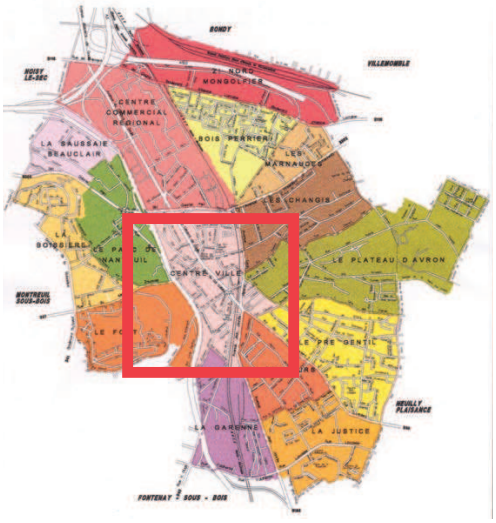
Dessin : S. QUEUILLE, architecte du patrimoine

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : la gare S.N.C.F. - R.E.R. et sa passerelle

Description Urbaine et Paysagère

La Gare raconte une étape fondamentale de l'histoire de la Ville, avec l'ouverture de la ligne Paris-Mulhouse en 1852 et la mise en service d'un arrêt à Rosny, en 1856, arrêt duquel va dépendre la transformation du bourg rural en une petite ville de banlieue tournée vers Paris. La population communale va ainsi passer de 1426 habitants en 1876 à 4246 habitants en 1901.

L'emplacement de l'arrêt, à la sortie du bourg ancien et sur la route de Neuilly-Plaisance, a déterminé l'expansion urbaine de l'est de la commune. La construction de la Gare, intégrée à une composition urbaine liée à l'aménagement d'une place et à l'implantation, par la suite, de deux éléments de centralité, l'école et la Poste, ont entraîné le développement urbain du quartier.



Trois équipements de centralité ouverts sur un même espace public :

- *la Gare*
- *l'Ecole*
- *La Poste*

La Place de la Gare a été réaménagée récemment avec un traitement de sol soulignant la composition urbaine confirmant le rôle urbain central de cet équipement de transport.
Le redéveloppement du quartier se fera autour de cet équipement structurant.

La Gare et sa passerelle, éléments fondamentaux du dynamisme urbain.

La voie ferrée, implantée en tranchée, crée une rupture physique importante dans le paysage urbain communal : de fait, les ponts et passerelles jouent un rôle fondamental tant en termes fonctionnel (lien physique) que social (lien entre les deux rives). La qualité architecturale de la passerelle de la Gare souligne la nécessité d'un traitement de qualité pour les autres ponts.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : la gare S.N.C.F. - R.E.R. et sa passerelle

Typologie constructive : bâtiment civil
Famille architecturale : néo-industrielle
Adresse : Place des martyrs
Date de construction : 1912
Architecte : inconnu
Usage : gare
Intérêts : équipement du 1er quart 20e siècle.

Description Architecturale

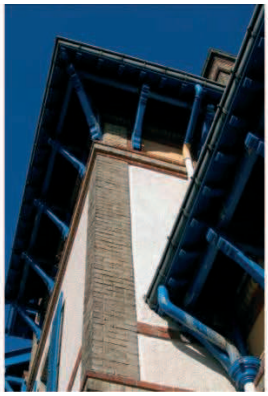
L'ensemble formé par la gare, composée d'un pavillon central dominant prolongé par des ailes basses et des extensions aux volumes variés, et sa passerelle menant aux voies de chemin de fer constitue un des emblèmes essentiels dans la vie de Rosny.
L'assise de la gare est marquée par un soubassement en pierre de taille. Les murs enduits sont sans doute construits en moellons. Les élévations sont irrégulièrement rythmées et ne présentent pas de composition évidente. C'est la juxtaposition des arcs segmentaires, des chaînes d'angle, des couleurs et de certains éléments de charpente visibles qui donnent une homogénéité.
Les cheminées en briques et les épis de faîtage offrent un élancement et les décors se font dans le rapport entre les matériaux utilisés : des linteaux en brique avec agrafe et sommier en pierre enduite ; des pilastres en briques et des chapiteaux en pierre ; des pièces colorées en céramique vernissée.
Les volumes des toitures sont variés : en pavillon, deux versants à demi-croupe ou à croupe, surbaissée. Dans tous les cas, les aisseliers apparents cèdent un encorbellement aux égouts et permettent un débord de toiture esthétique. Les couvertures en tuiles mécaniques ont été parfois plus récemment remplacées par du zinc.
La passerelle permet la traversée aérienne de la voie ferrée et aussi l'accès aux quais. Construite avec des matériaux modernes et légers, l'ouvrage est le résultat d'un assemblage par pièces lui donnent un caractère aéré et très élégant. La passerelle métallique repose sur des fins poteaux de section circulaire qui aménagent des portiques dans les sens longitudinal et transversal. Des contreventements assurent la stabilité générale de l'ouvrage. Des poutres armées de croix de Saint André servent aussi de garde-corps ou de support de pannes. D'autres font limon d'escalier pour rejoindre les quais. Des sections minimales ont été employées pour rendre une discrétion maximale. Des pannes et un voligeage en bois forment la sous-face de la couverture en acier.

Potentialité et enjeux

L'ensemble de la gare représente un bâtiment phare dans la constitution de la commune qui a évolué autour de la voie ferrée.

La gare offre une composition d'ensemble homogène et des détails constructifs divers de référence.

L'ouvrage de la passerelle est le témoin d'une architecture de type industrielle des 19/20ème siècles. Des détails particuliers témoignent de la maîtrise du matériau.

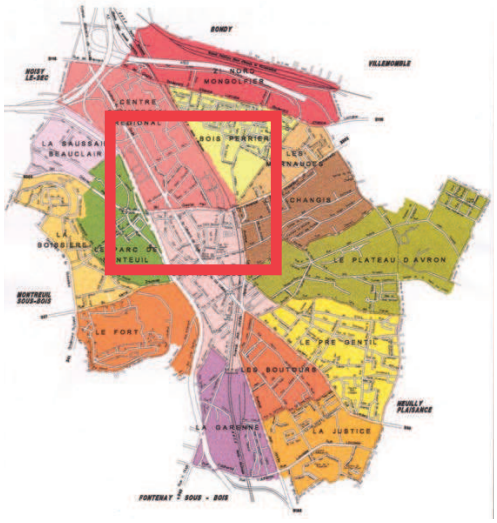


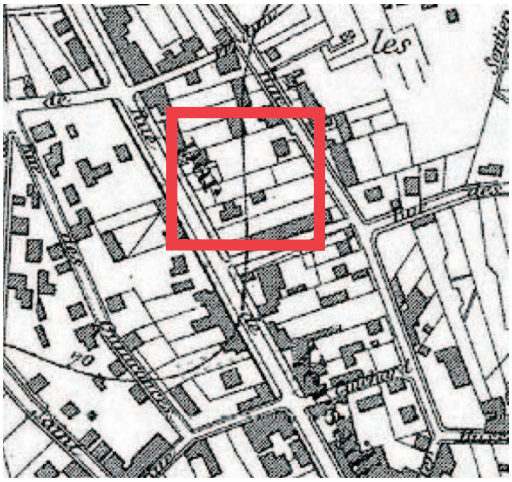
FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : les «anciennes écuries»

Description Urbaine et Paysagère

Ce bâtiment présente une inscription urbaine détachée du contexte et ce de plusieurs points de vue :
- Par son implantation en retrait,
- Par son usage originel,
- Par son originalité architecturale.

Malgré son détachement contextuel, ce bâtiment d'une forte qualité architecturale structure le paysage urbain.





Atlas du Département de la Seine, 1930

Implantée en retrait de l'alignement, la construction crée une halte qui attire l'attention dans le paysage de l'avenue.

Le bâtiment s'inscrit comme une bizarrerie dans le paysage de l'avenue du Général de Gaulle . Son caractère unique lui confère une valeur emblématique.

FICHE BÂTIMENT REMARQUABLE : les «anciennes écuries»

Description Architecturale

Cette construction est un volume unique et simple que seuls le jeu des toitures, la trame structurelle, les matériaux et les couleurs animent variablement.

Construite selon un principe d'assemblage de pièces de charpente et de remplissage en briques pleines, cet immeuble possède un style atypique qui se rapproche des tendances néo-rurales et néo-industrielles. Les abouts de solives visibles témoignent d'une structure entièrement construite de bois que des pans de briques polychromes s'emploient à remplir de manière régulière.

Un espace libre pavé (10 m de profondeur) prépare l'accès à l'entrée principale en façade sur rue, tandis qu'un épais soubassement en pierre de meulière, enduit partiellement de ciment, assoit cette façade construite sur 2 étages carrés régulièrement percés et un étage sous comble plus vivant. Les travées adoptent un rythme résolument orienté vers la verticalité, tendance redonnée à la toiture en bâtière et la proportion des baies.

Les détails de construction sont autant d'éléments témoins d'une richesse artisanale et d'un savoir faire : contrevents à lames, charpente renforcée de pièces métalliques, quincaillerie aux détails particuliers, brique, céramique émaillée bleutée, consoles de balcon.

La toiture présente de discrets encorbellements à l'égout où des pièces de charpente visibles entretiennent des jeux d'ombre et de lumière.

Potentialité et enjeux

Protection (L 123.1.7°).

L'ouvrage est le témoin d'une architecture de type industrielle du 19è siècle.
Des détails de construction susceptibles de rendre compte d'un passé artisanal fort et d'un savoir-faire doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'emploi de différents matériaux semble attester de l'usage de diverses cultures : architecturale, artisanale et artistique. Cette variété donne une richesse naturelle à l'ensemble.

Typologie constructive : écuries
Famille architecturale : néo-rural
Adresse : 40 avenue du Général de Gaulle
Date de construction : début 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : privé
Intérêts : architecture unique

Vue de la façade principale - de la cour pavée et l'escalier menant au rez-de-chaussée surélevé.

Verticalité et homogénéité du rythme de la façade.

Détails de quincaillerie et de céramique émaillée à la couleur vive.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

Élaboration du P.L.U.

VOLET PATRIMONIAL

LES MAISONS RURALES, LES MAISONS DE BOURG

MAISON RURALE NON ORDONNANCÉE, 33 rue de Nanteuil (fiche h)
MAISON RURALE ORDONNANCÉE, 9 rue St-Pierre (fiche i)
MAISON DE BOURG, 14 rue St-Pierre (fiche j)
MAISON DE BOURG, 23 rue St-Denis (fiche k)

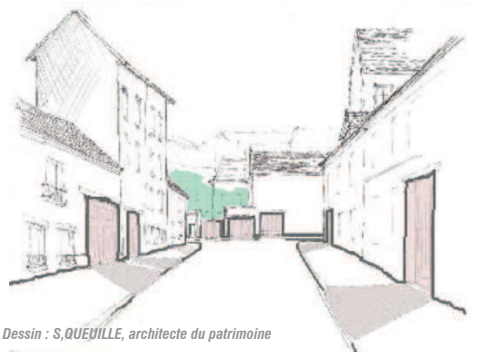
Septembre 2014

FICHES MAISONS RURALES NON ORDONNANCÉES

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

Les maisons de bourg rural sont implantées à l'alignement sur rue. Elles sont accolées les unes aux autres. Les cours sont fermées par de hauts murs. Ces constructions présentent une grande homogénéité urbaine (quand elles sont dans leur état d'origine) puisqu'elles ne présentent ni décor différencié, ni volume particulièrement compliqué. Bâties sur des plans rectangulaires, couvertes en bâtière, surmontées ici et là de lucarnes fenières pour stocker le fourrage et autres denrées alimentaires, les façades sont simplement enduites.
L'expression urbaine et paysagère donne lieu aujourd'hui à une ambiance intime, relativement secrète (les ouvertures sont peu nombreuses pour se protéger du froid). Autrefois, les cultures vivrières jusqu'au pied et sur les murs des façades ajoutaient une note végétale à la rue.



Dessin : S,QUEUILLE, architecte du patrimoine

Rue de Nanteuil : les portes cochères et leur seuil marqué de petits pavés témoignent du passé rural. L'entrée des chevaux, des charrettes et des membres de la famille est commune. La porte piétonnière est intégrée à la porte cochère.

Potentialité et enjeux

La rue de Nanteuil est toujours particulièrement large, le velum est globalement bas, le ciel prend une importance non négligeable dans le paysage urbain. Les portes cochères racontent l'histoire agricole.
La re-végétalisation de l'espace public suggèrerait une vraie promenade...

Dessin : S,QUEUILLE, architecte du patrimoine

Les portes cochères et leur seuil pavé s'intégrent dans les hauts murs maçonnés et enduits qui protégent cours et jardins.

Dessin : S,QUEUILLE, architecte du patrimoine

Rue des Carrières : le front bâti sur rue présente les caractéristiques identitaires du premier bâti de bourg rural, «désordres» des baies non alignées, importance de la muralité simplement enduite, velum bas et alignement des lignes d'égout, succession des portes cochères, sinuosité des rues qui ont créé un paysage urbain à partir des implantations des anciens chemins piétonniers moins rigides dans leur tracé que les rues ouvertes à partir de plan d'urbanisme projeté.

Fiche h

FICHE MAISONS RURALES NON ORDONNANCÉES : 33 rue de Nanteuil

Architecture

Description Architecturale

Typologie :
A l'origine du bourg, l'économie rurale de Rosny développe un habitat unifamilial où le lieu de travail et le logement sont étroitement mêlés.
La maison est davantage l'abri permettant à l'agriculteur ou au maraîcher de gagner sa vie. C'est l'habitation comme outil de travail. De nombreuses pièces ou dispositions témoignent de cette imbrication entre lieu de vie et lieu de travail.
La porte charretière constitue aussi bien l'entrée des chariots tirés par les chevaux de labours que l'entrée de la maison, etc... La porte cochère dispose encore de sa belle menuiserie à double vantail à grands cadres.
Les baies, peu nombreuses pour se préserver du froid hivernal, sont implantées irrégulièrement, au gré des besoins des pièces intérieures.

Structure constructive :
Les murs porteurs, façades et pignons, sont en moellons du pays, plus ou moins bien équarris et maçonnés au mortier de chaux ou plâtre et chaux. Un enduit (chaux ou plâtre et chaux) et un badigeon recouvrent cette maçonnerie. Le plâtre provenait directement des plâtreries de Rosny. Fruits (inflexions) des murs, flexions des pièces de charpente et déformation des toitures caractérisent le vieillissement de ce bâti rural. La capacité d'adaptation de la structure aux contraintes extérieures pallie le peu de moyens et les mises en œuvre artisanales et surtout assure une pérennité à l'édifice.
Les charpentes, constituées de fermes (ou plus simplement de succession de pannes portant de refend à refend), sont en bois de pays. Elles portaient autrefois des couvertures en tuiles plates (issues des tuileries avoisinantes) ou encore des couvertures végétales (paille et roseaux) qui provenaient des champs et des terrains marécageux situés aux alentours du village.
Cette architecture était construite avec des matériaux issus de l'environnement proche, matériaux naturels, peu transformés et dont on connaissait les lois de vieillissement dans le temps.

Typologie constructive : Ferme d'agriculteur
Famille architecturale : Arch. vernaculaire
Adresse : 33 rue de Nanteuil
Date de construction : env. fin 18 e siècle, remaniée
Architecte : sans doute aucun
Usage d'origine : habitation et ferme
Intérêts : unicité, mémoire

33 rue de Nanteuil, vue générale et de détail

Potentialité et enjeux

La structure constructive a sa propre logique et s'appuie sur une économie de matériaux, tous issus de l'environnement proche, moellons des carrières à proximité, charpente en bois de pays, etc... La compatibilité des matériaux témoigne du savoir-faire dit «traditionnel», de même que leur mise en œuvre.
La pérennité de ce bâti est liée à sa forte capacité de déformation sans fracture d'écroulement. L'édifice «prend sa place».
Des reprises en béton créent des «points durs» qui peuvent avoir des conséquences dommageables sur la stabilité de l'édifice, etc...
Les constructions sur la parcelle, le rôle de la cour, du jardin sont à considérer dans une réhabilitation d'ensemble d'un tel patrimoine. Une vraie réflexion sur les accès, la distribution des espaces intérieurs et extérieurs, le statut et l'usage des cours, des jardins est nécessaire et indispensable.
Enfin, tous les éléments ajoutés tels que les garde-corps, les châssis de toiture, les tuiles mécaniques en remplacement des tuiles plates, les persiennes métalliques sont autant de «signes» qui travestissent l'identité d'origine de ce patrimoine rural très simple et concourent à le rendre illisible comme patrimoine rural.

Il ne reste aujourd'hui que peu de témoins préservés de ce type de construction rurale non ordonnancée racontant l'histoire du premier bourg de Rosny.

Ci-dessous, constructions représentatives de la même typologie de construction rurale

Porte cochère et lucarne fenière, rues St-Denis et St-Pierre

FICHE MAISONS RURALES ORDONNANCÉES

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

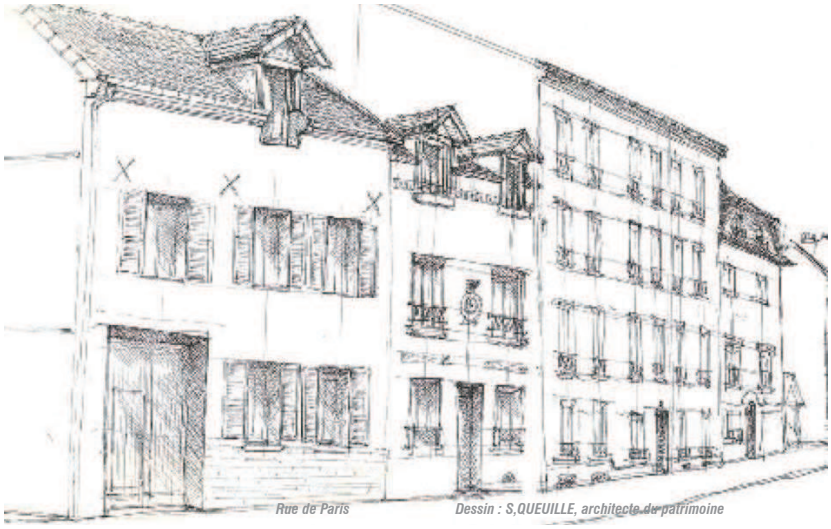
L'ordonnancement des façades des maisons d'agriculteurs donne plus de rigueur au front urbain. Les travées de baies sont clairement lisibles et rythment régulièrement le front urbain. Les portes cochères qui demeurent encore l'unique accès assurent la permanence de l'identité rurale d'origine. La rue St-Pierre en est un bel exemple. D'autres de ces constructions existaient rue Hussenet (maisons de vignerons-photos ci-contre), rue de Paris, rue des Carrières, etc.). Les clôtures de murs hauts, évitant l'intrusion du regard des passants, sont ponctuées de ces mêmes grandes portes. Quelques unes encore menuisées ont conservé la porte piétonnière intégrée à la porte cochère.

Rue Hussenet, des maisons aujourd'hui détruites.

Rue St-Pierre *Dessin : S,QUEUILLE, architecte du patrimoine*

Sur la photo de gauche et de droite est représentée l'ancienne ferme.
La porte charretière est devenue une entrée de garage.
Le parement en brique est peut-être une nouvelle peau surajoutée sur l'enduit traditionnel au moment de la mode stylistique de l'architecture des pavillons de banlieue.

Ci-contre et ci-dessous, deux maisons du bourg rural aux façades ordonnancées, rue de Paris.
Les remaniements des baies, la disparition des contrevents, les enduits ciments ont appauvri l'image architecturale des façades et travesti leur identité originelle.



Rue de Paris *Dessin : S,QUEUILLE, architecte du patrimoine*

Fiche i

FICHE MAISONS RURALES ORDONNANCÉES : 9 rue St-Pierre

Architecture

Description Architecturale

Composition, volumétrie et façades sur rue :
Comme dans les premières maisons d'agriculteurs, ces constructions offrent une simplicité des volumes élevés sur des plans rectangulaires de proportion souvent allongée témoignant de la vitalité de l'économie rurale.
La principale différence se situe au niveau des façades. En effet, celles-ci présentent une composition de façade dite ordonnancée (les fenêtres se superposant rigoureusement verticalement).
La porte charretière se situe toujours à l'extrémité de la façade, facilitant probablement ainsi l'accès et les manœuvres des charrettes à chevaux.
Ces façades, encore nombreuses à Rosny-sous-Bois, sont cependant rarement dans leur dispositions d'origine (enduit à la chaux sans mouluration).

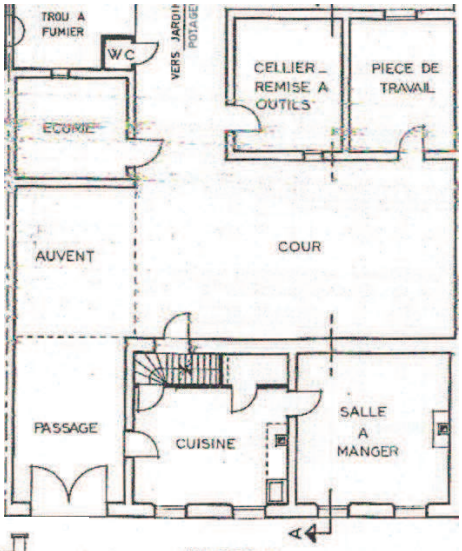
Évolution et remaniement :
La « mode » des faïences, de la meulière, des macarons, qui apparaît concomitamment avec l'édification des pavillons résidentiels de banlieue est venue se surimposer à l'architecture rurale de bourg existante.
L'enduit à la tyrolienne, les encadrements de baie, les remaniements des proportions des ouvertures, la suppression des portes charretières menuisées, les persiennes métalliques sont des évolutions qui ont petit à petit contribué à effacer l'identité d'origine de ces bâtisses qui présentaient, comme les précédentes, un simple enduit à la chaux.

Potentialité et enjeux

Le passage charretier comme unique seuil d'entrée est un choix essentiel pour préserver l'identité rurale, de même que la simplicité de l'alignement des travées verticales des baies et la peau de la façade en enduit traditionnel sans ornement. Les décors surimposés sont d'intérêt inégal et à observer au cas par cas dans les choix de réhabilitation. En fonction des constructions mitoyennes, il est parfois plus intéressant de préserver des effets de collection qui montrent des alignements.

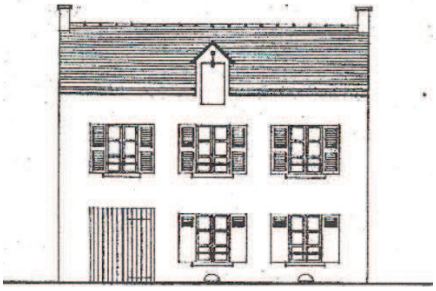
Typologie constructive : Ferme d'agriculteur
Famille architecturale : Arch. vernaculaire
Adresse : 9 rue St Pierre
Date de construction : env. fin 18 e siècle, remanié
Architecte : inconnu
Usage d'origine : habitation et ferme
Intérêts : ferme rurale remaniée en maison de bourg à grande façade

Dessin : B.DEVAUX, architecte DPLG



Dessins : B.DEVAUX, architecte DPLG

Voici une autre construction représentative de la typologie des constructions rurales présentant des façades ordonnancées. L'enduit ciment, noirci par la pollution, dévalorise cette façade dont on imagine malgré tout l'agréable et l'harmonieuse simplicité avec un enduit traditionnel à la chaux ...



FICHE MAISONS DE BOURG : 14 rue St-Pierre

Architecture

Description Architecturale

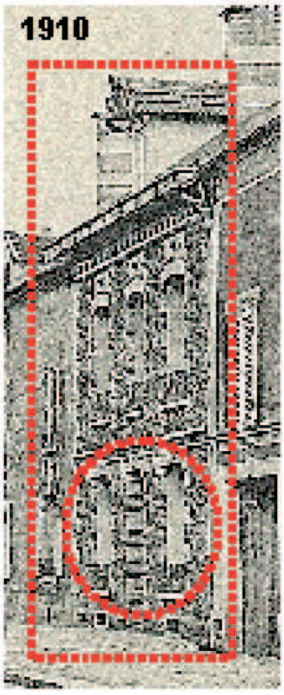
Les maisons de bourg étaient de simples habitations pour des artisans ou des agriculteurs qui travaillaient dans les fermes.
Au centre du bourg, les édifices sont généralement à usage mixte : habitat en étage et commerces à rez-de-chaussée ou habitat et artisans.
La même façon traditionnelle de bâtir et les mêmes matériaux ne sont mis en œuvre que pour bâtir les maisons rurales. Murs maçonnés en moellons recouverts d'un enduit à la chaux ou plâtre et chaux. L'unité architecturale de la façade entre rez-de-chaussée et étage n'est pas rompue.
La comparaison des cartes postales anciennes aux photos actuelles rend compte d'un manque d'unité actuel, qui fait des pièces de l'étage des espaces flottants (servant le plus souvent pour stocker les fournitures) munis de baies fermées ou peu entretenues..., toute l'évocation de l'idée d'espace «abandonné».
Ces maisons ont été affectées par la mode nouvelle apportée par l'arrivée du chemin de fer. Décors en briques vernissées, encadrements moulurés des baies, placages de morceaux de meulière sont venus donner un nouveau style au bâti originel beaucoup plus sobre.

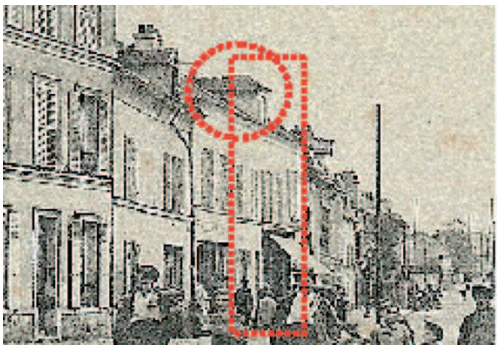
Typologie constructive : habitat en bande
Famille architecturale : arch. vernaculaire
Adresse : 14 rue St-Pierre
Date de construction : env. fin 19 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : ferme tardive transformée en maison de bourg décorée sur la rue

Potentialité et enjeux

Il s'agit principalement de retrouver l'unité verticale de composition des façades. La descente des charges et la perception des trumeaux sont essentielles pour cela. Le choix des matériaux, des couleurs des devantures de commerces est à composer harmonieusement avec l'étage pour ne pas perdre l'identité unitaire de ces maisons de bourg.

Déclinaisons de maisons de bourg ci-dessous





Fiche k

FICHE MAISONS DE BOURG : 23 rue St-Denis

Architecture

Description Architecturale

Composition, volumétrie, façade

Le n°23 de la rue St-Denis est une construction importante qui faisait partie de la propriété de Nanteuil.
Le pignon sur rue a été ornementé en partie haute par un fronton triangulaire, traité avec une modénature en enduit (volonté ostentatoire de décor ? changement de propriétaire ?).
Ce pignon, évoquant une façade classique, qui s'élève sur trois niveaux dans l'axe de la rue Guichard, constitue un véritable repère dans le quartier, d'autant plus que l'élément presque insolite reste unique dans le quartier.

La façade reste cependant très simple et composée sans rigueur, sans ordonnancement. Les percements, de tailles et de proportions différentes, ne se superposent pas systématiquement (des remaniements ont pu avoir lieu) et laisse entrevoir différentes campagnes de modifications.

Les murs maçonnés en moellons sont recouverts et protégés par un enduit ciment qui trahit la structure originelle de la construction.
Les menuiseries et les contrevents, manquants et hétérogènes, tendent à donner une image peu flatteuse de cet alignement rural où la légère sinuosité et les déformations des façades sont sensibles.

Potentialité et enjeux

Ce front bâti témoigne de la présence d'une ancienne et importante propriété rurale de Rosny-sous-Bois.
La prise en compte de l'ensemble du front bâti lors des projets de réhabilitation à venir peut permettre de lire l'échelle de cet ensemble ancien, composé de plusieurs fermes.
L'organisation des espaces sur les parcelles est à étudier afin de préserver une cohérence dans la distribution des constructions et la hiérarchie des accès (porte piétonnière, porte cochère, etc.).

Typologie constructive : maison rurale
Famille architecturale : maison de bourg
Adresse : 23 rue St-Denis
Date de construction : env. fin 18 e siècle et remaniée
Architecte : inconnu, sans doute aucun
Usage : Habitat
Intérêts : grand héritage agricole ancienne propriété, remaniée en maison de bourg.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

Élaboration du P.L.U.

VOLET PATRIMONIAL

LES IMMEUBLES COLLECTIFS

H.B.M., 160-162 rue du Général Leclerc - rue Paul Bert (fiche l)
IMMEUBLE, 29 rue Paul Cavaré (fiche m)
IMMEUBLE, 66 avenue de la République (fiche n)
IMMEUBLE, 28-28bis avenue du Général de Gaulle (fiche o)

Septembre 2014

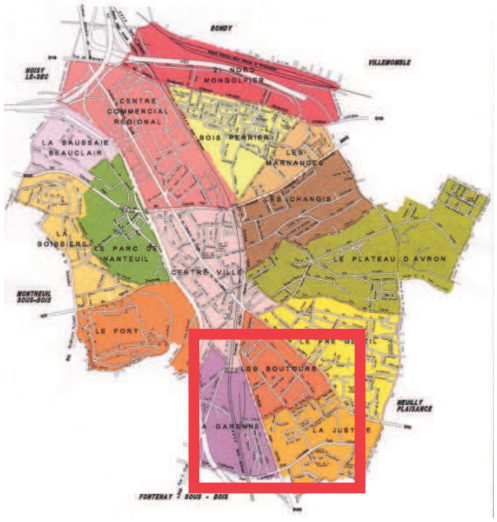
FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Description Urbaine et Paysagère

Afin de satisfaire aux besoins de logement de la commune en pleine expansion, un office public d'habitations à bon marché (H.B.M.) est créé par décret à la demande de la ville, le 9 mai 1926.

La première réalisation est cet ensemble de six immeubles de six étages avec des commerces en rez-de-chaussée, avenue du Général Leclerc, inauguré en 1933. Un deuxième ensemble suivra, rue des Deux Communes.

Cet ensemble de logements sociaux constitue une entité intelligemment insérée dans le tissu pavillonnaire, du fait de sa disposition de part et d'autre d'une voirie centrale d'une part, et de son rythme de «gros pavillons» d'autre part.



Dans le quartiers des Boutours, l'ensemble H.B.M. de la rue des deux communes offre lui aussi un rez-de-chaussée commercial

Un ensemble unitaire mais ouvert sur la ville.

L'ensemble de six bâtiments, conçus autour d'une voirie de desserte centrale, présente l'originalité de constituer un «tout» homogène, tout en participant à l'animation du paysage urbain par sa qualité architecturale, en lien avec le paysage environnant (brique, traitement des couronnements sur les pignons) mais aussi par la présence de soubassements mis en place pour accueillir du commerce.

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Description Architecturale

Organisée autour de grandes cours aérées apportant lumière et aération, les corps de bâtis se développent de façon répétitive en jeux de travées verticales formant de grands et hauts pans de façade sur rue.

Les parements construits en brique et en béton peint recouvrent le registre traditionnel de ce genre de construction sociale des années 1960-1970 où l'économie et la gestion, l'amélioration du confort, un certain parti esthétique sont de rigueur, dans un contexte socio-économique bien particulier sur le territoire parisien et plus largement national.

Les façades sont régulièrement percées de baies aux proportions se rapprochant davantage du carré que du rectangle vertical, traditionnellement employé dans les demeures classiques. Le rythme allant pourtant vers la verticalité.

C'est surtout l'emploi de deux matériaux aux couleurs différentes qui traduit la singularité des façades, où la brique est le matériau de prédilection.

Les soubassements en ciment marqués par un simple bandeau supérieur répondent aux étages supérieurs agrémentés de pignons dans les pans coupés, donnant de l'élégance à cet ensemble à vocation sociale. C'est aussi ici que les reliefs (balcons, toitures mineures en avancée, garde-corps simples) sont utilisés, aboutissant aux pignons.

Les couvertures en terre cuite et les souches de cheminées en briques couronnent simplement le tout.

Typologie constructive : immeuble collectif - H.B.M.
Famille architecturale : architecture sociale
Adresse : 160-162 rue du Général Leclerc - rue Paul Bert
Date de construction : 30 glorieuses
Architecte : inconnu
Usage : habitation
Intérêts : héritage habitat à vocation sociale unique, traitement urbain structurant.

Vue de la disposition générale depuis la rue Paul Bert. L'ensemble architectural forme un véritable «effet de porte» dans la profondeur de champ créée, la proximité des deux constructions en vis-à-vis, dans la verticalité et la présence des pignons supérieurs et les pans coupés.

Potentialité et enjeux

Indéniablement, l'ensemble est un témoignage précieux de la qualité et de l'inventivité de l'architecture sociale de l'époque.

Vue du traitement de l'angle

Détails de façade

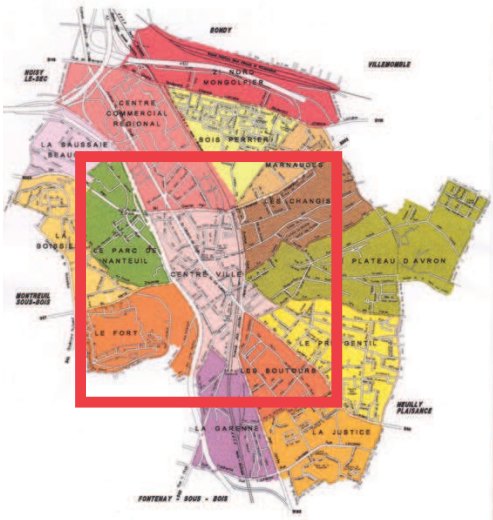
FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

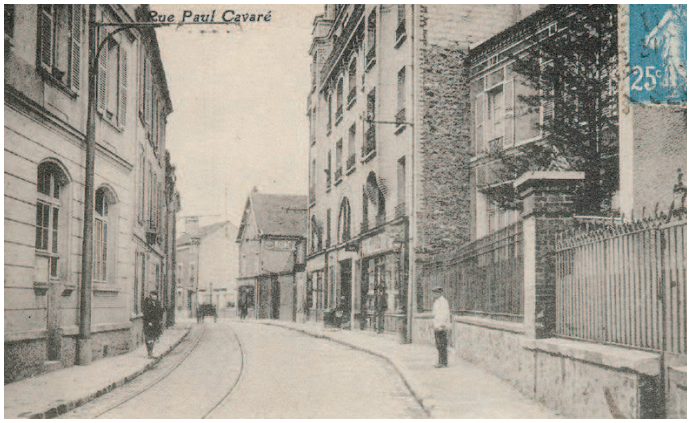
Description Urbaine et Paysagère

L'immeuble est construit sur une parcelle régulière de forme carrée, sans doute fruit d'un remembrement foncier.
Il est bâti à l'alignement de la voie, sur les limites séparatives et apporte au paysage urbain de cette rue d'allure villageoise un aspect plus policé, témoignant de l'importation du modèle urbain parisien.

L'implantation régulière en limite d'emprise publique a sans doute créé une césure, à l'origine, dans le paysage de la rue rythmé par une relation de pleins et de vides liée à une complémentarité des fonctions rurales et artisanales dans les parcelles.

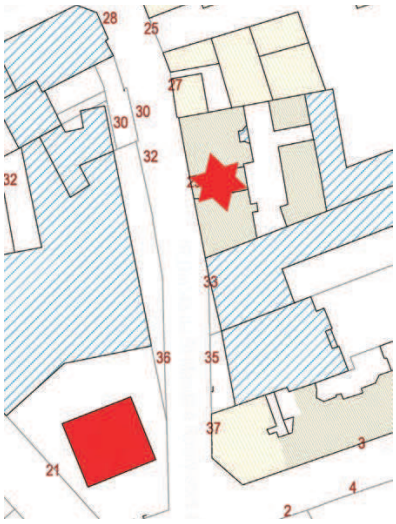
Typique des années 1930, cet immeuble structure la rue par sa qualité architecturale et urbaine. Son gabarit élevé, à l'échelle d'une rue de bourg, en fait un signal, notamment à partir de la place Copernic.





Le bâtiment, «monument» photographié dans une carte postale de la ville

Le bâtiment occupe une parcelle importante lisible de la place Copernic.



La présence de l'immeuble, soulève, par sa rupture d'échelle, la question des constructions qui l'entourent et de l'évolution du paysage urbain. Si la partie nord de la rue appartient toujours à un registre urbain « villageois », la partie sud de la rue, en direction de la place Copernic, se rattache plus à une ambiance de faubourg. Côté place Copernic, la mise en place d'un volume rotule de qualité en remplacement des constructions basses existantes permettrait d'adoucir la rupture d'échelle.

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Typologie constructive : immeuble collectif
Famille architecturale : architecture moderne
Adresse : 29 rue Paul Cavaré
Date de construction : 1930
Architecte : inconnu
Usage : habitation
Intérêts : caractère unique.

Description Architecturale

Cet immeuble collectif est une très forte représentation d'architecture symétrique et massive où l'entrée marquée par un porche en est l'axe et les travées son prolongement. L'accès à la cour intérieure abritant les garages se fait par un porche ajouré par une clôture de grilles et une série de voûtains en berceaux rehaussés d'un arc en plein cintre abritant deux baies géminées en façade. Quatre travées se déploient de part et d'autre, dont deux en avant-corps par un bow-window saillant mais discret monté sur un jeu de lignes curvilignes accompagnant les nombreux arrondis des linteaux de façade.

En façade principale, l'immeuble collectif est bâti sur trois véritables séquences horizontales :

1- un long soubassement ponctué de deux boutiques aux extrémités, de l'entrée sous porche, le tout couvert de surfaces enduites et la menuiserie des deux boutiques;
2- un corps d'étage carré (4 niveaux) d'une variété démonstrative, construit en briques et ponctués d'ouvertures aux proportions variées et généreuses, tantôt surmontées d'arcs segmentaires, tantôt de linteaux plats. Le dernier étage (communément nommé «attique») est souligné par un balcon filant monté sur de fines consoles et souligné d'un fin garde-corps;
3-un étage de couronnement marqué par une corniche imposante, enduite, d'un profil complexe, ainsi que deux corps de frises polychromiques et géométriques. La ligne de toiture mansardée est découpée par des lucarnes charpentées dont deux reçoivent une corniche moulurée en saillie et une terrasse. L'élancement vers le ciel est assuré par les nombreuses souches de cheminées enduites.

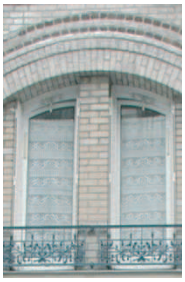
La composition d'ensemble offre une homogénéité et laisse deviner un probable agencement intérieur vaste des appartements.

Vue de la façade principale sur rue

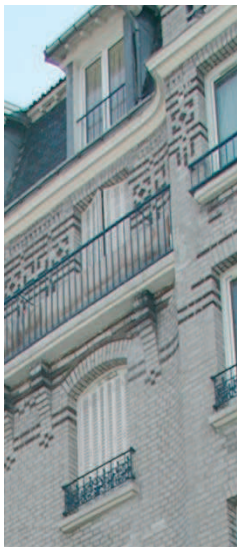
Potentialité et enjeux

L'immeuble présente des qualités architecturales (détails, qualité de construction, composition générale) évidentes qui se détachent de la simple typologie des immeubles collectifs.

C'est un bel exemple d'objet isolé dans le centre-ville rosnéen.
Les devantures du rez-de-chaussée méritent un soin particulier dans le traitement de la typographie des enseignes et le choix des couleurs dans une harmonie générale.



Détail du porche d'entrée et d'une ouverture à meneau central en briques.



Quelques détails de la façade principale - jeux de parement de briques polychromes.

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

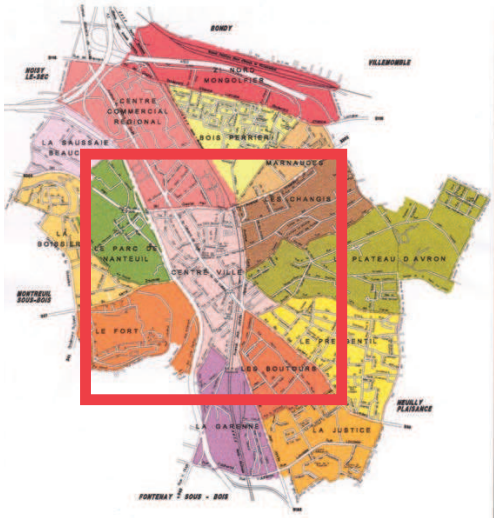
Description Urbaine et Paysagère

En position d'angle, en « tête « de pont », cet immeuble collectif en briques polychromes joue un rôle de signal urbain évident et annonce l'entrée dans le centre ville de façon significative.

L'intérêt urbain de l'immeuble réside ainsi dans :
- *Sa qualité architecturale,*
- *Son volume important à R+5 qui lui confère un rôle de signal rendu d'autant plus lisible par son implantation à l'angle de deux voies,*
- *Son insertion urbaine : à noter le traitement différentié des deux pignons :*

- côté rue Marie-Louise, le pignon percé est traité en façade et donne sur un petit jardin clôt comme celui des villas par un mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie : l'immeuble se rattache ainsi au registre pavillonnaire.

- Côté avenue de la République, il présente deux pignons aveugles qui pourraient être adoucis par la mise en place d'un petit volume bâti à R+1 ou R+2 jouant le jeu de «rotule» en remplacement du petit garage.



Le volume important de l'immeuble, souligné par la qualité de son architecture, en fait un bâtiment «signal. Côté rue Marie-Louise, le bâtiment sait accompagner le tissu pavillonnaire par ses emprunts architecturaux (matériaux) et paysagers : jardin en pied d'immeuble, clôture.

L'immeuble signale par son volume la proximité du centre-ville et constitue un repère.

Côté avenue de la République, les deux traitements différentiés des pignons accompagnent le paysage urbain

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Description Architecturale

Élevé sur un plan en U, cet immeuble d'angle est un bel exemple isolé d'architecture.
Les façades hiérarchisées dans l'enchaînement des étages et suivant leur exposition arrière ou sur rue confèrent au bâtiment une composition d'ensemble, une unité affirmées et surtout une animation très prononcée.

Sur rue, le rez-de-chaussée blanc en pierre de taille faisant soubassement est régulièrement percé de baies rectangulaires à meneau central. Les bossages réguliers en singularisent la surface. L'arc en plein cintre de l'entrée sur une des façades sur rue est mise en valeur par un bossage à joints creux et quelques motifs sculptés au thème végétal. Le 1er niveau est marqué par une polychromie de briques pleines en bandes alternées et des linteaux appareillés blancs somment les baies. Les autres reprennent le vocabulaire local habituel avec soit des arcs en anse de panier, soit segmentaires, comprenant des linteaux de briques, de pierre ou mixtes. Les étages supérieurs sont animés par des balcons ponctuels ou filants et des appuis de baies saillants qui, ici encore soulignent les jeux d'ombre et de lumière.
Les pignons présentent un traitement différencié : Aveugles rue de la République, mais percés rue Marie-Louise ils éclairent avantageusement les pièces attenantes par des baies généreuses suivant l'orientation. Ils sont construits plus simplement et sont en meulière et décor de ciment. Côté modénature, c'est une démonstration de variété entre corniche complexe en briques appareillées, chaînes d'angle, balcon en pierre monté sur consoles, céramique vernissée, garde-corps en fer forgé et décors polychromiques en tous genres etc…

La toiture et le couronnement unifient l'ensemble bâti par une mansarde où les ouvertures respectent l'organisation des travées inférieures, tandis qu'une couverture en pavillon avec coyaulure, quelques pièces de charpente débillardées et aisseliers apparents marquent fortement l'angle à la manière d'une tour de guet. Le tout est couvert d'ardoises droites et de zinc pour les terrassons.

Typologie constructive : immeuble collectif Famille architecturale : architecture moderne
Adresse : 66 avenue de la République
Date de construction : 1er quart 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : habitation
Intérêts : caractères uniques

En haut, vue d'une façade latérale à deux pignons aveugle en retour.

En bas, vue sur les façades arrière et retour immédiat en pierre de meulière.

Potentialité et enjeux

Un immeuble regroupant toutes les qualités et les savoir-faire des immeubles collectifs de Rosny, dans la diversité et la densité des matériaux employés.

Un contraste entre les façades et les pignons au niveau des matériaux et des décors.

Quelques détails décoratifs en pierre de briques polychromes.

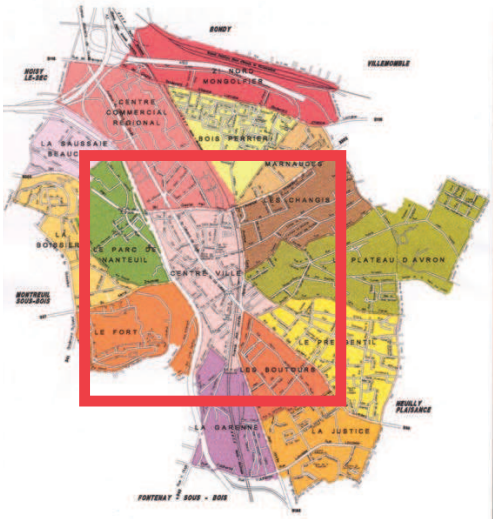
Détail du motif végétal de l'embrasure de la porte d'entrée
dessin : J-M ALIOTTI, architecte

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Description Urbaine et Paysagère

Le paysage urbain de l'avenue du Général de Gaulle a connu des mutations importantes au cours des deux dernières décennies : axe de circulation important, à proximité du centre ville et en direction des centres commerciaux, l'avenue a connu une forte densification impliquant la démolition de constructions anciennes et leur remplacement par des immeubles répondant aux exigences de densité et de confort du logement contemporain.

Ce petit immeuble collectif, témoin d'une architecture certes modeste mais inventive, présente aujourd'hui une respiration de qualité dans le paysage de l'avenue par :
- son implantation en retrait par rapport à la voie, qui offre en avant du bâti un petit espace de jardin,
- sa composition sur le mode de maisons jumelées, séparées par un mur de clôture.



1904

2007

Outre sa qualité architecturale, ce petit immeuble de logements collectifs offre un espace de respiration rythmant la rue.

Ce petit immeuble témoigne d'une conception de l'immeuble-villa par son implantation en retrait et sa conception architecturale

FICHE BÂTIMENT IDENTITAIRE ou TÉMOIN : Immeuble collectif

Description Architecturale

Les deux adresses mitoyennes occupent une parcelle commune séparée par un mur de clôture délimitant les deux limites cadastrales. Depuis la rue, dont un retrait a permis le dégagement et l'aménagement d'un espace vert sous forme de courette et d'un carré de jardin, les deux propriétés se distinguent par plusieurs critères. Un volume unique semble les réunir tandis que les détails de constructions les dissocient vraiment.

L'analyse comparative montre la différence de traitement de façade et les remaniements et modifications qui ont eu lieu au cours du temps.
Si le n°28bis a conservé son parement d'origine construit en briques polychromes avec un soubassement en pierre de meulière, le n°28 a reçu un enduit tyrolien qui dissimule la structure probablement de même nature que son voisin. On retrouve de part et d'autre les linteaux métalliques surmontés de rangs de briques, des garde-corps au dessin similaire.
La dépose de l'enduit projeté mettrait sans doute à jour des modénatures et des décors supplémentaires qui auraient pour mérite d'unifier ces deux constructions et de créer dans la rue une qualité architecturale en plus de l'intérêt urbain.

Les rythmes des travées (3 contre 2) et la disposition de l'entrée (tantôt dans l'axe tantôt déportée) sont distincts.

Mais c'est surtout dans le traitement du couronnement que se lit la perte de gémellité entre les deux constructions : deux lucarnes de type «lucarne-attique» ornent la partie supérieure de la construction.
Les toitures sont à deux pentes et le faîtage est parallèle à la rue.

Typologie constructive : immeuble collectif Famille architecturale : architecture moderne
Adresse : 28-28bis avenue du Général de Gaulle
Date de construction : 1er quart 20è siècle
Architecte : inconnu
Usage : habitation
Intérêts : fusion de l'habitat collectif et individuel qui en font un exemple emblématique, situation urbaine sur grand axe ancien.

Vue depuis la rue des deux façades en brique mitoyennes en arrière d'une clôture maçonnée montée sur mur bahut.

Potentialité et enjeux

Des détails significatifs rappellent une période moderne du logement collectif.
Cette mitoyenneté devenue asymétrique dans le temps nécessite aujourd'hui une remise en valeur en retrouvant la similarité ancienne entre les deux bâtis.

La séquence doit être prise en compte dans une qualité typologique urbaine de l'introduction des immeubles collectifs.

Détails de façade du 28bis en briques polychromes...jeux de frises, motifs géométriques pour bandeau, allèges, sommiers de linteaux, parements pleins.

Détail de motif décoratif en briques polychromes sur allège ; jeux de formes, de couleurs, de dispositions, de relief etc...

Détail de la courette et soubassement du n°28bis.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

Élaboration du P.L.U.

VOLET PATRIMONIAL

LES PAVILLONS, LES VILLAS, LES MAISONS JUMELLES

MAISONS JUMELLES, 54-56 rue Victor Hugo (fiche p)
MAISONS JUMELLES, 42-44 avenue du Général de Gaulle (fiche q)
MAISONS JUMELLES À CARACTÈRE NÉO-GOTHIQUE, 102-104 bis rue du Général Leclerc (fiche r)
PAVILLONS JUMEAUX, 20-22 rue de Nanteuil (fiche s)
MAISON NÉOCLASSIQUE, TOITURE À LA MANSART, 7 rue St-Claude (fiche t)
MAISON NÉOCLASSIQUE, 7 rue Charles Garnier (fiche u)
MAISON PLAN CARRÉ, 99 avenue du Général Leclerc (fiche v)
MAISON ACCOLÉE À PLAN SIMPLE RECTANGULAIRE, 20-22 rue du Général de Gaulle (fiche w)
MAISONS de TYPE «CHALET», 15 rue Kellermann (fiche x)
MAISON FAÇADE PIGNON « À LA FLAMANDE », 55 rue Brossolette (fiche y)
MAISON EN L, STYLE ANGLO-NORMAND, 6 rue de la Côte des Chênes (fiche z)
MAISON EN L DE TYPE DUPLICATION, 150-150 bis rue du Général Leclerc (fiche za)
MAISON PLAN CARRÉ, FAÎTAGE // A LA RUE, 48 rue d'Estienne d'Orves (fiche zb)
MAISON PLAN CARRÉ, TOIT A DEUX PANS, COMBLE HABITE, 8 rue Gambetta (fiche zc)

Septembre 2014

FICHE MAISONS JUMELLES

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

Ces maisons jumelles, relativement grandes, sont implantées sur des parcelles également importantes qui comportent de vastes jardins.
Elles appartiennent à des lotissements, présentant parfois quatre maisons identiques desservies par une allée privée.
Les premières maisons bourgeoises ont un accès direct à la rue, les autres sont implantées en recul et desservies par l'allée souvent intime et végétalisée.
Cette typologie particulière donne une plus grande présence aux constructions par la monumentalité qu'elle insuffle. L'habitat, considéré généralement comme le tissu «neutre» de la ville, prend parfois des accents d'édifices remarquables et intervient comme un point de repère dans la ville.

Potentialité et enjeux

La monumentalité que crée ces grandes maisons bourgeoises par leur jumelage et l'intimité des allées végétalisées dans lesquelles elles s'insèrent est un atout de variété dans le paysage urbain.

Les photos de gauche et celles ci-dessus montrent le contraste entre la monumentalité des maisons bourgeoises doublées, (effet créé par la symétrie) et la discrétion, l'intimité des venelles de dessertes, peu larges et verdoyantes

FICHE MAISONS JUMELLES : 54-56 rue Victor Hugo

Architecture

Typologie constructive : Maison bourgeoise, jumelle
Famille architecturale : Arch. de banlieue, régionaliste
Adresse : 54-56 rue Victor Hugo
Date de construction : -
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : exemple emblématique, architecture de villégiature, situation urbaine sur grand axe ancien.

Description Architecturale

Ces maisons sont dites jumelles car elles sont identiques dans leur volumétrie et dans leur composition de façade. Parfois, c'est jusque dans leurs moindres détails de décors qu'elles expriment leurs similitudes.
L'axe de symétrie donne une envergure à l'ensemble. Ce «jumelage» donne une échelle monumentale à cette architecture à usage d'habitat.

Elles se déclinent dans des versions «haut de gamme» correspondant à de vraies maisons bourgeoises et des versions plus modestes.

Simples ou très expressives, ces maisons jumelles représentent une véritable et une importante spécificité du patrimoine architectural de Rosny-sous-Bois.

Potentialité et enjeux

La richesse des décors, du graphisme, des matériaux, des jeux de couleur et de contraste clair/obscur donnent beaucoup de vie aux façades.
La répétition, parfois juste très légèrement nuancée, ne vient jamais nier la symétrie de la composition d'ensemble.

Vue de la façade principale en 2007

Autres constructions représentatives de la typologie, rue Beaulieu ou du Pré Gentil.

Détails du couronnement du pignon du 54-56 rue Victor Hugo avec façon de frise en enduit, consoles en bois, petite croupe, épis de faîtage en zinc

Fiche q

FICHE PAVILLONS JUMEAUX : 42-44 avenue du Général de Gaulle

Architecture

Description Architecturale

L'ensemble de la construction avec son volume de garage attenant qui prends corps devant l'espace de la rue renforcent la structure urbaine. Plus loin en arrière les deux volumes accolés, dont les façades sont surélevées et accessibles par un emmarchement droit, s'élèvent sur un rythme simple et symétriques de deux travées principales. Elles sont sur deux niveaux carrés que coiffe une toiture en bâtière de très faible pente, couverte elle-même de tuiles mécaniques dont le faîtage est parallèle à la rue.

Un encadrement très mince, sans doute en plâtre peint, contourne la façade plate sur trois côtés du 42, tandis que le 44 développe un système plus riche, à travers un pilastre saillant et fin que viennent recouvrir un bandeau et une corniche moulurés en plâtre peint.

Typologie constructive : maison jumelle, habitat petite bourgeoisie,
Famille architecturale : arch. de banlieue, style varié, vernaculaire
Adresse : 42-44 avenue du Général de Gaulle
Date de construction : 1er tiers du 20 e siècle.
Architecte : inconnu
Usage : habitat
Intérêts : caractère gémellaire dissymétrique de l'architecture tout en conservant la typologie maisons accolées, situation urbaine sur grand axe ancien,

Potentialités et enjeux

Ces maisons qui ossaturent le paysage urbain gagneraient à engager une écriture semblable dans leur mise en valeur. Le modèle du n°44, plus riche car plus préservé, pourrait servir au n°42, notamment dans les encadrements de baies moulurés à façon de grands chambranles. Les enduits ton sur ton sont plutôt bien accueillis tant que leur contraste n'évolue pas plus que sur l'image ci-dessous, aussi bien pour respecter le caractère gémellaire que pour signifier un linéaire de façade important malgré l'habitat individuel doublé.

Les marquises encore présentes constituent un apport indéniable à l'appartenance typologique et au développement de tous les détails qui accompagnent le pavillon de banlieue.

Les entrées sont traitées modestement et sont équipées de marquises en pavillon montées sur ossature métallique scellée au mur. Il y a comme un désir de faire communauté dans la séparation toute relative des deux propriétés : un simple mur plein rampant permet la distinction.
A noter, les menuiseries extérieures ont été changées pour des modèles récents (PVC, bois).

Le traitement des clôtures prend le parti d'intégrer des volumes destinés au garage et participent de fait à l'ampleur et la continuité données par l'espace privé à l'espace public de la rue. La gémellité reste relative sur ce point car les alignements sont dissymétriques.
Sur le 42, le bandeau a été supprimé, la corniche a été remaniée et les garde-corps ont été changés.

FICHE PAVILLONS JUMEAUX : 102-104 bis rue du Général Leclerc

Architecture

Description Architecturale

L'ensemble se compose selon une stricte symétrie depuis l'axe de la venelle d'entrée. Le plan en L accueille l'entrée principale dans l'angle par quelques emmarchements, mis eux-mêmes en valeur par une tourelle carrée sommée d'une toiture pyramidale couverte en tuiles mécaniques.
La première aile du «L» est visible par un pignon avec rampants proéminents, tandis que la seconde fait retour avec son haut versant en tuiles mécaniques.
L'ensemble est construit sur deux niveaux carrés et un sous comble éclairé par deux petites baies (une rectangulaire et un oculus). Chaque baie est couronnée d'un arc en accolade qui rappelle la référence stylistique.
La sobriété caractérise les deux immeubles avec des tonalités ocres-blanches avec une légère différence de couleur entre les deux maisons.
Les menuiseries semblent avoir été préservées ainsi que les ouvrages de garde-corps.
Les épis de faîtage à boules animent très volontiers les toitures originales pour le paysage de Rosny-sous-Bois.

Potentialités et enjeux

Cet îlot reste un modèle du genre dans le paysage urbain de Rosny, et plus particulièrement dans la partie pavillonnaire. C'est avec son entrée monumentale une des propriétés les plus originales. Son unicité est à préserver absolument. Elle est la garante de cet exemple d'architecture néo-gothique que l'on retrouve plus volontiers dans le Nord de la France ou sur les rives de la Manche dans les beaux exemples de villégiature.

Vue des deux entrées similaires avec piles maçonnées enduites, serrurerie ouvragées, dallage en pierres en opus incertum posées sur chape de béton. Des massifs végétaux et des parterres viennent accueillir les visiteurs. Les parties de jardin viennent sans aucun doute s'étendre à l'arrière de la parcelle.

Typologie constructive : maison jumelle, habitat bourgeois,
Famille architecturale : villégiature, style néo-gothique
Adresse : 102-104 bis rue du Général Leclerc
Date de construction : 1er tiers du 20è siècle.
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : unicum architectural et urbain, mise en scène.

Vue d'échappée depuis la rue principale vers les deux maisons jumelles.
Un portail ouvert équipé de chasses-roue, puis en arrière un long mur de clôture accompagné de haies taillées et d'une serrurerie guident le visiteur vers les entrées individuelles ouverts en éventail.
C'est une véritable mise en scène urbaine.
A noter que la venelle avec son fil d'eau central en pavés de grès mériterait un traitement uniforme sans revêtement bitumineux.

Des lignes très élancées, des contrastes et une modénature qui rappellent l'ère médiévale (notamment l'arc en accolade).

FICHE PAVILLONS JUMEAUX

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

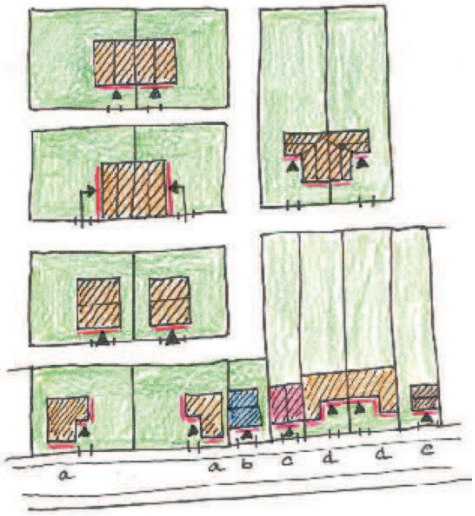
Ces maisons jumelles, de tailles plus modestes, contribuent à créer un tissu urbain très original et très spécifique à Rosny-sous-Bois, par la répétition d'un même type de «jumelage».
L'unité du paysage est réglée par les volumétries semblables. La variété est donnée par l'accolement ou la séparation. Dans les nuances des détails de décors, des jeux de couleurs, de silhouette, des alignements ou des reculs, des combinaisons de plan (en « L», «T», «U»), des faîtages parallèles à la rue, des toitures (pavillon, bâtière, croupe, etc.), le paysage devient très vivant.
Le tissu urbain répond à la fois à une loi commune de groupe et à la revendication de l'identité personnalisée. Les dispositions sur la parcelle peuvent laisser entrevoir les arrières des jardins.

Potentialité et enjeux

Si des nuances de détails enrichissent ce paysage urbain spécifique, des transformations radicales des enduits, des proportions de baies, ou de pente de toiture peuvent rompre cette unité dans la variété et contribuent à la perte de l'identité du tissu urbain. Elles l'appauvrissent.

rue de Nanteuil : répétition de trois maisons jumelles, certaines sont accolées, d'autres n'ont pas de mur mitoyen. La réhabilitation en ciment a rompu l'unité du paysage urbain.

On distingue, au fond de la rue des Quinconces, des maisons jumelles accolées et en premier plan deux autres pavillons jumeaux isolés chacun sur sa parcelle. La rue trouve un rythme parfois binaire qui lui confère une identité très particulière.



Différentes implantations des pavillons jumeaux sur leur parcelle ; entrée de face ou en baïonnette / Rythme des pleins et des vides par l'alternance du bâti et des jardins.

Implantation du bâti et espace de jardin, comme des respirations arborées le long de la rue....

Le traitement des clôtures reprend le même esprit que le traitement architectural des façades : les jumelles sont d'autant plus «en communauté», se distinguant de l'espace public de la rue par un unique (ou commun) seuil bien marqué.

FICHE PAVILLONS JUMEAUX : 20-22 rue de Nanteuil

Architecture

Description Architecturale

Les maisons jumelles sont édifiées sur un même modèle : trois niveaux dont un de comble et un rez-de-chaussée surélevé, une façade-pignon sur la rue principale de deux travées principales (dont une travée intermédiaire axiale en combles), des volumes parallélépipédiques, simples, couverts d'une toiture en bâtière légèrement débordante. L'ancrage dans le quartier est très fort.
La façade principale, composée d'un module répliqué, accentue la symétrie. Ici, l'effet de fronton est particulier par le bandeau en brique à façon de frise décorative, qui se retourne sur les quatre élévations.
Les façades latérales (façade arrière non visibles) restent plus simplement composées sur une unique travée d'entrée avec l'introduction d'un emmarchement et d'une marquise en serrurerie.
Le soubassement d'environ 1,20 m de haut fait liaison sur les quatre façades (disposition récurrente) et les souches de cheminée renforcent l'idée d'élévation.

La mise en œuvre (opus incertum) des pierres de meulière avec les joints tirés au fer, les briques rouges (encadrement, plate-bande, parfois blanchâtres en couronnement sur la frise, répondent aux couleurs chaudes des terres cuites des couverture.

Potentialité et enjeux

Ces maisons jumelles qui ossaturent le paysage urbain gagneraient à respecter un langage commun dans leurs réhabilitations. Un vocabulaire qui constitue traditionnellement celui de ce patrimoine est à utiliser pour éviter les pertes d'identité (voir n°18). A cet effet, il serait souhaitable d'unifier les serrurerie de clôture, celle du n°22 ayant été changée pour un modèle datant probablement des années 1950-60.
L'aspect du mur en meulière est particulièrement sensible aux différents savoirs-faire concernant la mise en œuvre des joints (ruban, tiré, perlé ? - le joint épais est à proscrire) et la nature des mortiers (bâtard ou chaux, mais pas au ciment). L'enduit du soubassement a été renouvelé pour une nature hydraulique qu'il serait souhaitable de changer.
Certaines menuiseries sont en PVC et ont remplacé les modèles d'origine en bois. Les persiennes métalliques repliables en tableau sont à conserver.
Les couvertures sont récentes et la rive du n°20 est dépourvue de tuiles garantissant la dissimulation des ouvrages de charpente. Les souches doivent conservées leur structure en briques apparentes.
Enfin, tous les garde-corps ouvragés sont en place et doivent être conservés.

Typologie constructive : maison jumelle, habitat ouvrier et petite bourgeoisie
Famille architecturale : arch. banlieue, style varié, vernaculaire
Adresse : 20-22 rue de Nanteuil
Date de construction : 1er tiers du 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : modèle représentatif de maisons accolées symétriques à pignons avec entrée latérale, bâties à l'alignement.

Deux façades-pignons avec façon de fronton s'élèvent sur le quartier historique.

Clôture semi-fermée avec marches d'entrée. Le vide vers l'arrière permet un regard vers les cœurs d'îlot.

Entrée latérale avec emmarchements protégés par une marquise en serrurerie, verrière armée en éventail.

Continuité et séparation sont des thèmes récurrents de maisons jumelles. Ici le chéneau encaissé et les descentes d'eaux pluviales tracent la limite. Notons les rives dissymétriques.

Garde-corps posés en applique. Détails de mises en œuvre des appareils de briques (couleurs et pose).

FICHE MAISONS NÉOCLASSIQUES, TOITURE EN PAVILLON

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

Ce type de villa est implanté sur des parcelles d'assez grandes dimensions et profitent de vastes jardins. Le tissu urbain, peu dense, est constitué de rues qui ont un caractère de promenade. Les maisons présentent un recul important par rapport à l'alignement et les rues semblent d'autant plus larges.
Les clôtures, constituées de piles, de murs bahuts surmontés de grilles plus ou moins ouvragées, soulignent les différentes profondeurs de champs et constituent un lien unique avec la façade. Elles la prolongent et offrent un premier et second plan bâti ainsi que des vues biaises sur les jardins arrières.

Potentialités et enjeux

La typo-morphologie donne un sentiment de monumentalité et de démonstration. Leur implantation peut en effet accentuer cet effet, soit par des positions en axe, en débouché, en avancée. Cette mise en scène urbaine va de pair avec la rigueur de leur composition rigoureusement symétrique, leur ornementation basée souvent sur des contrastes de couleur et de valeur. Elles marquent ainsi des points de repère dans la ville. Elle ne se distinguent pas pour autant par un usage particulier puisqu'elles sont dédiées à de l'habitat uni-familial comme leur environnement proche. En cela, leur insertion est marquée mais pas réduite.

Situation dans l'axe des venelles et rue étroite : exemple de la rue Victor Hugo.

Position en avancée

Position isolée

Vue axée en échappée urbaine

...au débouché d'une venelle

FICHE MAISONS NÉOCLASSIQUES, TOITURE À LA MANSART : 7 rue St-Claude Architecture

Description Architecturale

La façade principale est classiquement composée d'un soubassement, de deux étages carrés et d'un comble brisé éclairé et ponctué de lucarnes en bois couvertes en bâtière.
La symétrie est rigoureuse et la composition des baies, des décors, de l'axe d'entrée donne un aspect ostentatoire à l'élévation. Les décors polychromes contrastent avec la pierre meulière posée à façon de rocaillage, de même que l'enduit au plâtre blanc pour le fond de couronnement. Les deux baies latérales du rdc, plus larges, correspondent aux pièces de réception. La toiture, à la Mansart, est couverte d'ardoises droites.
Toutefois la qualité de la réhabilitation de la pierre meulière est essentielle : c'est son aspect uniforme qui met en valeur, par contraste, le graphisme des jeux de briques polychromes et vernissées ou les motifs en céramique en cabochon. Un savoir-faire particulier dans le traitement des joints de la maçonnerie en meulière est indispensable pour bien faire ressortir sans alourdir le petit module mis en œuvre.
La photo du bas montre une villa en meulière 1920 ayant une toiture en pavillon. C'est la richesse des jeux de couleurs et de formes au niveau des bossages d'angle et des encadrements de baies qui fonde le point ornemental de cette façade principale. Les frises et les dessus de baies vernissés complètent le vocabulaire décoratif.
Le plus souvent ces maisons néo-classiques reçoivent une toiture en pavillon.
Implantée dans l'axe, une lucarne dans le même plan que la façade, des cheminées et des épis de faîtage animent leur silhouette.
Le vocabulaire classique est repris par les frontons triangulaires, les bandeaux, les proportions des baies, les chaînes d'angle harpées.

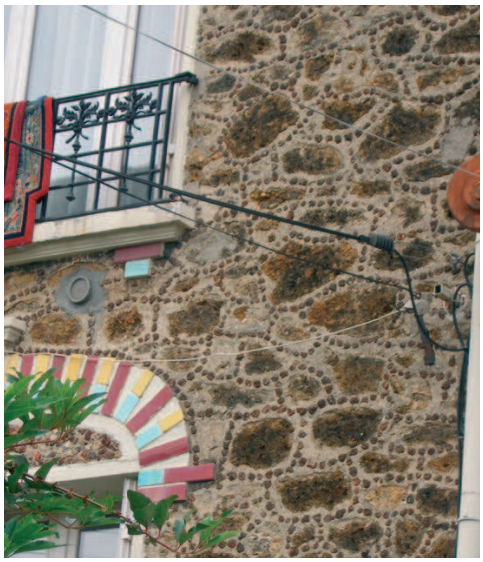
La toiture de la lucarne est le prétexte à une ornementation des tuiles de rives, des consoles en bois moulurés.

Carreaux de faïence, céramiques peintes, viennent souligner la structure au niveau des corniches des appuis de baies....

Villa néoclassique dans son enclos arboré. La clôture sur rue, qui en général, reprend le vocabulaire architectural et les matériaux de la façade ont disparu.

Typologie constructive : maison bourgeoise, de villégiature
Famille architecturale : néoclassique
Adresse : 7 rue St-Claude
Date de construction : 1er tiers du 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : équipement (musée du vieux Rosny)
Intérêts : unicum de la maison bourgeoise avec implantation et situation urbaines structurantes avec le 7 rue Charles Garnier.

La ville de Rosny montre d'autres beaux exemples de villas néo-classiques.



Marquise et garde-corps en métal ou ferronnerie peints en noir.

FICHE MAISONS NÉOCLASSIQUES : 7 rue Charles Garnier

Architecture

Description Architecturale

La façade principale est composée sur trois travées dont l'axe est marqué par l'entrée. Elle est équipée d'une menuiserie en bois vitrée avec imposte fixe, coiffée par un pignon maçonné percé d'une baie en plein cintre. Un soubassement marqué par une ligne fine (en pierre ?) ou en enduit peint souligne le rapport au sol.

Les pignons latéraux sont quasiment aveugles ou munis d'une petite baie assurant un éclairage minimal. La façade arrière n'a pas été vue, cependant une véranda reposant sur un ouvrage de maçonnerie semble y être accolée.
La toiture en bâtière est recouverte de tuiles mécaniques, y compris les rives. Le pignon central laisse apparaître une charpente avec des éléments cintrés (aisseliers), tandis que les latéraux sont soulignés par des abouts de pannes moulurés.

Les murs en maçonnerie sont construits en pierre de meulière avec des joints épais à la chaux grasse. Les linteaux de baies (segmentaires et cintrés) profitent d'une décoration animée avec l'alternance de briques posées en boutisse ou à chant, et de pierre (notamment les agrafes et les sommiers). Les briques vernissées bleu turquoise ou bleu-vert contrastent avec le rouge qui est utilisé par les chaînes d'angle à façon de harpage et de la corniche. Des carreaux de céramique formant frise symbolisent des motifs végétaux et géométriques.

Potentialité et enjeux

Le vis-à-vis urbain avec le n°7 rue Saint-Claude est à conserver.
La maison, un peu esseulée dans son îlot a subi une réhabilitation de qualité qui doit rester un modèle à signaler.

Multiplicité des décors, des matières et des couleurs (pierres, brique, vernis, céramique, zinc, enduit, etc.)

Typologie constructive : maison bourgeoise.
Famille architecturale : néoclassique.
Adresse : 7 rue Charles Garnier.
Date de construction : 1er tiers du 20è siècle - 1930.
Architecte : inconnu
Usage : habitat.
Intérêts : unicum de la maison bourgeoise avec implantation et situation urbaines structurantes avec le 7 rue Saint-Claude.

Vue de la façade principale qui donne un vis-à-vis avec la maison néoclassique du n°7 rue Saint-Claude.

Vue de trois quart depuis le nord. Notons la clôture attenante munie d'un mur bahut identique au vocabulaire des façades en meulière et d'une serrurerie très riche avec tôles pleines en partie basse et barreaudages finissant en épis. La porte est complètement intégrée au système décoratif de la clôture. Seules des volutes et un épi complexe en définissent le point.

Vue de la façade nord. Derrière en façade ouest se distingue la verrière.

FICHE MAISONS PLAN CARRÉ

Urbanisme et Paysage

Description urbaine et paysagère

Ce type de villa est implanté sur des parcelles d'assez grandes dimensions et profitent de vastes jardins d'accompagnement.
Les maisons présentent un recul important et les rues semblent d'autant plus larges. Posées en cœur de parcelle et profitant d'un large espace de jardin attenant, c'est une construction qui prend place parmi les voisines. Implantée en retrait de l'alignement et protégée par une clôture (mur bahut surmonté d'une serrurerie transparente que cachent quelques arbres et des haies), elle est dans la tonalité de la rive et la séquence de la rue.

La clôture, constituée de piles successives encadrant un mur bahut surmonté de grilles inégalement ouvragées, ajourées ou pleines, souligne les différentes profondeurs de champs.
Les plans successifs qui s'offrent à la vue du passant montrent aussi une logique, souvent cadrée par la ressemblance entre la clôture et la façade principale.
Les vues droites ou biaises sur les jardins arrières et latéraux sont des curiosités dans la ville.

Vue en direction de la partie sud-est de la ville sur l'avenue du Général Leclerc, montrant la position de plusieurs maisons isolées, à plan carré, engendrant des espaces de respiration, une alternance des pleins et des vides susceptibles d'accueillir des ambiances végétalisées.

Potentialité et enjeux

La caractéristique de la typologie à plan carré est sa qualité d'insertion dans le contexte urbain, tout en présentant des particularités affirmées. Le caractère ostentatoire des façades, comme son côté monumental ou bourgeois déterminent des orientations très franches : symétrie, mise en scène, valeur signal, grande qualité des matériaux et des modénatures.

La présence forte de la végétation, véritable lien urbain entre espace privé et espace public, donne un sentiment de protection et de confidentialité.

Vue urbaine de la rive nord de l'avenue du Général Leclerc mettant en avant la série de construction en retrait de l'alignement, dégageant un premier front urbain occupé par les clôtures variées, la végétation prédominante, laissant voir de temps à autre les constructions en arrière.

Fiche v

FICHE MAISONS PLAN CARRÉ : 99 avenue du Général Leclerc Architecture

Description Architecturale

Bâtie sur un plan carré, cette maison joue dans sa composition avec la présence forte de sa façade principale, aussi bien dans ses percements, son rythme que dans la densité de son décor. Une forte volonté de démonstration ressort de cette maison.
La structure d'élévation mélangeant deux matières dominantes sert de prétexte à une ornementation riche et variée en matériaux et en couleurs : d'un côté un parement en meulière (joint perlé) avec des tonalités chaudes, et d'un autre côté, l'emploi très ouvragé de l'enduit plâtre et chaux peint ou badigeonné regroupant des éléments d'ornementation complets : chaînes d'angle, harpages, linteaux et agrafes, encadrements de baies, couronnement, corniche, soubassement.
L'utilisation d'une foison de motifs est une façon de participer à la mise en place d'un style architectural éclectique où le mélange des différents savoirs-faire artisanaux est exploité.
C'est par ailleurs un exemple qui ressemble au n°77 par sa typologie, sa disposition, son architecture. Elle se singularise par la frise à décor s de cabochons en céramique, ses tables décoratives au-dessus des baies, ses denticules à section carrée qui font jouer la lumière.
La toiture en pavillon avec une unique petite lucarne dans l'axe de la façade principale est couverte de tuiles mécaniques. L'ensemble donne une note colorée supplémentaire et vient compléter le fond de parement en meulière. Les épis de faîtage à boules en terre cuite couronnent la toiture et découpent la ligne de ciel de manière élégante.

Potentialité et enjeux

La réhabilitation de cette façade nécessite des compétences particulières concernant la mise en œuvre des matériaux. La maçonnerie en pierre de meulière présente une belle surface rugueuse, uniforme dans les tons bruns qui contraste chaleureusement avec les modénatures en enduit de plâtre et chaux blancs et lisses. On remarque particulièrement le soin apporté aux joints perlés qui encadrent les baies. L'entretien et la réparation de la façade nécessitent un véritable savoir-faire du détail et une attention particulière aux matériaux.
La polychromie est à étudier avec soin afin de maintenir le contraste de couleur et jouer avec l'intensité lumineuse.

Villa meulière du début du 20e siècle avec une toiture en pavillon, c'est la richesse des jeux de couleurs et de formes qui fonde l'impact urbain et architectural.

Typologie constructive : maison bourgeoise
Famille architecturale : arch. de banlieue
Adresse : 99 avenue du Général Leclerc
Date de construction : 1er tiers du 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : unicum de la maison bourgeoise avec mise en situation urbaine au creux d'un jardin, décors et modénatures.

Des jeux de lignes et de profondeurs, des variations de couleurs et de tonalités, des changements de forme et de matériaux sont la base de la richesse ornementale de ce pavillon de banlieue.
Le contraste clair-obscur est très souvent employé dans les architectures de démonstration. Cette typologie en fait partie.

Notons sur cette image les effets verticaux des lignes de pierres de meulière, la lucarne axiale, les souches de cheminée. Cette intention révèle le caractère volontairement dominant de la typologie dans le tissu urbain.

FICHE MAISONS PLAN SIMPLE RECTANGULAIRE : 20-22 rue du Général de Gaulle Architecture

Description Architecturale

Bâtie sur un plan rectangulaire, presque carré, cette maison jumelle l'est dans la composition et les toitures en bâtière avec le faîtage parallèle à la rue. Finalement, seules les modénatures restent personnalisées, très simples pour le numéro 20, voire inexistantes, et plus riches pour la voisine au numéro 22. Les portails et la clôture sont par ailleurs très proches dans le dessin et forment une unité intéressante qui renforce le caractère unitaire des deux maisons.

Le fond de parement en meulière est différent selon la maison. Le calepin reste brouillé grâce à des incrustations qui remplissent les vides et homogénéisent tel un aplat.

Le décor du numéro 22 prend un style un peu éclectique avec les volutes et les arcs variés (cintrés, segmentaires) avec extrados à façon de tiers-point, ou les écoinçons, les appuis de baies complexes, etc.
C'est surtout les linteaux en briques vernissées tricolores et l'alternance des fonds d'enduit blancs et de meulière qui font toute l'animation de la façade. Cette complémentarité est à conserver.

Typologie constructive : maison petite bourgeoisie
Famille architecturale : arch. de banlieue
Adresse : 20-22 rue du Général de Gaulle
Date de construction : 1er tiers du 20 è siècle
Architecte : inconnu
Usage : Habitat individuel
Intérêts : unicum de la petite maison bourgeoise accolée en symétrie, décor individuel, retrait de l'alignement.

Des maisons jumelles en volume et en composition pour des façades principales différentes dans les décors.

Potentialité et enjeux

L'enjeu principal réside dans la conservation de ces deux beaux exemples de maisons jumelles sur une avenue centrale et passante de la ville occupée par des typologies très variées dont certaines sont issues d'une autre recherche de l'architecture. Quelques rappels typologiques ponctuent la rue et c'est ce fil conducteur, à travers cette conservation, qui est le point de mire.

La réhabilitation s'attachera notamment à prendre soin des menuiseries extérieures et des serrureries.
Il dommage que les châssis de toiture ne correspondent pas avec les travées.

Les façades arrières ne sont pas visibles mais méritent la même attention pour réunir une homogénéité.

La clôture fait toujours partie intégrante de la construction. Elle est le rappel de la façade principale et le premier lien à l'espace public. Sa qualité est primordiale pour le paysage urbain. Cet élément est qualifiant.

Les fonds blancs enduits sous des rehaussements de couleur grâce aux briques vernissées magnifient la simplicité de l'ensemble par les ombres portées.

Fiche x

FICHE PAVILLON de TYPE «CHALET» : 15 rue Kellermann

Architecture

Description Architecturale

Ces pavillons, élevés sur un plan proche du carré, sont inspirés directement de l'architecture des chalets bâtis sur des plans simples. Le but étant la rationalité et l'affichage. Ainsi, l'entrée se trouve décalée en façade latérale de manière à pouvoir développer librement une élévation sur rue démonstrative, mais non représentative de la facture simple de l'ensemble.
Seule la composition de la façade principale, plus complexe, donne un enrichissement particulier. Deux travées percent le niveau principal et une travée axiale secondée par deux petites baies en plein cintre ajourent l'étage des combles. La structure est en meulière et quelques éléments en brique (bandeau intermédiaire sur trois rangs unifiant les façades, linteaux segmentaires) ou en pierre (sommiers de linteau).
La toiture en bâtière avec croupe partielle coiffe l'ensemble et développe un débord important qui protège les élévations. Les abouts de pannes et de chevrons sont visibles. L'ensemble est recouvert de tuiles mécaniques avec éléments décoratifs de rive ou épis.
Les éléments de second œuvre sont très présents bien que discrets : les barres d'appui ouvragées en ferronnerie, la marquise d'entrée en serrurerie (à peine visible par volonté de légèreté), les persiennes repliables en tableau.

L'espace attenant est très végétalisé et permet de compléter harmonieusement l'orientation typologique de la maison à caractère champêtre. Des massifs et des arbres de hautes tiges s'y développent garantissant un écrin agréable à la construction.
La clôture mixte, probablement de facture contemporaine de la maison, est en maçonnerie enduite en partie basse, complétée par une bande ajourée intermédiaire en terre cuite et un massif végétal en partie haute qui vient donner le relais au jardin. La perception qui se dégage est ainsi proportionnelle à la masse végétale.

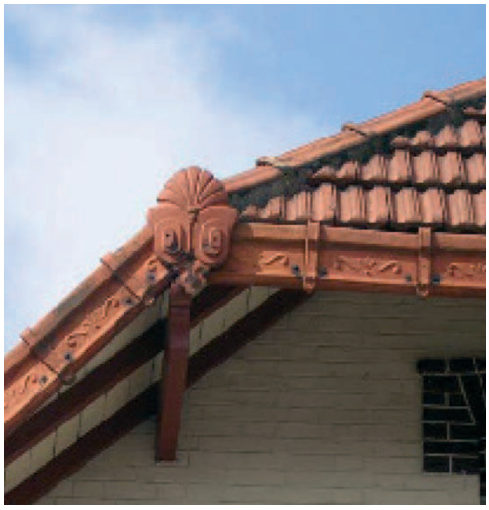
Potentialité et enjeux

Reprenant des éléments de décors caractéristiques de l'architecture de banlieue, la volumétrie est pourtant sensiblement modifiée et ces constructions sont davantage assimilables à un style d'architecture régionaliste. Le vocabulaire architectural reste dans la continuité des maisons voisines de Rosny-sous-Bois permettant à la fois une insertion urbaine et une individuation.

L'enduit de clôture mériterait une autre nature.

Typologie constructive : pavillon
Famille architecturale : arch. de banlieue, régionaliste,
Adresse : 15 rue Kellermann
Date de construction : 2 e quart du 20 e siècle
Architecte : inconnu
Usage : Habitat
Intérêts : unicum du type «chalet» régionaliste avec parements reprise du vocabulaire de banlieue

Maison construite dans un jardin ou jardin accompagnant une maison ?
Le sentiment de complémentarité entre le végétal et le minéral semble tout à fait convaincant.
Si le mur bahut de la clôture avait été construit en meulière (peut-être est-ce les dispositions d'origine ?) l'effet aurait été complet.



Des éléments secondaires qui fondent la relation étroite entre l'effet de détail et l'effet général. Éliminer ou effacer ces éléments est déjà une érosion des dispositions qui forment un tout.

Un autre exemple de chalet sur le territoire. Les dispositions sont très proches du 15 rue Kellermann

FICHE PAVILLON PLAN CARRÉ, TOIT EN BÂTIÈRE, COMBLE HABITÉ

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

Alignement et orientation

Ces pavillons sont le plus souvent implantés en retrait par rapport à la rue. Ils sont soit isolés sur la parcelle comme des objets et entourés de jardin, soit bâtis jusqu'aux limites mitoyennes et perpendiculaires à la rue. Édifiés sur des parcelles en lanière plus ou moins profondes, ils dégagent par leur position en retrait un jardin d'agrément.

Une clôture reprend les mêmes matériaux que ceux de la façade et donne beaucoup d'unité à l'ensemble de la propriété. Les deux éléments sont indissociables.

Le jardin sur rue est un écrin pour la construction. Son ambiance, souvent refermée, constitue la première séquence d'entrée marquant le seuil entre l'espace public de la rue et l'entrée du logement.

Séquence d'entrée et le rôle de la façade principale par rapport à la rue

L'accès est toujours situé sur la façade principale de la maison, contrairement au pavillon élevé sur un plan en L où celui-ci est placé sur la façade la plus petite (voire dans l'angle).

Quand cette façade principale est orientée sur la rue, l'accès est frontal : la séquence d'entrée se présente très directement et sans détour. Le portail de la clôture, l'escalier menant au perron (surmontée d'une marquise), et la porte se trouvent alignés. En revanche, quand la façade principale est perpendiculaire à la rue, cette séquence d'entrée est en baïonnette. La maison semble isolée et presque hors contexte urbain (de la rue on cherche toujours l'entrée !). Elle se veut contenue dans un microcosme délimité par les limites de sa parcelle, tout en offrant parfois, grâce au jardin, de vrais reculs pour voir les façades depuis la rue. Dans ce cas, l'élévation sur rue devient « secondaire » : étroite, elle ne comporte pas d'accès sur rue, puisque le pavillon est en quelque sorte «retourné» vers le jardin qui se développe en longueur le long de la voie.

Ce renversement d'orientation par rapport à la rue, repère de l'espace public, crée des mises en scène très variées et subtiles (voir le contraste entre les deux clichés en bas de page).

Cette alternance des choix de composition d'une parcelle à la suivante donne un aspect surprenant, changeant dans le parcours de la rue (exemple de la rue des Quinconces ci-dessous).

Mitoyenneté

Les pavillons sont accolés pour former des maisons en bande, ou isolés sur la parcelle. Ils peuvent être aussi accolés à un seul mitoyen et les constructions alternent alors avec des jardins latéraux tout au long de la rue, créant des espaces de respiration.

Rue des Quinconces : les façades-pignons s'ouvrent sur la rue, soit en retrait, soit à l'alignement.
Les jardins s'étirent à l'arrière sur des parcelles encore en lanière.
Ces implantations privilégient les vues sur les toitures.
Les pignons aux rives débordantes marquent une silhouette découpée des masses bâties.

Les façades-pignons latérales ouvrent sur des jardins qui s'étirent en longueur le long de la rue. La vision latérale reste majoritaire dans la perception urbaine, a contrario de la photographie du dessus (rue des Quinconces). Cette morphologie urbaine réclame un recul important pour apprécier et voir les façades.

À l'inverse, les façades à l'alignement sur rue sont étroites (une à deux travées de baies) et ne comportent aucun accès.

Les constructions présentent sur la rue un pignon percé et soigné, mais la façade latérale sur laquelle s'ouvre l'entrée, donne sur le jardin.
L'accès à la maison est ainsi traité dans la confidentialité de la parcelle.

Jeux des volumes, des pleins et des vides et du traitement des façades. Tout un panel de déclinaisons offrant un paysage urbain hétéroclite et riche.

Fiche y

FICHE FAÇADE PIGNON « À LA FLAMANDE » : 55 rue Pierre Brossolette

Architecture

Description Architecturale

Ces maisons bourgeoises ou de villégiature, dont le 55 rue Pierre Brossolette en est un exemple typique, reprennent l'idée de la façade-pignon orientée sur la rue comme façade principale. Ici, aucune rive débordante n'est utilisée : le pignon s'élève dans le plan de la façade et cache la couverture. C'est une volonté de démonstration d'une maîtrise et d'une influence stylistique empreinte des pays nordiques, sentiment accentué par la surélévation de l'étage de vie.

La composition verticale comprend deux travées de baie sur une symétrie axiale qui détermine deux travées dissymétriques. En effet, la largeur des baies est réduite sur la travée d'entrée et renseigne déjà depuis l'extérieur le plan des pièces à vivre. La baie de comble est réduite et préfigure d'un niveau habité, certes appauvri en surface. Chaque niveau développe une typologie de percement identifié (linteau plat-segmentaire, plat et cintré en allant de bas en haut).
La particularité du pignon est de s'élever au-dessus de la toiture qu'elle habille, à la manière flamande ou des villes du nord de la France (Arras, Lille...). Les redents en décor intérieur du rampant sont des réminiscences des dispositions nordiques des pas de moineaux. L'entrée est marquée par des emmarchements droits qui débouchent sur une marquise très légère en serrurerie, faisant déjà partie du registre commun des éléments secondaires de l'habitat de banlieue au début du 20e siècle.
Les jeux de contrastes clair-obscur modérés mais vivants entre les pierres de meulière, les enduits, et les quelques briques vernissées sont complémentaires des mises en œuvre soignées des joints perlés, des moulurations ou des appareils.
Les éléments de second œuvre comme les garde-corps en applique, les persiennes repliables en tableau, les menuiseries extérieures ou les décors viennent avantageusement nourrir l'embellissement de la maison.
La clôture vient renforcer cette effet d'unité et de particularisme entre meulière et enduit plan. Un chaperon délimite la partie supérieure ajourée par une serrurerie. L'ensemble est harmonieux et considéré comme exemplaire.

Potentialités et enjeux

Un des exemples fondateurs de cette typologie qu'il est impératif de conserver en l'état, entretenir pour ne pas entamer son effacement.

Typologie constructive : maison bourgeoise
Famille architecturale : arch. de banlieue, régionaliste, «à la flamande»,
Adresse : 55 rue Brossolette
Date de construction : début 20 e siècle
Architecte : Trudon (cartouche)
Usage : Habitat
Intérêts : unicum architectural

Une typologie très affirmée dans le paysage urbain.

Plan L et déclinaisons du pignon-façade.

Le parement plein en briques polychromes décoratif s'apparente aux décors des couvertures médiévales.

FICHE MAISONS PLAN CARRÉ, FAÎTAGE PARALLÈLE À LA RUE

Urbanisme et Paysage

Description Urbaine et Paysagère

Ces maisons, souvent de petites dimensions, ne présentent pas plus de deux ou trois travées de baies sur la rue. Elles sont le plus souvent accolées, formant des entités urbaines désignées par «maisons en bande».
Leur implantation sur le parcellaire est cependant variée et produit des jeux de plans en recul et en avant, ou au contraire de longues lignes d'égout soit horizontales, soit découpées quand ces maisons sont accolées à des façades pignons.

Le cliché ci-contre de la rue de Strasbourg montre des maisons en retrait de l'alignement. Les façades sont perpendiculaires aux limites de propriété et de biais par rapport à l'alignement sur rue. Les jeux entre avant et arrière plans créent une animation due à la perception du décalage des volumes. Ces effets sont décuplés par la position du faîtage perpendiculaire à la rue. Lorsque le faîtage est parallèle à la rue, les intentions sont plus difficiles à mettre en place.

Les clôtures marquent un contraste grâce à leur ligne continue et constituent le seuil évident entre espace public et espace privé.

Le cliché ci-contre montre l'exemple de maisons implantées en retrait de l'alignement mais dont les façades principales sont parallèles à la rue.
L'enfilade des clôtures, continues voire fusionnées, vient souligner et renforcer la ligne d'égout : elles ont le même point de fuite en vue perspective.

Une grande simplicité (voire une efficacité) caractérise ce paysage urbain. C'est une vision plus moderne et l'ambiance des rues est déterminées par le rythme des travées de baies.

La photo ci-contre traduit le rôle fondamental des clôtures à l'alignement sur rue, que ce soit dans une perception de face ou de biais.
Elles sont le «fil d'Ariane» d'un tissu urbain consommateur de volumétries variées qui se déclinent à différentes échelles : modestes pavillons, constructions jumelles monumentalisées par l'effet de symétrie, maisons en bande, façade-pignon élancée, résidence de villégiature ou maisons bourgeoises, pignons mis en évidence, lignes de toiture, etc.

Les clôtures sont alors les éléments régulateurs positionnés en limite publique. Elles permettent l'uniformisation dans la variété, tout comme l'individuation dans la reconnaissance d'un tout. C'est le fondement du caractère d'un quartier homogène.

Fiche zb

FICHE MAISONS PLAN CARRÉ, FAÎTAGE PARALLÈLE A LA RUE : 48 rue d'Estienne d'Orves

Architecture

Description Architecturale

Élevées sur un plan rectangulaire (plus profond que large en général), ces maisons sont souvent de petites dimensions. Elles s'inscrivent morphologiquement sur les parcelles en lanière issues de la trame rurale d'origine et redécoupée au gré des successions. Quel contraste en effet avec les longues fermes du bourg qui alignaient cinq à sept travées de baies ! Ici, la grande majorité de ces constructions ne présente seulement que deux travées de baies, de dimensions identiques.
Ces maisons sont presque toujours implantées en retrait, on y accède frontalement depuis la rue en franchissant la porte piétonnière, ouvrage de serrurerie toujours de rythme vertical.

Le rez-de-chaussée s'élève au-dessus d'un niveau à semi-enterré que vient judicieusement dissimuler la clôture opaque dans ses panneaux inférieurs. La «pièce à vivre» profite de cet accès surélevé et sa baie offre des vues en surplomb sur la rue. La travée d'entrée est facilement repérée par sa marquise en serrurerie et sa porte. Un étage carré est réservé aux chambres.
Les travées de baies sont soulignées par des allèges en enduit pouvant être décorées d'éléments de faïences ou de céramiques peintes ou émaillées. Les chaînes d'angle à façon de pilastre saillant, la corniche moulurée, le bandeau intermédiaire sont en enduit plâtre peint. La maçonnerie en pierre de meulière vient en fort contraste de valeur avec les fonds blancs. Les jeux de clair-obscur s'y développent pour mettre en valeur les jeux de plans visuels que la vision moderniste pure combat. Encore une fois, l'image des façades de style banlieue parisienne fin 19e, début 20e siècle, s'inscrit en contraste avec la simplicité des élévations rurales traitées uniformément en enduit à la chaux et sans décor.
Le comble n'est pas habité et les toitures, de faible pente, sont très peu perceptibles depuis la rue. Elles sont généralement couvertes en tuiles mécaniques.

Potentialités et enjeux

La clôture est de très belle facture et s'harmonise très bien avec l'ensemble.
Les contrevents du premier niveau ont été changés pour des éléments pleins avec écharpes. À l'origine, ils étaient lamellés comme ceux de l'étage.
La souche de cheminée mériterait un aspect équivalent au parement de façade (enduit blanc).
Les trois menuiseries sont de facture récente, non peintes, et ne bénéficiant pas de partitions (glaces claires d'un seul tenant) comme il devait être le cas à la construction de la maison.
La porte de garage devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures.

Typologie constructive : maison bourgeoise
Famille architecturale : arch. de banlieue
Adresse : 48 rue d'Estienne d'Orves
Date de construction : 1er tiers du 20e siècle
Architecte : -
Usage : Habitat
Intérêts : unicum de la petite maison bourgeoise de ville avec jardinet au-devant, décors variés, deux travées, clôture, en retrait.

Déclinaisons de constructions du même type rue Victor Hugo et rue d'Estiennes d'Orves

FICHE PLAN EN L, STYLE ANGLO-NORMAND : 6 rue de la Côte des Chênes

Architecture

Description Architecturale

Ces constructions présentent des jeux de volumes complexes aussi bien en toiture qu'en élévation. Les toitures s'interpénètrent faisant apparaître des noues. Les arêtiers se multiplient et sont interrompus par la silhouette de hautes cheminées qui différencient également chaque conduit vertical dans un jeu de redents. Les pannes, chevrons, consoles, pan de bois à colombage, garde-corps en bois présentent des jeux de graphismes et de couleurs qui animent en sous-face et en façade ces volumes. Les balcons et les terrasses prolongent les espaces intérieurs, liés aux espaces de jardin (à défaut de vue sur la mer....).

De plan en «L», les élévations sont très riches dans le décor et la mise en œuvre. Cette maturité vient compenser la simplicité de la composition autour de travées individuelles mais rigoureuses.

La somme des décors de maçonnerie, de charpente et de menuiserie particuliers est à conserver en l'état ou à améliorer. La disposition des éléments est à respecter : arêtiers, tuiles plates sur versants, solins, couleurs de charpente apparente, souches de cheminées avec bâtières, chaperons sur piles de clôture et porche d'entrée, grille de clôture, appareillages en tous genres, joints perlés, table en céramique à décor de roses, garde-corps en ferronnerie, persiennes métalliques repliables, appuis de baies en pierre, menuiseries extérieures en bois, etc.

Potentialités et enjeux

Tout concorde au plaisir de voir une architecture authentique. A conserver absolument dans ses dispositions d'origine. Les joints de parement en meulière mériteraient une nature à base de chaux et non de ciment.

Typologie constructive : maison bourgeoise
Famille architecturale : arch. de banlieue, régionaliste, style anglo-normand
Adresse : 6 rue de la Côte des Chênes
Date de construction : fin 19 e - début 20 e siècles
Architecte : inconnu
Usage : Habitat.
Nom : Villa Victoria
Intérêts : unicum typologique et architectural

Ce que l'on voit depuis la rue... un découpage du ciel, une masse imposante, une identité très présente.

La clôture et ses entrées individuelles.

Détails décoratifs de charpente et de couverture. Grand soin apporté aux mises en œuvre.

La clôture, élément indissociable de la maison.

Table en céramique à décor fleuri. Garde-corps à rinceaux.

Menuiserie de porte à panneaux pleins et vitrés, imposte vitrée. Passage protégé sous auvent charpenté.

Les souches de cheminée qui sont aussi la façade.

D'autres exemples sur la commune de style anglo-normand plus ou moins affirmé.
La charpente est souvent démonstrative.

Fiche za

FICHE PLAN EN L, EN DUPLICATION : 150 bis rue du Général Leclerc

Architecture

Description Architecturale

Au n°150 de la rue du Général Leclerc une venelle donne accès à un groupe de quatre maisons identiques bâties sur plan en L dont la naissance est issue d'un projet personnel d'un propriétaire privé, voulant bâtir pour sa famille quatre maisons regroupées. La volonté de départ est unanime : un projet rationnel et fédérateur.

Les jardins et les clôtures isolent la venelle de l'espace privé. Une porte en serrurerie en ferme l'accès privé. Cette hiérarchie des voies (rue, venelle) marque autant de seuils pour aller de l'espace de sociabilité publique vers l'espace confidentiel de la maison regroupant la cellule familiale. Les jardins et les clôtures isolent et protègent. Grâce à la profondeur des jardins, les maisons en recul en fond de venelle bénéficient de vues biaises sur la rue du Général Leclerc.

Ce lotissement discret reprend la typologie caractéristique des maisons bourgeoises de banlieue. La volumétrie des constructions induite par le plan en L et les jeux de pignons et de toiture qui en découlent monumentalisent cet ensemble de constructions. L'échelle des décors redonne douceur, originalité et gaieté aux constructions (cabochons notamment).
Les contrastes de couleurs et de valeurs (clair/obscur) sont très marqués. C'est un dessin très graphique de la composition de façade étant donné que chaque élément semble rapporté sur un fond de plan de meulière.

Enfin, la venelle a conservé sa bordure en pavé de grès et un revêtement gravillonné, qui la différencie bien de la rue bitumée. Deux piliers alternant rang de pierre et rang de briques marquent le seuil d'entrée de cette impasse verdoyante.

Potentialités et enjeux

Afin de conserver l'unité d'origine, même si quatre éléments ont été érigés, les couleurs devront rester homogènes et semblables (attention aux couvertures, aux menuiseries).
D'une manière plus précise mais tout aussi importante, la nature et la composition des menuiseries extérieures devra garantir un aspect compatible avec l'époque de construction et le rendu d'origine.

Typologie constructive : maison bourgeoise
Famille architecturale : arch. de banlieue, bourgeoisie
Adresse : 150 bis rue du Général Leclerc
Date de construction : 1er tiers du 20e siècle
Architecte : -
Usage : Habitat
Intérêts : unicum programme architectural d'ensemble

Les façades principales des maisons sont orientées vers la rue du général Leclerc.
D'autres impasses, telle que la Villa Victor Hugo, présentent une relation au paysage de la rue inversée car leurs façades principales sont tournées vers la venelle.

FICHE PAVILLON PLAN CARRÉ, TOIT EN BÂTIÈRE, COMBLE HABITÉ : 8 rue Gambetta

Description Architecturale

Cette maison est construite sur un plan rectangulaire, très proche du carré, avec une toiture en bâtière, de pente comprise entre 30 et 35 degrés. Le comble est habitable. Cette volumétrie de base donne toujours existence à des façades/pignons traitées comme des façades principales, et caractérisée par la symétrie de leur ordonnancement et leur ornementation.
La composition classique est articulée autour d'une porte d'entrée très étroite dans l'axe de la façade et flanquée de deux baies rectangulaires.
Le pavillon comporte le plus souvent 3 niveaux : une cave semi-enterrée, un rez-de-chaussée légèrement surélevé accessible par quelques marches pouvant former un perron, puis un étage carré, un comble habitable et éclairé.
Ces niveaux s'organisent en élévation selon un ordonnancement de façade classique. On distingue clairement - marqué par la différence de matériaux - un soubassement qui absorbe le garage, un étage carré et un étage de comble habité. Les rives de toiture sont saillantes et habillées de tuiles mécaniques décoratives spécialement conçues à cet effet. L'encadrement en enduit plein est de facture décorative et reprend l'effet donné par les chaînes d'angle harpées.
La clôture participe à la composition architecturale d'ensemble pour former une unité stylistique et spatiale donnant son sens symbolique à la construction : la maison «idéale dans une campagne saine» (éloigné d'un Paris insalubre). Le jardin, clos et arboré, est vécu comme un espace à part entière de la propriété, extension naturelle de la maison.
Les jeux de couleur apportés par les maçonneries souvent mixtes, les éléments de second œuvre (contrevents, faïence...) et la couverture (tuiles) engendrent des contrastes de valeur (contraste clair des encadrements de baies / obscur de la pierre meulière) qui font particulièrement rayonner ce bâti dans la ville.

Potentialités et enjeux

La mise en valeur de ce type de bâti et la pérennité de ses caractéristiques reposent sur une restauration traditionnelle préservant les matériaux d'origine, la richesse des détails d'appareillages, des décors, des jeux de couleurs. Les menuiseries devront s'harmoniser avec la typologie (matériau, proportion, partition, clair).
Le mur bahut et les piles de la clôture mériteraient un traitement enduit équivalent à celui présent sur la façade, de manière à renforcer le lien entre la maison et sa limite avec l'espace public.

Typologie constructive : pavillon
Famille architecturale : arch. de banlieue
Adresse : 8 rue Gambetta
Date de construction : 2e tiers du 20 e siècle
Architecte : inconnu, sans dout aucun
Usage : Habitat
Intérêts : symbole du petit pavillon de banlieue, simplicité, modestie, jardin, mise en scène urbaine.

Vue rapprochée de la façade sur la rue.

Perception dans la rue Gambetta avec les parcelles voisines.

L'entrée et sa marquise en serrurerie.
Notons l'hétérogénéité des menuiseries qui ne garantit pas la lecture unitaire.
Remarquons les joints perlés caractéristiques des pavillons de Rosny. Ils viennent animer les fonds de parement.

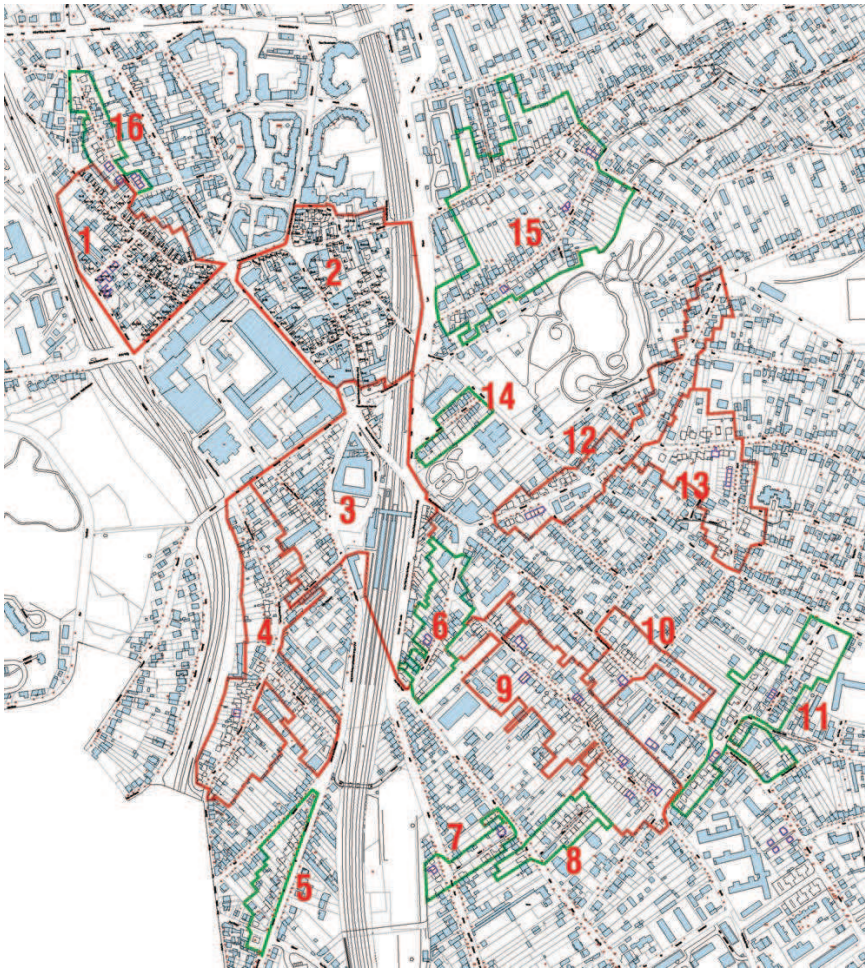
La maison a une implantation particulière, au débouché de la rue Pierre Brossolette. Lien visuel de transition.

VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

Élaboration du PLU

VOLET PATRIMONIAL

LES SÉQUENCES PATRIMONIALES



Liste des Séquences

1 - Centre-ville : Nanteuil - Saint Denis - Saint Pierre
2 - Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint Claude
3 - Centre-ville : Mairie - Gare - Ecole
4 - rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise
5 - rue Médéric - avenue de la République
6 - rue Gambetta
7 - allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès
8 - rue Victor Hugo (n°68 à 70 / n°83 à 89)
9 - rue Pierre Brossolette
10 - rue du Gal Leclerc (n°51 à 86)
11 - rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc - du Général Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie
12 - rue Beaulieu
13 - rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil
14 - rue Anatole France
15 - rues Pasteur et des Berthauds
16 - rue des Quinconces

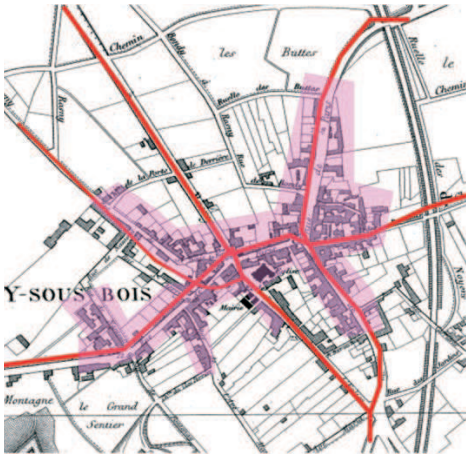
SÉQUENCE PATRIMONIALE N°1, 2, 3 : Centre-Ville

Le centre ville raconte les différentes étapes de fabrication et d'évolution de Rosny-sous-Bois, du petit bourg rural aux maisons d'agriculteurs groupées autour de son église, au développement de la ville au 19è siècle à la suite de l'arrivée du train, accueillant petits collectifs et maisons de banlieue.

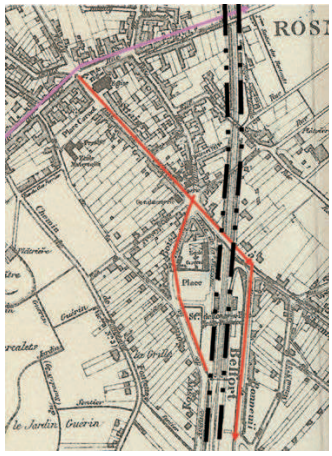
Trois secteurs particuliers sont analysés :

- *le secteur Nanteuil-Saint-Denis - Saint Pierre qui évoque le bourg rural traditionnel par son échelle, son parcellaire, ses constructions,*
- *le secteur Galliéni-Cavaré qui raconte l'évolution du bourg vers un tissu plus urbain,*
- *le secteur Mairie - Gare - École, secteur de développement de la ville autour d'équipements fondamentaux.*

Le cadastre napoléonien (1808-1812) - (plan de récollement général) - montre un bourg rural groupé autour de son église et structuré par une trame viaire en étoile en direction des principaux bourgs environnants.

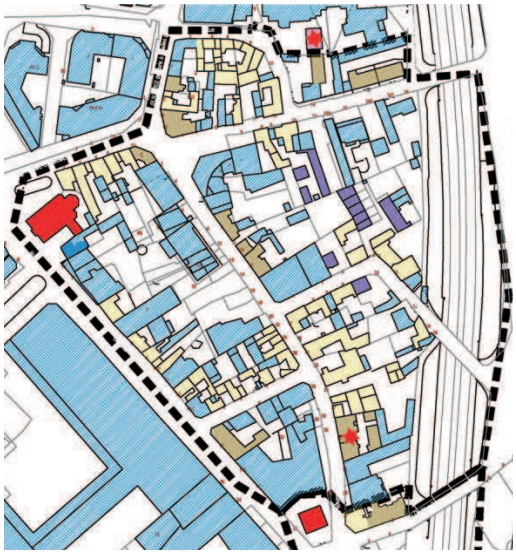


Le plan Lefèvre de 1854 - montre un bourg encore rural mais dont les éléments de développement urbain sont posés.

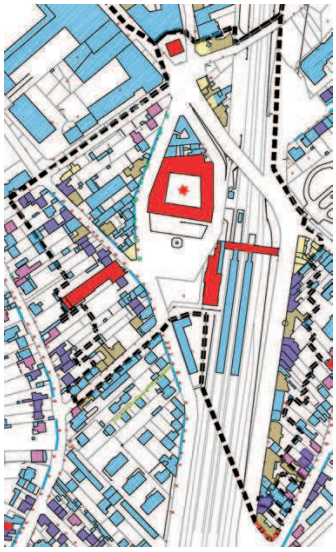


Le levé de 1864 - révèle le bouleversement fondamental dans l'histoire urbaine de Rosny-sous-Bois : l'arrivée du chemin de fer qui implique un redéveloppement du bourg vers le sud

Secteur Nanteuil- Saint-Denis - Saint-Pierre



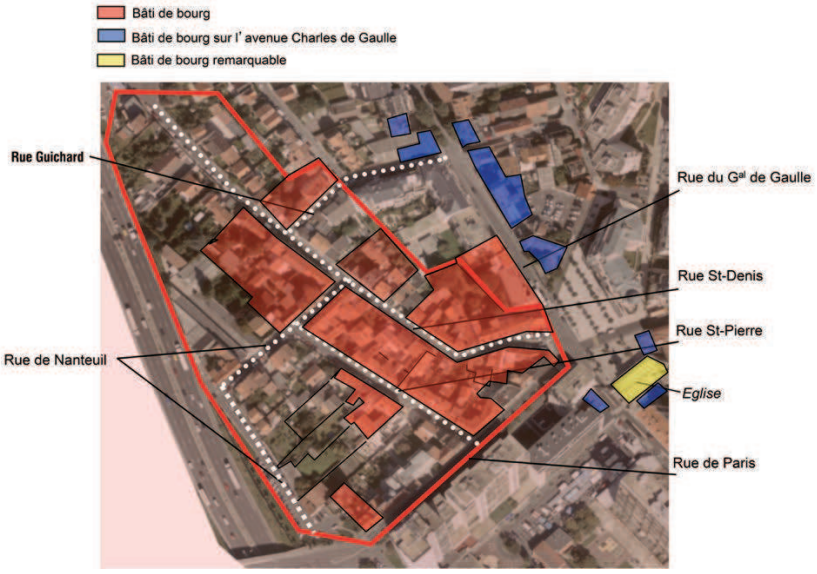
Secteur Galliéni - Cavaré



Secteur Mairie - Gare - école

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°1 : Centre-Ville : Nanteuil / Saint-Denis / Saint-Pierre

Caractéristiques urbaines et paysagères



Ce secteur évoque le bourg rural traditionnel par son échelle, son parcellaire, ses gabarits et ses typologies. L'ambiance générale est à conserver.

La rue Saint-Denis représente l'ossature originelle du bourg : c'est ici que la voix du Rosny d'hier est la plus forte, dans son tracé sinueux, son échelle, dans la composition des parcelles liée à une économie rurale, dans son ambiance mais aussi dans l'architecture des constructions, leur appartenance à un vocabulaire de maisons à vocation agricole : lucarne fenière, composition d'ensemble des parcelles, étables..., dans le rythme des portes charretières enfin. A noter le n°23 de la rue St-Denis, construction qui faisait partie de la propriété de Nanteuil.

Rue Saint-Denis (dessin S. Queuille)

Le mur de clôture situé dans le prolongement de la façade du n°5 souligne la courbe et structure le paysage urbain. Rythmé par la succession des portes cochères, ce mur protège des jardins au caractère intime dont la végétation émergente enrichit le paysage de la rue et offre une aération dans ce tissu urbain dense.
Malgré une diversité d'implantation des constructions, la rue offre un paysage cohérent lié à la continuité des murs et des façades et à l'homogénéité des gabarits, généralement limités à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage.

Extrait de cadastre napoléonien avec apposition des voies actuelles

Les deux rives de la rue de Nanteuil se répondent ici pour raconter un Rosny rural et agricole. En effet, la rue de Nanteuil, large de plus de 12 mètres, évoque le bourg rural, peu dense ici, et où les fruitiers en espaliers profitaient d'un ensoleillement maximal. On y retrouve la succession des portes cochères qui ouvrent sur les cours des propriétés rurales. L'accès à la parcelle se fait par la grande porte à double vantail, percée d'une petite porte pour le piéton.

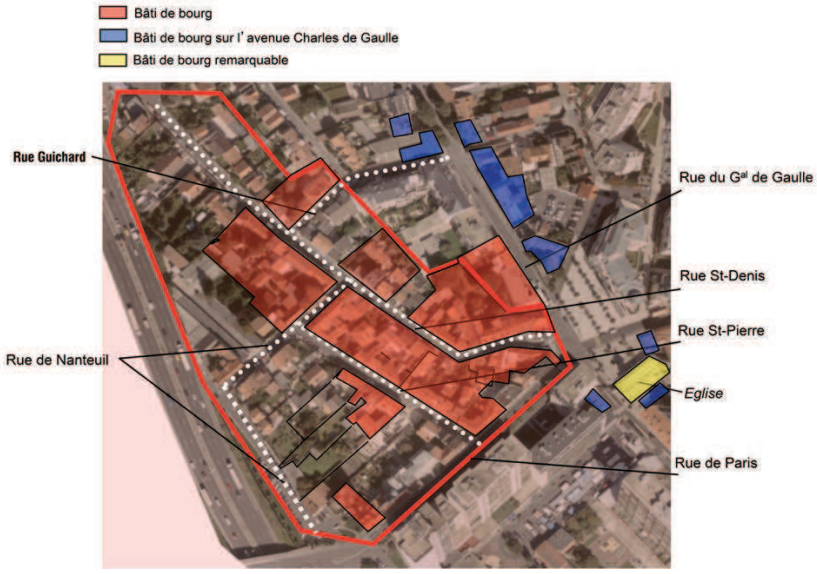
Cette séquence revêt par ailleurs un intérêt certain car les constructions, bien qu'homogènes, présentent des différences insignes, aussi bien en termes de traitement que d'évolution architecturale. Le collectif du n°26 rue de Nanteuil raconte l'évolution d'une maison de bourg lourdement modifiée.

Dans ce paysage de bourg rural, les toitures sont visibles car les constructions ont rarement plus d'un étage, ce qui donne une échelle humaine à la rue.

Rue de Nanteuil (dessin S. Queuille)

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°1 : Centre-Ville : Nanteuil / Saint-Denis / Saint-Pierre

Caractéristiques urbaines et paysagères



La rue Saint-Pierre présente un paysage très homogène, par son rythme, son gabarit, son échelle, son ambiance, sa qualité globale, tout en offrant une diversification des compositions de façade.

Elle met en scène, par la continuité de ses deux fronts urbains cohérents, une perspective sur les fermes de la rue de Nanteuil. Les seuils pavés (disparus car bitumés aujourd'hui) marquaient la succession des portes cochères comme dans la rue de Nanteuil et la rue St-Denis toute proches.

Rue Saint Pierre (dessin S. Queuille)

Cette séquence, développée à R+1, reprend le langage typo-architectural du bourg rural originel, même si les constructions sont postérieures à 1850, date de l'ouverture à l'urbanisation des anciens jardins de la propriété de Nanteuil.
Les fermes du bourg aux façades ordonnancées, sur la rive impaire, font face à des maisons d'agriculteurs plus tardives sur la rive paire, où les percements des façades sont moins nombreux et implantés au gré des besoins de l'espace intérieur. De nombreux remaniements à des fins décoratives (et empruntées à la mode des pavillons individuels de banlieue) sont venus se surajouter aux façades d'origine.

Extrait de cadastre napoléonien avec apposition des voies actuelles

La rue Guichard présente aussi une ambiance très caractéristique du Rosny d'Hier, qui a su conserver son échelle urbaine et architecturale, sa qualité globale.Cette séquence se lit aussi dans sa relation avec le paysage de la rue Saint-Denis et notamment dans la vue sur le n°23, immeuble au « fronton ».

Les constructions, bâties à l'alignement, présentent une échelle modeste, à rez-de-chaussé surmonté de deux niveaux. Les façades ne présentent pas de composition affirmée et sont peu percées. On remarque une prépondérance des « pleins » par rapport aux « vides ». Le front urbain constitué par l'alignement des n°3 et 1 est ainsi marqué par sa simplicité toute rurale (absence de décor et de modénature, percements aléatoires,…)

Marquant l'angle des rues Guichard et des Quinconces, le n°23 présente une bâtisse importante qui s'élève sur un plan de 10m de large sur presque 20m de long. Cette importante volumétrie, qui se distingue dans l'environnement des maisons rurales du quartier, est mise en valeur par sa toiture en pavillon d'où partent quelques souches de cheminée.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°1 : Centre-Ville : Nanteuil / Saint-Denis / Saint-Pierre

Caractéristiques architecturales

Ce secteur décline plusieurs types de maisons rurales : fermes, maisons d'agriculteurs, maisons de maraîchers, maisons de bourg, plus tardives, comme celles de la rue Saint Pierre.

Ces constructions offrent des volumétries simples, peu élevées (rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux maximum) et sont couvertes par des toitures en tuile (à l'origine en petite tuile plate remplacée par de la tuile mécanique), à deux versants, de pente faible.

Les façades sont simples, enduites. Seules les constructions de bourg les plus tardives présentent des façades aux modénatures plus complexes, des décors et des matériaux variés (brique, meulière).

Éléments témoins du bourg rural : portes charretières, cours et seuils pavés, plaque de ferme, lucarne fenière.

La ferme de la rue de Nanteuil offre une volumétrie simple, édifiée sur un plan rectangulaire, de 14m sur 5m60, elle s'élève sur deux niveaux (un rdc et un étage) et est couverte d'une toiture en bâtière. Les baies, peu nombreuses pour se préserver du froid hivernal, sont implantées irrégulièrement, au gré des besoins des pièces intérieures. Les pannes de la charpente portent de pignons à pignons pour faire l'économie de ferme triangulée et supportent une couverture en tuiles mécaniques de faible pente. Les murs maçonnés en moellons sont recouverts et protégés par un enduit, généralement badigeonné.

La grande porte cochère est le seul accès : c'est depuis la cour (ou le porche) que l'on accède à l'intérieur de la construction.

Ferme de Nanteuil

Le secteur comprend plusieurs maisons d'agriculteurs, caractérisées par un plan rectangulaire et s'élevant sur 2 niveaux (un rdc et un étage) couvert d'une toiture à deux pans, de faible pente, en bâtière. Généralement, une lucarne fenière ouvre le grenier depuis la rue pour stocker le fourrage. La grande porte cochère donne accès au porche couvert sous lequel on accède latéralement à l'habitation sur rue.

Les percements de la façade sont irréguliers et de tailles différentes. Aucune modénature ne vient remplir la construction qui est uniquement le reflet d'une utilité pratique et d'une gestion économique. La façade construite en maçonnerie de moellons est recouverte et protégée par un enduit.

Maison d'agriculteur, 10-12 rue Saint-Pierre

Les maisons de bourg sont généralement caractérisées par une composition plus ordonnancée et offrent plus de modénatures et de décors (encadrements des baies en briques, céramiques... décor des agrafes et sommiers des linteaux, tables) Elles ont souvent été adaptées à la mode «pavillonnaire» et leurs façades ainsi ont été remaniées, les défaisant de leurs attributs «ruraux» (suppression des lucarnes à foin en particulier).

Les percements, réguliers, sont plus hauts que larges et mis en scène par des encadrements soit en enduit, soit en briques, des garde-corps ouvragés et des contrevents en bois peint, battants, à la française.

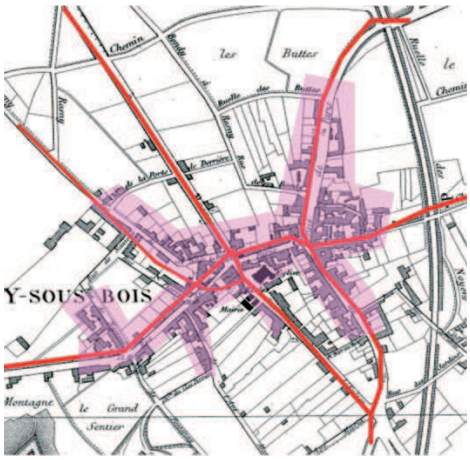
Les couvertures, en tuile mécaniques couvrent des toiture en bâtière aux pentes généralement faibles. Elles peuvent être habillées de lucarnes.

Maison de bourg, 11 rue Saint-Pierre

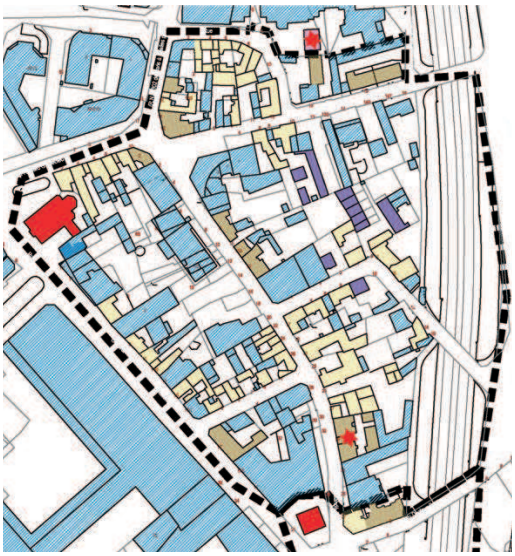
SÉQUENCE PATRIMONIALE N°2 : Centre-Ville : Galliéni / Cavaré / Saint-Claude

Caractéristiques urbaines et paysagères

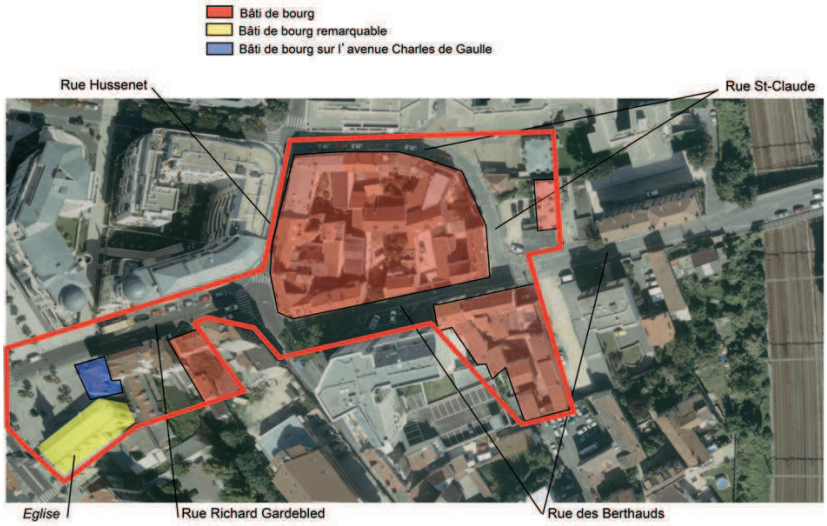
Ce secteur évoque le passage du bourg rural traditionnel à un tissu urbain mixte, entre bourg et petite ville. Les îlots situés entre la rue Galliéni et la rue Cavaré présentent ainsi un visage double avec un côté très urbain côté rue Galliéni et des ambiances encore de bourg côté rue Cavaré.
Au nord du secteur, l'îlot Saint-Claude offre une physionomie tout à fait singulière.



Plan Lefèvre de 1854



Ilot Saint-Claude, rue Gardebled



Cet axe constitue une des limites du bourg ancien. La perspective depuis la place de l'église joue un rôle important dans la lecture du paysage.

Ilot Saint-Claude

Traditionnellement implanté à l'emplacement de l'ancien enclos des Templiers qui lui donne sa forme, l'îlot St-Claude est encore en grande partie constitué de constructions du bourg rural d'origine et présente une grande cohérence volumétrique à R+1 et d'écriture architecturale. Ceinturant l'îlot, les constructions suivent la sinuosité du tracé de la voie qui le borde.

La rue Gardebled participe fortement au paysage de la place de l'église (place du souvenir français) et présente sur sa rive paire un faciès se rapprochant fidèlement de l'image du Rosny ancien. En revanche, la rive paire a connu une rénovation totale qui a introduit un paysage urbain radicalement différent par sa structure et son architecture.

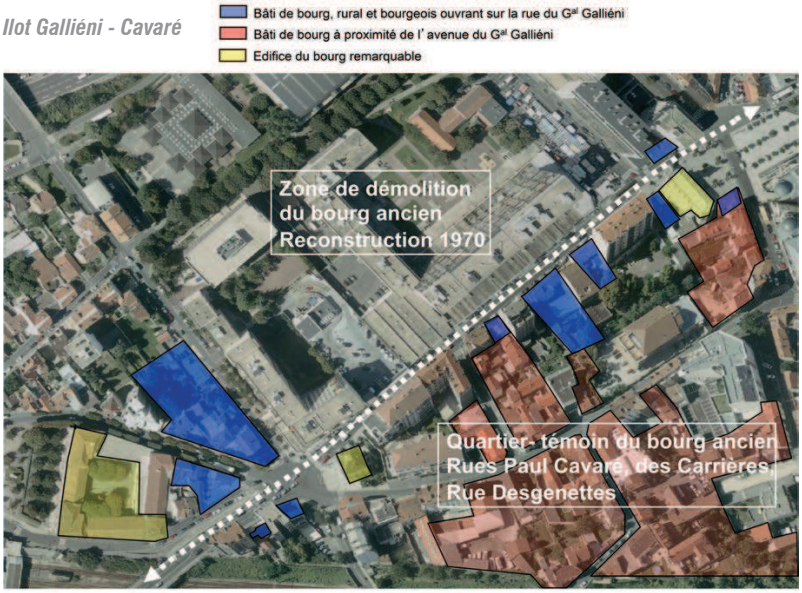
La maison d'angle à R+2+C donnant une façade à la place du souvenir français est la droguerie historique du vieux Rosny.

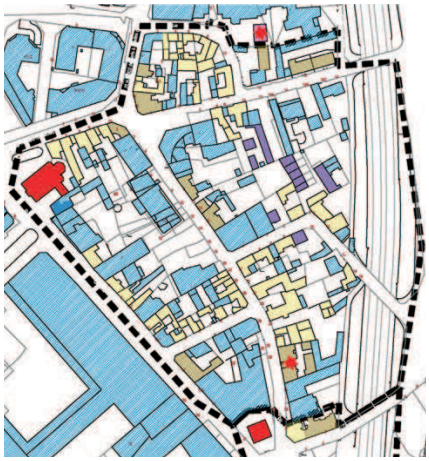
Elle associe l'église à un contexte urbain cohérent.

Rue Gardebled

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°2 : Centre-Ville : Galliéni / Cavaré / Saint-Claude

Ilot Galliéni - Cavaré



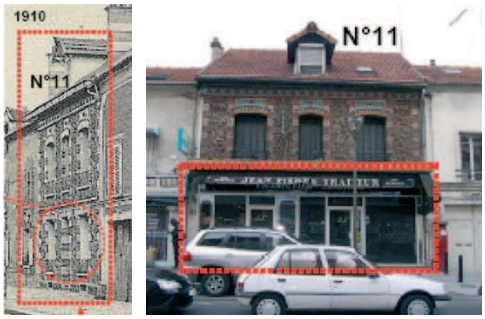


Ancienne rue de l'église, rue de référence, extension urbaine au 19è siècle, rue commerçante, rue centrale, la rue Galliéni présente un paysage urbain qui a connu de très fortes mutations mais dont la pérennité est exprimée par des séquences de petites maisons de bourg qui donnent une échelle convenable à cette voie devenue « artère ».
La rue du Général Galliéni est partagée de manière radicale entre les constructions du bourg qui subsistent sur sa rive impaire et un tissu entièrement renouvelé lors d'une importante opération urbaine dans les années 1970 sur sa rive paire.

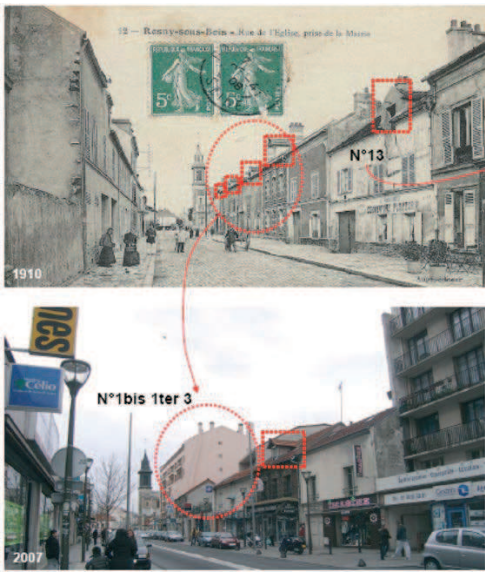
Les constructions du bourg rural, bien qu'enserrées entre des constructions qui les dominent de plusieurs étages, et malgré un état de présentation peu flatteur, sont encore bien présentes dans le paysage urbain sans doute grâce à l'échelle humaine qu'elles maintiennent le long de cet axe. Cependant, les remaniements des ouvertures, les menuiseries hétérogènes, la dégradation des enduits de façade concourent à la perte d'identité de ces constructions. Le nécessaire développement de l'activité commerciale a engendré une transformation radicale des rez-de-chaussées. Les baies ont été élargies, la perception de la descente de charge n'existe plus et le premier étage flotte sur un rdc où les enseignes envahissantes et sans lien avec la composition de la façade concourent également à la création d'un désordre urbain.

Les immeubles collectifs des années 70-80 présentent des volumétries et un vocabulaire architectural en rupture totale avec le contexte urbain préexistant. Les pignons aveugles de ces immeubles créent des ruptures d'échelle perturbant l'équilibre du paysage urbain.

La confrontation de la vision frontale et des perspectives photographiques exprime l'importance d'une «vision d'ensemble» à prendre en compte dans la mise en valeur du front urbain.



Des constructions dont la qualité architecturale n'est plus très lisible

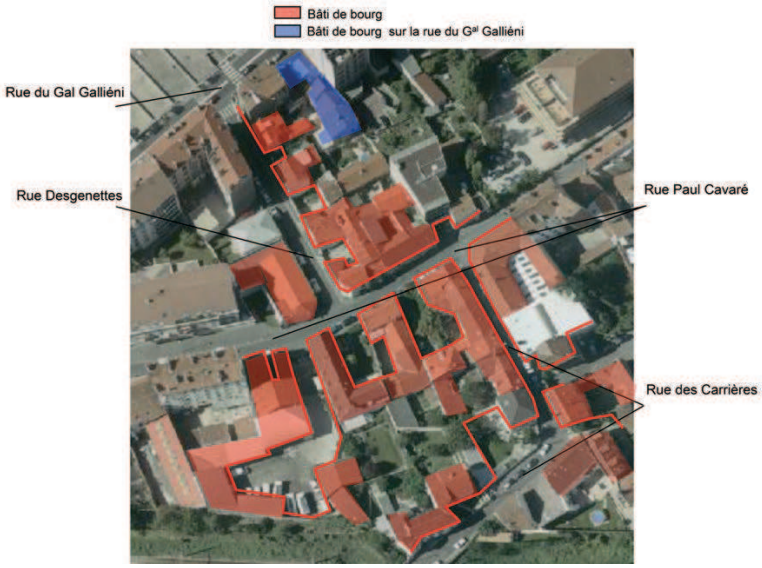


La carte postale de 1910 montre une forte continuité de la ligne d'égout dont le profil est rythmé et jalonné par les lucarnes. Le cliché de 2007 révèle un front urbain beaucoup plus accidenté, où la masse des immeubles collectifs est très prégnante du fait de la perspective sur leurs pignons.

Rue Galliéni : un front urbain varié où alternent maisons de bourg et immeubles collectifs

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°2 : Centre-Ville : Galliéni / Cavaré / Saint-Claude

Rue Cavaré - rue des Carrières - rue Desgenettes

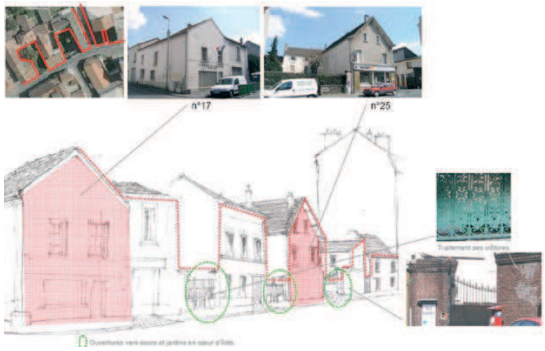


Angles rues Cavaré et des Carrières (dessin S. Queuille)

Ce développé des façades à l'angle des deux rues exprime bien la diversité des implantations bâties dans le vieux Rosny.

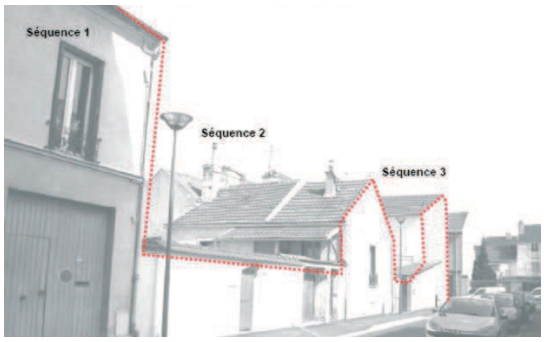
L'histoire a donné deux identités bien distinctes aux rues des Carrières et Paul Cavaré. Sur l'une, c'est bien l'alignement des façades et la succession des portes cochères qui sont remarquables, tandis que l'alternance de cours et de bâtiments qualifie pour l'essentiel la seconde.

La rue Paul Cavaré est marquée par une structure urbaine très rythmée par l'alternance des cours et des constructions implantées «en peigne». Les constructions sont organisées autour d'un premier corps de bâti sur la rue (double exposition), d'une aile en retour et d'un second corps de bâti distribué par une cour latérale.
Les cours et jardins offrent des respirations arborées dans le paysage de la rue.
Le traitement soigné des clôtures à l'alignement marque aussi bien l'entrée des propriétés privées que le seuil de l'espace public par rapport à l'espace privé.
Si la rue Cavaré a connu d'importants bouleversements d'échelle dans sa partie amont (implantation de volumes importants en retrait), elle présente toutefois encore l'ambiance traditionnelle des maisons de vignerons.



Rue Cavaré (dessin S. Queuille)

A l'instar de la rue Cavaré, la petite rue Desgenettes, rue de liaison entre le tissu animé et dense de la rue du Général Galliéni et la rue Cavaré, au caractère plus intimiste, présente une cohérence volumétrique et d'écriture architecturale.



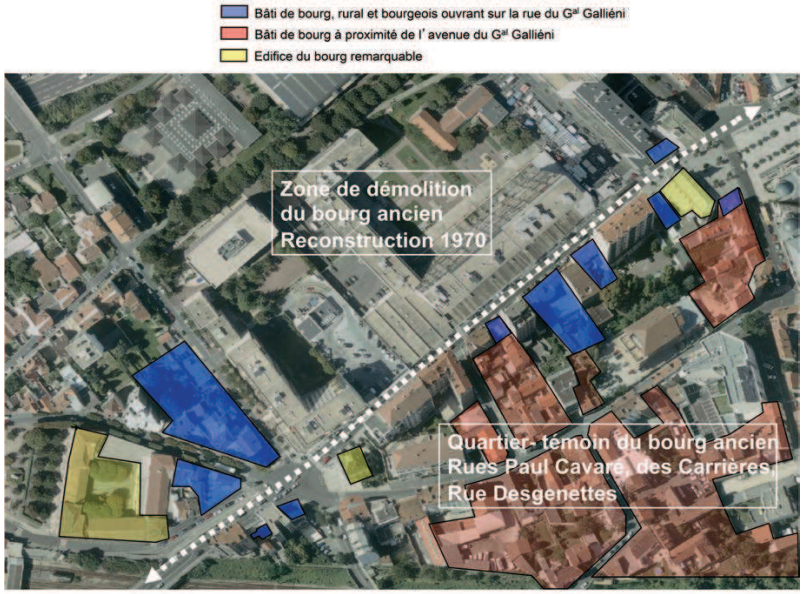
La rue Desgenettes présente une échelle vernaculaire marquée par une alternance régulière de «pleins» et de «vides», permettant à l'œil de pénétrer dans l'îlot et d'ouvrir le paysage de cette rue étroite.

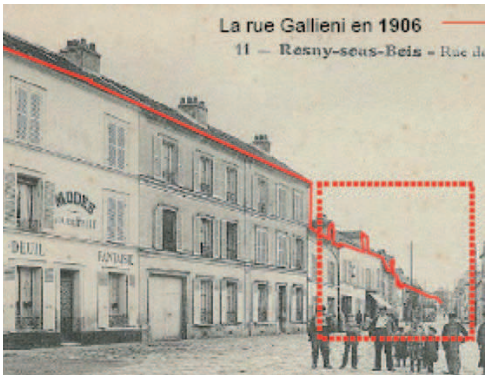
La rue des Carrières apparaît tôt dans la structure urbaine du bourg, ainsi que l'atteste le plan de 1764. Elle présente aujourd'hui encore une grande homogénéité typo-morphologique et raconte le passé rural de la commune. Les façades sont fortement marquées par ce caractère vernaculaire qui a produit des percements de baie aléatoires, répondant simplement aux besoins des pièces intérieures.
• Côté rue Cavaré, elle présente une structure urbaine simple, constituée par deux fronts urbains bâtis continus.
• L'entrée du n°9 ménage une surprise dans l'organisation interne d'une parcelle rurale lotie.
• L'inflexion de la rue des Carrières apporte une diversité de typologie d'édifices : maison bourgeoise, pavillons, ferme…
Les compositions des façades, les matériaux, les séquences d'entrée, les décors distinguent les constructions les unes des autres et constituent finalement la richesse patrimoniale du lieu (dans la mesure où les réhabilitations respectent leurs identités). L'échelle des volumétries, homogène, permet l'unité harmonieuse du front de rue. Cours et jardins offrent la richesse de leur végétation à la promenade urbaine.

Rue des Carrières (dessin S. Queuille)

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°2 : Centre-Ville : Galliéni / Cavaré / Saint-Claude

Caractéristiques urbaines et paysagères



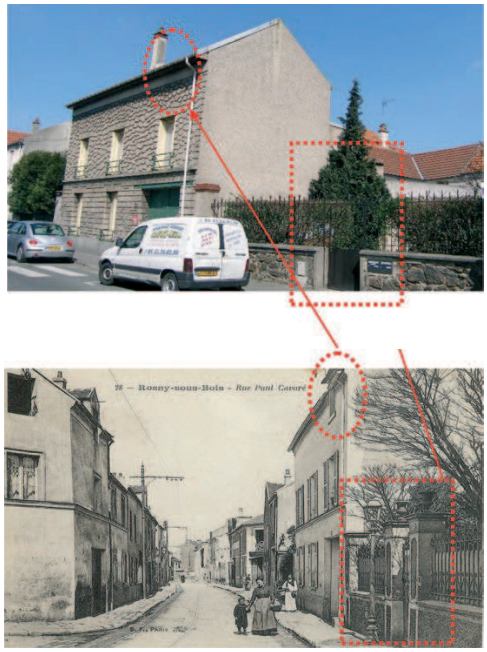


Architecture de bourg : façades aux modénatures simples et rythme des lucarnes

Ce secteur décline plusieurs types de constructions, illustrant les différentes étapes d'évolution de la ville : maisons rurales, maisons de bourg, immeubles collectifs du début du 20ème siècle et constructions contemporaines.

Maison de bourg, économie rurale

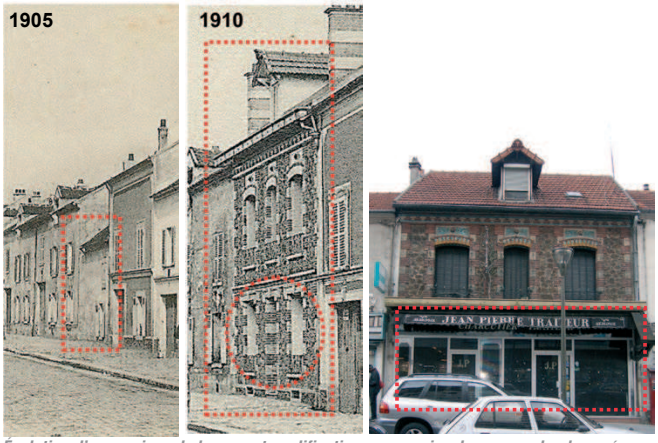
• Ces constructions ont des volumétries simples, peu élevées (rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux) et sont couvertes par des toitures en tuile (à l'origine en petite tuile plate remplacée par de la tuile mécanique). Les toitures à deux versants de faible pente sont généralement équipées d'une lucarne à foin ouvrant sur la zone de stockage du grenier depuis la rue.
• Les façades sont simples : aucune modénature ne vient remplir la construction qui est uniquement le reflet d'une utilité pratique et d'une gestion économique. La façade construite en maçonnerie de moellons est recouverte et protégée par un enduit. Seules les constructions de bourg les plus tardives présentent des façades aux modénatures plus complexes, des décors et des matériaux variés (brique, meulière).
• La porte cochère ouvre sur un porche couvert par lequel on accède latéralement à l'habitation sur rue.



Maison de bourg, 21 rue Cavaré illustre la simplicité des maisons rurales : trois travées et à l'extrémité la porte cochère accédant à la cour et aux différents corps de bâtis en fond de parcelle.

Maison de bourg, économie «urbaine»

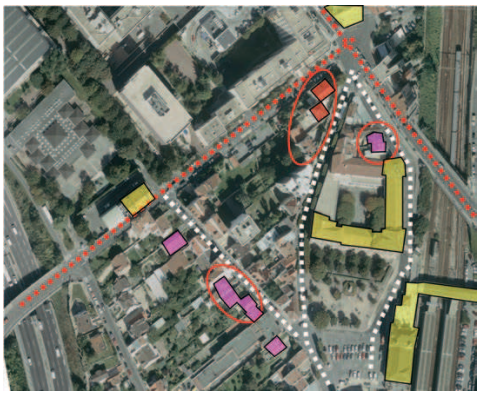
• Ces maisons sont généralement caractérisées par une composition plus ordonnancée et offrent plus de modénatures et de décors (encadrements de baies en briques, céramiques... décor des agrafes et sommiers des linteaux, tables). Elles ont souvent été adaptées à la mode «pavillonnaire» et leurs façades remaniées, les défaisant de leurs attributs «ruraux».
• Une attention doit être portée au traitement des enduits, traditionnellement en plâtre et chaux, souvent malheureusement remplacés par un enduit ciment.
• Les percements, réguliers, sont plus hauts que larges et mis en scène par des encadrements soit en enduit, soit en briques, des garde-corps ouvragés et des contrevents en bois peint, battants, à la française.
• Les toitures en bâtières généralement à faible pente et équipées de lucarnes sont couvertes par de la tuile mécanique.



Évolution d'une maison de bourg , et modification progressive de son rez-de-chaussée vers une destination commerciale

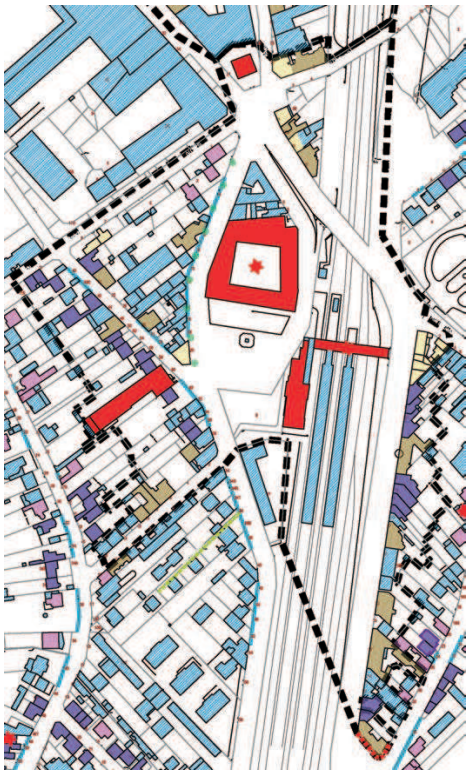
SÉQUENCE PATRIMONIALE N°3 : Centre-Ville : Secteur Mairie / Gare / École

Caractéristiques urbaines et paysagères

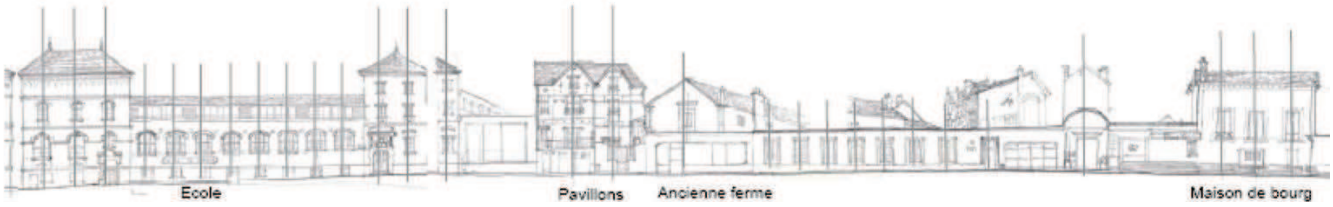


Relation visuelle entre les différentes composantes urbaines du secteur

Ce secteur illustre le fort développement de la ville dans la seconde moitié du 19ème siècle, essentiellement lié à l'ouverture de la Gare en 1856.
Le quartier s'est développé autour de bâtiments publics à forte valeur symbolique : la Gare, l'école construite en 1868, la mairie en 1869. C'est tout naturellement que la Poste y a été implantée en 1940.



Implantée en tête d'ilot, la Mairie joue un rôle de signal, confirmé par la qualité architecturale du bâtiment et renforcé par sa situation au carrefour de plusieurs voies qui en fait le point de mire de plusieurs perspectives. Son volume donne l'échelle de la place Copernic.
Le tissu urbain appartient de fait au registre de la ville du 19ème siècle et présente une certaine hétérogénéité tant en termes d'implantation des constructions que de volumétrie et de typologie architecturale.
L'école, la Gare et la Poste déterminent une place publique qui accueille aujourd'hui le Monuments aux morts.



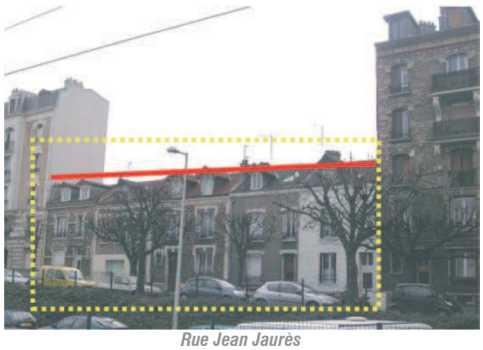
L'ilot de l'école offre aujourd'hui un paysage qui constitue une barrière physique et psychologique importante entre l'ancienne mairie et la Gare.

La rue Jean-Pierre Timbaud offre un paysage mixte de maisons de ville disposant d'un jardin et de petits collectifs appartenant au même registre stylistique. Les implantations sont variées, mais la continuité urbaine est assurée par les traitements des clôtures. Le maintien de cette caractéristique est souhaitable.

Rue Jean-Pierre Timbaud

La rue Lamartine, située dans la perspective de la Gare, offre un paysage très urbain, proche d'un langage néo-haussmannien, avec des immeubles collectifs en briques de qualité, mais souvent dégradées aujourd'hui.
Ce groupe d'immeuble offre une cohérence qui renforce la structure urbaine et « recoud » l'aspect quelque peu désuet de la rue. Par son gabarit, son rythme, cet ensemble peut servir d'accroche à l'évolution des éléments de la rue, si elle est appelée à se densifier.
Cette petite voie présente un enjeu urbain important du fait de sa position urbaine.

Malgré la forte coupure marquée par la voie ferrée, la rue Jean Jaurès constitue une rue « vitrine », rive urbaine participant fortement à la qualité du quartier, par son important linéaire constitué de maisons de ville et de collectifs formant un ensemble de constructions très cohérent.



Rue Jean Jaurès

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°3 : Centre-Ville : Secteur Mairie / Gare / École

Caractéristiques architecturales

L'arrivée du chemin de fer entraîne la mise en place de nouvelles typologies constructives : les maisons de ville, villas, pavillons et immeubles collectifs. Logement et lieu de travail sont clairement dissociés.

Mosaïque de la doucine de corniche, immeuble rue Jean Jaurès

Immeuble collectif

Le n°6 rue Lamartine forme avec le n°8 un linéaire conséquent avec une hauteur d'environ R+4. Les souches de cheminées en saillie animent les angles des pignons aveugles. La façade sur rue se caractérise par sa simplicité, sa massivité, sa symétrie axiale depuis son entrée à arc en plein cintre, et son balcon central soutenu par trois consoles au vocabulaire moderne. Un léger soubassement élève le premier niveau tandis que le rez-de-chaussée se différencie avec un appareillage mixte de pierre de taille (linteaux, bandeau, dessus d'arc, agrafe et consoles de balcon) et de briques (corps de façade et garde-corps ajouré). Les pignons quasi aveugles se retournent vers une façade sur cour très sobre.
Le décor est constitué de nombreux détails géométrisés et rappellent l'adhésion au courant moderne. La porte d'entrée présente un traitement soigné avec une grille en fer ajourée ainsi que son embrasure adoucie.
La toiture en bâtière se termine par des queues de vache débordantes posées sur une arase en pierre dépourvue de corniche. Les cheminées enduites et effilées renforcent la verticalité de l'ensemble.

Immeuble collectif en brique rue Lamartine

Maison de Ville, pavillons

Ces maisons sont caractérisées par une composition ordonnancée, percées régulièrement de baies plus hautes que larges.

• Cette architecture trouve dans l'expression de sa structure constructive les emplacements privilégiés pour la mise en place d'un décor architectural qui caractérise et individualise chaque maison, soulignant en particulier les encadrements de baies, les rives de toits, les bandeaux horizontaux et les corniches.

• Ces constructions offrent une variété de matériaux mais l'accent est largement porté sur l'usage, souvent mixte, de brique et de meulière, offrant des appareillages différentiés.
La brique utilisée se décline dans différentes tonalités allant de l'ocre au rouge. La meulière, de tonalité orangé-brun, rythme le paysage des rues. Sa coloration contraste fortement avec les décors de plâtre blancs et les couleurs franches des briques vernissées et des céramiques émaillées. Souvent utilisé à Rosny, l'élégant joint perlé agrémente les façades, par ailleurs animées par des décors de plâtre, de céramiques et de briques émaillées, parfois de frises peintes.

• Les couvertures, en tuiles mécaniques couvrent des toitures en bâtière aux pentes généralement faibles. Elles peuvent être habillées de lucarnes. Certaines maisons présentent toutefois des couvertures plus travaillées, soit en en ardoises droites avec brisis, soit en utilisant un style avec débords de toiture plus proche de l'architecture de villégiature.

Jeux de briques polychromes sur immeuble, rue Jean Jaurès

Les maisons de ville déclinent une diversité stylistique fondée sur un vocabulaire commun

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°4 : Rue d'Estienne d'Orves et Marie-Louise

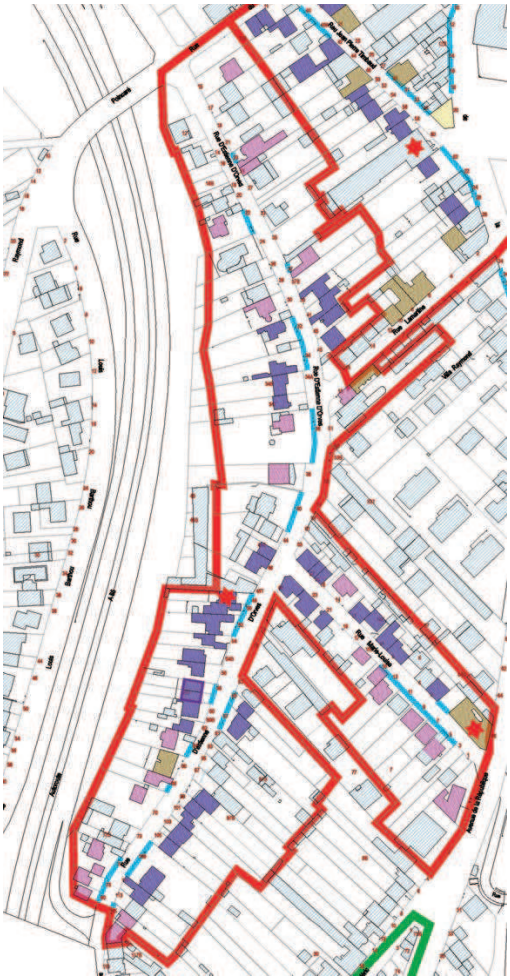
Caractéristiques urbaines et paysagères

Le quartier République / Estienne d'Orves est emblématique du deuxième temps de développement de la ville, alors que l'économie rurale s'efface peu à peu au profit d'une économie urbaine résidentielle. Toutefois, son expression perdure dans le maintien du parcellaire en lanière qui accueille désormais grandes villas et pavillons plus modestes.
Le quartier est limité à l'ouest par L'A86 dont les murs antibruits constituent une frontière hermétique isolant la rue des flancs de coteau du fort de Rosny.

Si l'échelle parcellaire reste approximativement la même, le rapport à l'espace libre évolue : l'espace productif est devenu un espace à valeur esthétique et ou récréative. Les cœurs d'îlot offrent un patrimoine végétal et paysager fragile, sensible aux opérations de remembrement ou de construction.

La rue Estienne d'Orves offre toutes les qualités d'une promenade urbaine par son ambiance faite à la fois de continuité, de douceur mais aussi de surprises, de variété, liée à :
• son tracé sinueux, sa largeur qui varie avec souplesse et offre parfois un traitement particulier avec des arbres d'alignement accompagnant les jardins privatifs,
• la lecture de séquences urbaines comportant début et fin bien marqués,
• la présence d'un grand nombre de constructions de bonne qualité architecturale,
• des ouvertures ponctuelles par les rues Marie-Louise et Lamartine qui, restant dans le même registre architectural et urbain, lient la rue d'Estienne d'Orves à un territoire plus vaste (point de vue sur la gare à l'extrémité de la rue Lamartine).

La rue Marie-Louise est « rythmée » par l'alternance de volume à l'alignement et de volumes en retrait (alignement sur rue ou en retrait, insertion de maison à l'angle d'une parcelle laissant un grand jardin ouvert sur la rue et sur l'entière profondeur de la parcelle), avec des constructions globalement de qualité et présentant des typologies plus variées (immeuble collectif, pavillons, villas cossues, maisons jumelles, . La variété est ici richesse.
Cette variété est cadrée par des traitements d'angles avec la rue d'Estienne d'Orves et l'avenue de la République marquant des seuils d'entrée forts par des volumétries de bâti imposantes et des clôtures soignées.



Caractéristiques architecturales

Rue d'Estienne d'Orves, les constructions présentent des typologies stylistiques variées, allant de la très riche villa de villégiature implantée dans un vaste jardin arboré au petit pavillon (parfois accolé). Styles néo-classique, Art Nouveau, Art Déco s'expriment de façon privilégiée sur les villas cossues. Les pavillons plus modestes déclinent les caractéristiques de l'architecture de banlieue en pierre meulière, décorée d'encadrement de baie et de bandeaux en enduit clair.

Rue Marie-Louise, les façade-pignons animent la silhouette urbaine. La pierre meulière et la brique à l'aspect parfois sombre jouent du contraste de couleur et de valeur avec les percées visuelles sur la lumière qui baignent les jardins.

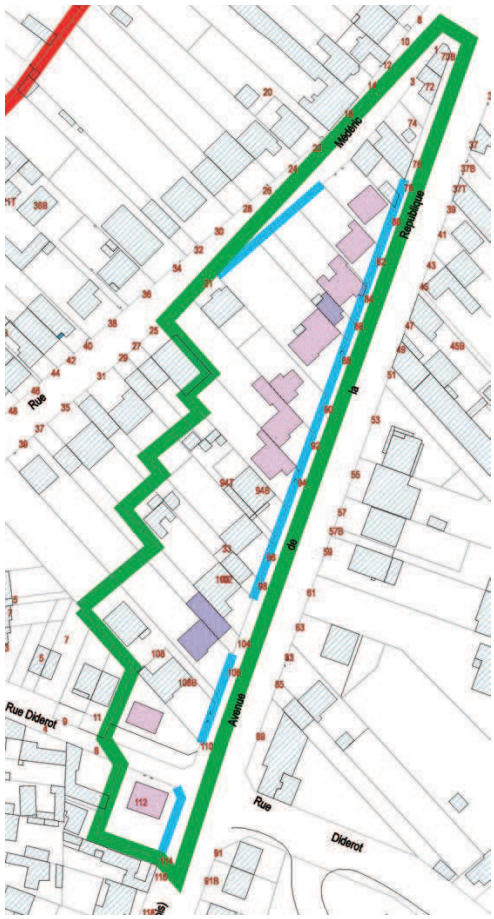
Dans les deux rues, les clôtures avec mur bahut surmonté de grilles ouvragées assurent la continuité de la limite entre espace public et privé, et constituent un élément fondamental de la qualité du paysage urbain.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°5 : rue Médéric - avenue de la République

Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue Médéric jouit d'une situation privilégiée à proximité de la Gare mais à l'écart des grands flux de circulation. Légèrement en pente vers le centre ville et en position de surplomb, elle se vit ainsi dans un sentiment d'insularité qui met en exergue ses qualités liées à quelques principes cohérents. Il faut noter la complémentarité typologique en tête de rue où un petit collectif, suivi d'un ensemble de maisons accolées, encadre des villas avec jardin.
Le quartier République est emblématique du second temps de développement alors que l'économie rurale s'efface peu à peu au profit d'une économie urbaine résidentielle. Toutefois, son expression perdure dans le maintien du parcellaire en lanière qui accueille désormais grandes villas et pavillons plus modestes. Si l'échelle parcellaire reste approximativement la même, le rapport à l'espace libre évolue : l'espace productif est devenu un espace à valeur esthétique et-ou récréative. Les cœurs d'îlot disposent de surfaces végétales fragiles, sensibles aux opérations de remembrement ou de construction.

Le nord de la rue Diderot est caractéristique du paysage de l'avenue « idéale » dans la culture résidentielle du 19è siècle : plantée des deux côtés, la séparation de l'emprise publique et de l'emprise privée est matérialisée par des clôtures de qualité, marquant un premier front architecturé. Les constructions, implantées légèrement de biais par rapport à la rue, ce qui les rend encore plus lisibles, déclinent une variété typologique avec quelques exemples de grande qualité, en particulier traduite dans la relation entre les n°88-86-84. La tête d'îlot est marquée par la présence d'un petit collectif « placard » .
Dans l'ensemble, c'est la présence forte des clôtures maçonnées ou en meulière qui structure le front urbain. La qualité et la continuité des murs de clôture sont des éléments fédérateurs et fondamentaux pour le maintien de l'ambiance urbaine. La végétation basse et des plantations hautes ponctuent le linéaire.



Caractéristiques architecturales

La rue Médéric présente un paysage caractéristique des quartiers résidentiels 19è-début 20è, dont l'homogénéité repose aussi sur les matériaux utilisés. Les façade-pignons en meulière sont récurrents.
L'avenue de la République décline le registre de la maison de ville individuelle ou jumelée, utilisant de manière privilégiée la brique et la meulière. C'est essentiellement la diversité des mises en œuvre, les jeux d'appareillages de briques polychromes, les décors de céramiques ou de briques émaillées soulignant les structures tout en apportant une touche de couleur contrastant avec les tonalités ocres et rouges des maçonneries. Une attention particulière devra être portée au traitement des maisons jumelées.

Les couvertures des constructions, en tuile mécanique de tonalité rouge légèrement orangée, rythment le paysage par la mise en œuvre de décrochements et de traitement en pignon.

Maisons jumelées, en retrait de l'alignement, offrant un jardinet

Front pair de l'avenue de la République

Homogénéité stylistique et diversité architecturale

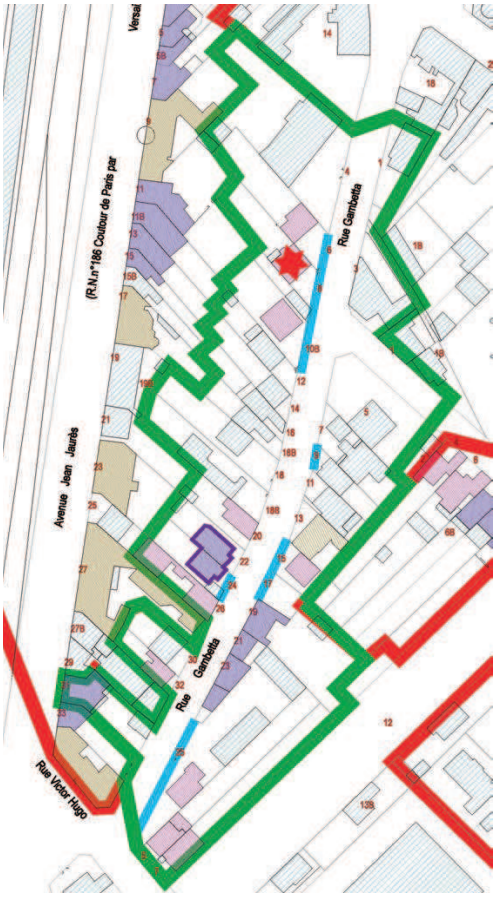
SÉQUENCE PATRIMONIALE N°6 : Rue Gambetta

Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue Gambetta est perpendiculaire à la pente et relie des rues parallèles au coteau : les rues du Gal Leclerc, Brossolette et Victor Hugo. Par l'inclinaison des façades des trois pavillons au 10bis, 8 et 6 de la rue Gambetta, qui se trouvent alors exactement dans l'axe de la rue P. Brossolette, se crée une relation spatiale directe entre les deux voies. Cette relation est mise en valeur par le même vocabulaire architectural et les mêmes matériaux des trois pavillons.
L'inclinaison des façades par rapport à l'alignement crée un effet de «visage-double» de la rue qui montre, dans un sens, une ouverture sur des façades et dans l'autre un espace public fermé, présentant une succession de pignons aveugles animés par les clôtures végétalisées.

La rive paire est constitue le fond des parcelles donnant sur l'avenue Jaurès au caractère très urbain. La rive impaire est quant à elle plus liée au paysage pavillonnaire.

La rue est caractérisée par une forte variété de typologies urbaines et une succession de courtes séquences du front bâti entre lesquelles émergent arbres et plantations surgissant des jardins sur rue. Ses deux extrémités sont marquées par des immeubles au caractère très urbain. Entre ceux-ci alternent des petits collectifs, maisons de villes accolées, pavillons en meulière offrant un rapport à la rue différentié : implantation à l'alignement, implantation en retrait...
Le fond de perspective est valorisé par un bel immeuble collectif au n°18 de la rue du Général Leclerc.



La rive paire a conservé le parcellaire en lanière originel auquel les différentes typologies de constructions s sont adaptées, y compris le front très urbain de l'avenue Jean Jaurès

Caractéristiques architecturales

La rue est caractérisée par une forte variété de typologies architecturales déclinant toutefois un vocabulaire de banlieue, attaché à la mise en œuvre de matériaux récurrents comme la brique et la meulière.
Les façades sont animées par des ornements variés, soit liés à des appareillages mêlant brique et meulières, soit à des ajouts décoratifs : céramiques, cabochons...

Les façade-pignons ouvrant sur la rue sont récurrentes. La plupart d'entre elles sur la rive paire sont encore en meulière, celles des N°23 et 21 (seules constructions édifiées à l'alignement) ont été enduites.

Dans les deux rues, les clôtures avec mur bahut surmonté de grilles ouvragées assurent la continuité de la limite entre espace public et privé, et constituent un élément fondamental de la qualité du paysage urbain. Une attention particulière devra être apportée au traitement des clôtures.

La diversité des matériaux mis en œuvre et la richesse des décors constituent l'attrait de cette rue.

L'inclinaison du front bâti par rapport à l'alignement sur rue induit un «visage double» de la rue suivant le sens du parcours .....

Façades-pignons en meulière et décor en enduit clair. La porte cochère révèle peut-être une façade d'ancienne maison rurale .....

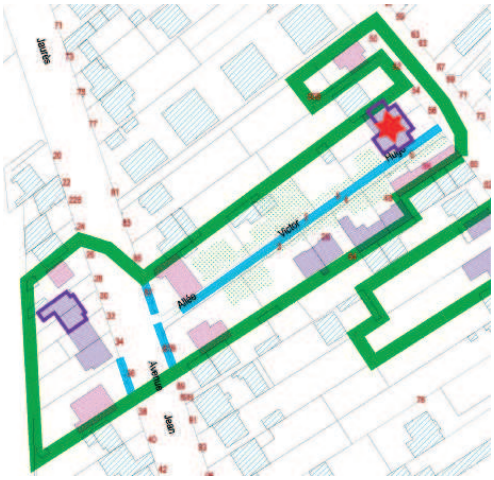
Courtes séquences bien structurées entre lesquelles alterne la végétation émergeant des jardins

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°7 : Allée Victor Hugo - Rue Jean Jaurès

Caractéristiques urbaines et paysagères

L'allée Victor Hugo est une voie étroite et discrète à l'ambiance particulièrement intime, qui permet de traverser un îlot d'une longueur importante et de relier deux voies principales que sont les rues Victor Hugo et Jean Jaurès.
C'est un passage de transition qui s'ouvre sur la rue Jaurès, annoncé majestueusement par quatre villas d'une exceptionnelle qualité.
L'ambiance intérieure y est peu dense et réunit des jardins confortables arborés et des constructions particulières de type villas bourgeoises. Les murs de clôture à l'alignement strict ferment encore sur tout le linéaire la vue sur ces atmosphères abritées.
C'est dans le recul de chaque maison laissant la place à un espace privé autour que s'articule sans nul doute une identité patrimoniale forte à préserver.

Les fronts urbains de la rue Jaurès aux débouchés de cette allée verrouillent, distinguent et annoncent l'attention particulière à maintenir sur l'évolution de ces alignements, comme étant des signaux forts et des appels.



Caractéristiques architecturales

C'est un ensemble dont le langage commun appartient à l'architecture de banlieue.
Les murs sont construits avec les mêmes matériaux et un certain mimétisme dans le effets de décor, de proportions, de dessins qui demeurent toujours de grande qualité.
Les toitures se complexifient par les débords, les lucarnes et les façades jouent dans leur coloris, leurs percements des compositions singulières mais homogènes.
Le traitement de sol bitumineux mériterait un pavage ou un matériau qui alimente l'idée d'une intimité qui se retire de la rue commune et passante.
Certaines constructions pourraient être réhabilitées en retrouvant la matière originelle des parements en pierre. La forte identité patrimoniale de cette venelle susciterait également la mise en valeur, voire la réhabilitation de certaines maisons individuelles donnant sur la rue Victor Hugo.

Perspective sur la venelle depuis la rue Victor Hugo

A droite, des points de vue perspectifs sur l'allée Victor Hugo.
A gauche, quelques détails décoratifs de façade.

Ci-dessous, une attention particulière doit être portée sur la qualité des vues dans l'axe de l'impasse, échelle du bâti, style architectural, etc...

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°8 : Rue Victor Hugo (n°68-70 / n°83-89)

Caractéristiques urbaines et paysagères

La villa Victor Hugo est une petite voie de 100 mètres de long sur 4 mètres de large qui s'enfonce au cœur d'un îlot de grande profondeur. Située entre deux axes importants, elle représente une petite rue intérieure intime et calme.

La séquence est structurée autour de trois moments :
- une séquence d'entrée avec deux longues parcelles et leur constructions autonomes qui ouvrent encore sur la rue Victor Hugo,
- une implantation en peigne de parcelles plus petites qui reçoivent principalement des maisons accolées, quasiment jumelles, orientées vers la venelle,
- une dernière séquence, dans l'axe de la Villa qui est constituée par une très large parcelle où se trouve une belle villa bourgeoise au centre d'un grand jardin. Cette construction ferme agréablement la perspective de la Villa depuis la rue Victor Hugo.

Caractéristiques architecturales

Les pavillons de gabarit et de volumétrie approximativement identiques sont orientés vers la venelle.
Peu élevées, les toitures et les volumétries sont perceptibles : elles scandent très lisiblement la succession des différentes propriétés.
Le paysage architectural est caractérisé par la prédominance de la tuile mécanique, de la brique et de la meulière, utilisées seules ou dans le cadre d'appareillages mixtes avec des enduits.

Les clôtures unifient le paysage de l'allée

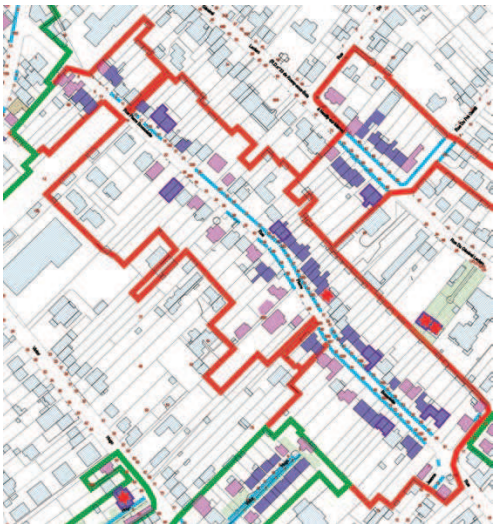
La brique apparaît sous différentes mises en œuvre : en matériau de façade, mais aussi dans l'animation de la façade : bandeau, linteau....

Les trois «moments» de l'allée

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°9 : Rue Brossolette

Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue Brossolette, au tracé long et sinueux, est caractéristisée les différentes typologies de style «banlieue» qui se sont développées suite à l'arrivée du chemin de fer et dans un contexte socio-économique trés particulier : pavillon sur plan carré, en L,...maisons jumelles, maison de style néo-régionaliste, etc..Les constructions exclusivement destinées à l'habitat unifamilial s'implantent néanmoins sur la trame parcellaire héritée de la période rurale.
La rive impaire est globalement marquée par la succession de plusieurs séquences de maisons accolées, formant ainsi un front urbain continu. Au contraire, la rive paire (sauf le bas de la rue) est plus aérée et les maisons isolées sur des parcelles plus larges offrent des percées visuelles sur les jardins arrières et font pressentir le coteau et la pente qui descend vers la vallée. Ce contraste est enrichissant pour la rue par la variété urbaine qu'il crée entre les deux rives, mais aussi par le sentiment qu'il donne à lire le territoire de la ville : le plateau, le coteau, la pente...
L'inclinaison du front bâti par rapport à l'alignement est aussi une originalité de la rue. Elle offre, dans le parcours de la rue (dans un sens) une ouverture vers les façades valorisées comme dans un décor de théâtre. (cliché ci-contre). En remontant la rue dans l'autre sens, elle est au contraire « fermée » par la vision de pignons aveugles se succédant dans l'inflexion de la rue. (cliché ci-dessous).
Enfin, le fond de perspective sur la rue Gambetta est valorisé par les trois pavillons en meulière qui dialoguent avec les constructions de la rue Brossolette.
La continuité et la qualité de traitement des clôtures sont essentielles pour structurer l'espace et marquer subtilement les limites entre espace privé et public.



Caractéristiques architecturales

Villas isolées, maisons en bande, maisons jumelles, style Art Déco, néo-régional, constructions modestes ou aisées, jouent une composition particulièrement sensible, mettant en œuvre des matériaux communs où les effets colorés sont omniprésents, ainsi que les contrastes clair-obscur.

Le rôle et la qualité architecturale des clôtures sont essentiels à la qualité urbaine du tissu.

La rue offre un double visage. L'inclinaison du bâti sur la parcelle expose les pignons.

L'inclinaison du front bâti accentuée par l'inflexion de la rue offre de belles perspectives du front urbain présenté ainsi d'une façon théâtrale. Les fronts urbains présentent soit une ligne d'égout continue (façades rectangulaires), soit accidentée (façades pignons).

La rive paire offre des maisons isolées sur leur parcelle avec de larges respirations au travers des jardins. Quelques venelles traversent le tissu en lanière. Cette morphologie est en contraste avec la rive paire et ses maisons en bande.

La rue Brossolette et la variété de ses styles architecturaux.
C'est l'unité des volumétries, les rythmes des silhouettes, les implantations sur les parcelles qui fondent la cohérence générale.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°10 : rue du Général Leclerc (n°51 à 86)

Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue en légère pente met en scène, sur un fond de ciel bien présent, un alignement de villas indépendantes au centre de beaux jardins formant un écrin végétal pour les constructions de qualité.

C'est un tissu aéré et présent laissant le promeneur à sa liberté et à son appréhension de l'espace dans un univers large de part le retrait systématique des constructions à l'alignement d'une voie principale menant au centre ville.

Les maisons cossues sont mises en scène derrière des clôtures de qualité où des murs pleins ou des grilles entre des piles au couronnement mouluré sont parfois de très grande qualité.

Le parcours rectiligne et assez conséquent de cette voie est aussi adouci par le caractère répétitif mais non monotone de constructions alliant souvent élégance et traditionnalisme rosnéen.

Caractéristiques architecturales

La pierre de meulière orangée et sombre en contraste avec des décors moulurés en enduit clair donne le ton au paysage urbain sur les façades rectangulaires de volumes couverts en pavillons.

C'est un parcours fragmenté dans le découpage des pleins et des vides mais présentant une régularité dans la diversité architecturale et la richesse des variations.

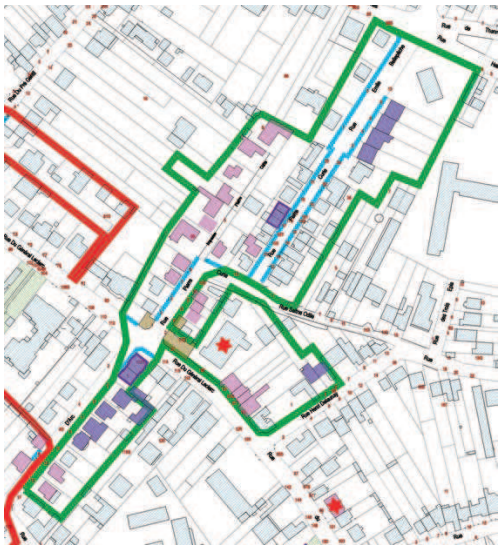
Sans concurrence aucune mais le goût d'une certaine émulation se fait voir dans les façades rivalisant de déploiement de détails.

Des fronts aérés, le jeux des lucarnes perchées sur les versants vers la rue, les rythmes verticaux des ordonnancements de cette séquence rendent un parcours très vivant

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°11 : rues E. Bellepêche-J. d'Arc - Gal Leclerc et impasse P. Curie

Caractéristiques urbaines et paysagères

1-Rue Emile Bellepêche : prolongement de la rue Pierre Curie, la rue est caractérisée par un traitement d'alignement d'arbres et de clôture végétales très présentes, qui structurent les fronts urbains, en plus de la linéarité fortement ancrée des bâtis en bande sur une rive. La perspective sur la façade pignon de l'église marque un fond de plan singulier.
La variété est recherchée dans des rives à deux visages, dans la déclinaison de styles divers et dans la recherche de diverses aérations depuis les espaces privés : variété architecturale dans un vocabulaire divers mais équilibré, variété typologique : école, maisons de ville individuelles ou en bande.
2-Impasse Pierre Curie : des constructions implantées en retrait de l'alignement, en cœur de parcelle. Des jardins s'organisent autour et par delà les clôtures opaques d'une seule rive. Le paysage urbain est structuré par l'alignement des clôtures aux différentes typologies (préfabriquées en béton). Présence forte de l'élément végétal.
3-Rue Jeanne d'Arc : la rive impaire est rythmée régulièrement par des villas implantées en retrait de l'alignement et dont les façades principales sont orientées sur la rue. Des percées visuelles sur les jardins arrière aèrent le tissu urbain. Dans l'axe de la rue en pente s'ouvre un horizon lointain qui inscrit cette rue dans la perception d'un plus vaste territoire, source de repère à l'échelle de la ville. L'ambiance de la rue oscille ainsi subtilement entre intimité et ouverture. Rive paire, les constructions sont implantées en peigne, avec des façades principales orientées sur des jardins latéraux. La qualité de leur clôture répond à celles de la rive impaire.
4-Rue du Général Leclerc : Immeuble collectif, église et maisons de ville accolées forment un ensemble structurant par leur communauté de langage. Le front urbain qui leur fait face présente aujourd'hui une qualité par les nombreuses percées visuelles qui aèrent le front de la rive impaire plus fermée et qui donne à celle-ci une ouverture vers la vallée aussi. Des qualités à ne pas perdre.



La rue Emile Bellepêche et ses alignements d'arbres, de clôtures, de maisons en bande.

Caractéristiques architecturales

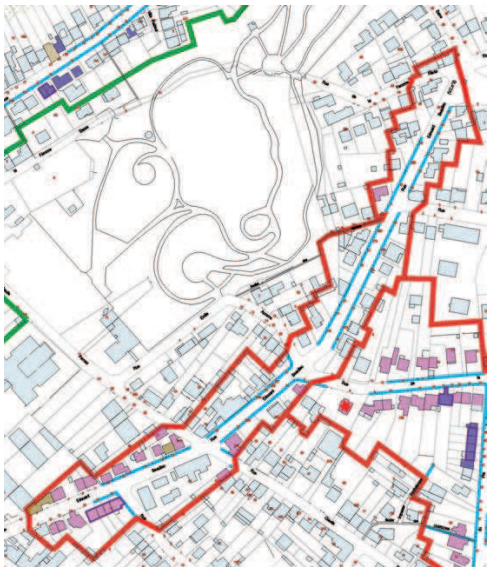
1-Rue Emile Bellepêche : les constructions à partir du début de siècle présentent une variété typologique et de styles architecturaux dans le registre de la petite maison de ville individuelle ou en série. Les matériaux sont en briques alliées à de la maçonnerie enduite ; les décors sont sobres et la tuile mécanique est de rigueur. Les clôtures alternent entre piles ciment et portails en serrurerie ; des haies denses remplissent les vides. Un cas à part : l'école, dans son style moderne, son occupation de la parcelle.
2-Impasse Pierre Curie : maisons de ville individuelles du début de siècle, aux façades maçonnées et enduites. Les couvertures sont en tuiles mécaniques.
3-Rue Jeanne d'Arc, rive impaire : typologie sur le plan en L (donnant l'occasion de volumétries très expressives en toitures, du caractère et un rythme saccadé à la rue), Art Nouveau, néo-régionale, enrichissent la répétition du même modèle de villas. Un vocabulaire commun de matériaux (meulière, enduit clair, tuiles mécaniques, ferronneries des marquises, clôtures et garde-corps) assurent une grande cohérence à l'ensemble. La végétation apporte de la douceur.
4-Rue du Général Leclerc : emploi exclusif de la brique et de la meulière ; verticalité des travées de baies, jeux des pignons (église St Laurent et maisons), décor en enduit clair contrastant avec les maçonneries.

L'avenue du Général Leclerc

La rue Jeanne d'Arc

L'impasse Pierre Curie et ses alignements des clôtures.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°12 : rue Beaulieu



Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue Beaulieu constitue la liaison entre le plateau d'Avron et le centre ville.

Elle est principalement caractérisée par sa déclivité importante, ses inflexions, ses arbres alignés et ses premiers fronts de rue clôturés.

Son linéaire important développe des ambiances variées en liaison avec les rues traversantes et aussi une grande homogénéité. Sa largeur généreuse et la grande qualité de bâtis fondent le visage d'ensemble du parcours.

La partie basse de la rue est occupée par des alignements de petits collectifs, des maisons de villes, des villas de grande qualité tandis que la portion en hauteur engendre des retraits plus importants et une implantation en peigne mettant fortement en valeur les trois façades de chaque construction.

Dans son ensemble, c'est la présence forte des clôtures maçonnées, en ciment de série ou en meulière qui structurent les fronts.

Caractéristiques architecturales

Les constructions de début de siècle présentent une variété typologique et de styles architecturaux sensible qui reste dans le registre de la petite maison de ville individuelle.

La proportion et la place apportées à la parcelle privée, tantôt en arrière (bas de la rue), tantôt en avant et latéralement (milieu et haut de la rue) donnent au piéton une occasion d'assister à des déclinaisons d'implantations.

Les clôtures alternent entre des piles ciment et portails en serrurerie, des piles et murs bahut en pierre de meulière. La végétation basse et quelques plantations hautes ponctuent le linéaire.

Il est souhaitable de maintenir la cohérence et la qualité des implantations des clôtures, des alignements d'arbres, ainsi que la variété des constructions.

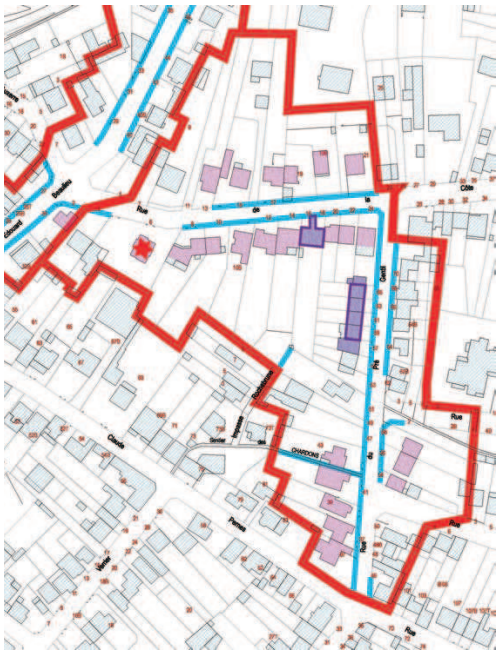
Quelques exemples de portions linéaires de la rue Beaulieu. Les alignements d'arbres structurent le paysage de la rue, les clôtures marquant les fronts urbains.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°13 : rues de la côte des chênes et du Pré-Gentil

Caractéristiques urbaines et paysagères

1-Rue de la côte des chênes : les constructions implantées en léger retrait de l'alignement sont protégées par des murs de clôtures ouverts ou opaques.
Cette portion de rue est caractérisée par des constructions de forte qualité patrimoniale, mêlant habitat individuel de villégiature, habitat individuel ou accolé.

2-Rue du Pré-Gentil : cette rue est caractérisée par un long linéaire parallèle à la pente, avec une déclivité sensible. C'est une rue qui marque la transition entre le quartier relié au centre ville et au quartier éponyme. Dans l'ensemble, c'est la présence forte des clôtures maçonnées ou en meulière qui structure les fronts urbains tandis que le bâti homogène, comptant quelques exemples de très bonne qualité, reste en retrait. La déclivité accentue encore la perception, la place et la lisibilité des murs pignons, des murs de retour. La variété est ici très présente et recherchée dans des rives à deux visages, ainsi que dans la qualité générale apportée aux constructions.



Caractéristiques architecturales

1-Rue de la côte des chênes : la rue regroupe des villas individuelles et des maisons accolées qui se définissent avant tout par une réelle qualité de leur construction, des volumes atypiques et hétérogènes que seule la pierre meulière réussit à réunir, aussi bien par les murs de clôture que par les surfaces des façades elles-mêmes.

2-Rue du Pré-Gentil : deux parties sont identifiables dans la qualité des constructions : les constructions de début de siècle présentent une variété typologique et de styles architecturaux qui reste dans le registre de la petite maison de ville individuelle ou jumelée. Une rive développe davantage un vocabulaire simple avec des maçonneries enduites tandis que l'autre montre des variations autour d'un seul matériau qu'est la pierre de meulière. Les clôtures présentent une alternance de piles ciment et de portails en serrurerie ou de piles et murs bahut en pierre de meulière. Une végétation basse et des plantations hautes ponctuent le linéaire.

La rue du Pré-Gentil en relief caractérisée par ses fronts clôturés et l'homogénéité de ses constructions individuelles.

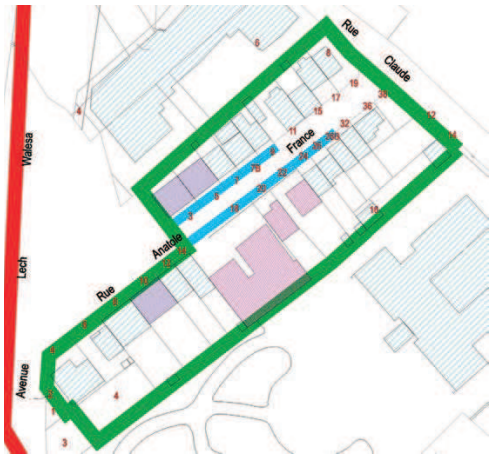
La rue de la côte des chênes entre ses maisons individuelles de villégiature, jumelles ou individuelles de grande qualité patrimoniale.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°14 : rue Anatole France

Caractéristiques urbaines et paysagères

La rue Anatole France est une séquence particulière dans le sens où elle débute au droit du boulevard urbain parallèle à la voie ferrée, séparant de fait et assurant la transition entre le centre ville et le reste de Rosny. Elle amène ainsi le promeneur vers un autre quartier, celui de la Mairie, vers une autre ambiance, celle d'une atmosphère plus végétale, plus paysagère.

La rue forme une impasse, de largeur moyenne (environ 7m) dont les constructions variées (allant du petit collectif à la maison individuelle) sont implantées en léger retrait de l'alignement, protégées par des murs de clôtures ouvertes et offrant une intrusion possible du regard en cœur de parcelle (grilles en serrurerie sur un mur bahut). Cette caractéristique est une invitation à la découverte de la profondeur de l'intimité des parcelles rosnéennes, ceci malgré quelques fronts bâtis hauts.



Caractéristiques architecturales

C'est un linéaire de rue sujet au mélange des typologies avec des petits collectifs, des villas, des maisons individuelles de petites dimensions, le tout baigné d'une ambiance modeste, accueillante et simple.

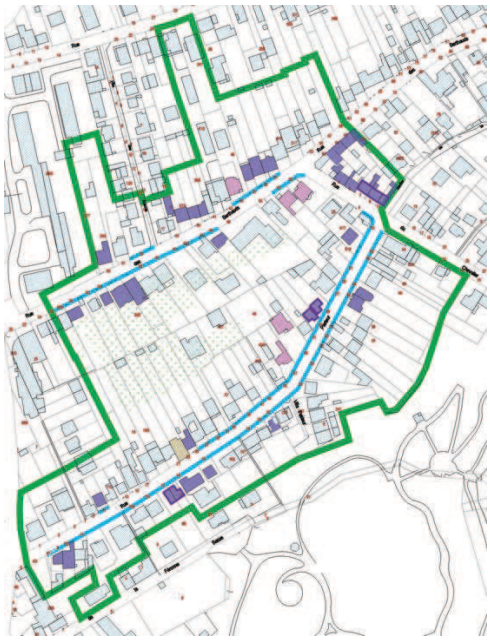
La brique, la pierre de meulière et les enduits forment des compositions variées, discrètes et préparent à la dominante végétale.

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°15 : rue Pasteur / rue des Berthauds

Caractéristiques urbaines et paysagères

Dans le quartier des Changis, la rue Pasteur suit une courbe de niveau à la lisière du grand parc paysager De Cesari et offre ainsi une certaine souplesse de tracés. Cette rue présente un paysage résidentiel très caractéristique, même si les constructions ne démontrent pas toutes une qualité architecturale exceptionnelle. En revanche, dans la cohérence de ses clôtures, ses lignes de faîtages brisés, ses jeux de toiture, et la familiarité du vocabulaire architectural utilisé, elle représente bien un paysage patrimonial caractéristique, celui de la variété retrouvée maintes fois dans la ville. Le parcellaire de la rive impaire est également marquant par sa profondeur qui permet l'emploi de généreux jardins à l'arrière des constructions, constituant un cœur d'îlot très vert.

Dans le quartier des Changis, la rue des Berthauds est une voie parallèle à une courbe de niveau. Elle offre dans cette séquence un paysage très cohérent, aussi bien en termes d'architecture, que de traitement des clôtures et de rapport à la voie.



Caractéristiques architecturales

Les constructions de la rue Pasteur montrent une diversité stylistique dans un même registre caractéristique du pavillonnaire fin 19ème-début 20ème : architecture de meulière et de briques, façades pignons avec ou sans avancées, croupes sur la rue, décors polychromes sur certaines façades.
Il est souhaitable de ne pas lisser les parements de façades et leurs caractéristiques (matière, relief, couleur d'origine naturelle de parement) sous des enduits inappropriés !
De même, l'attention devra être portée sur le maintien d'une lecture rythmée des toitures (présence de croupes, façade-pignon) et veillant à ne pas lisser la ligne des faîtages d'ensemble par des couvertures en bâtière monotones.

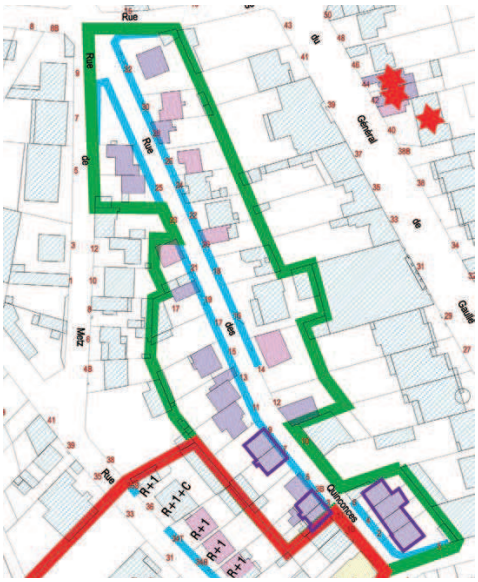
Une végétalisation publique de la rue serait un plus paysager.

Dans la rue des Berthauds, les constructions sont implantées en retrait de la voie et présentent une architecture pavillonnaire caractéristique, de meulière et de briques aux décors inégaux, mais d'une familiarité de vocabulaire architectural.
A noter le traitement de clôture du petit collectif fin 20è du n°41-43, qui s'accroche par une clôture au paysage existant.
Attention au respect des matériaux caractéristiques et à leurs décors, gommés parfois derrière des enduits inappropriés.

La rue des Berthauds, ses clôtures délimitant le domaine public du domaine privé. Une présence forte des végétaux.

La rue Pasteur et son ambiance urbaine et architecturale

SÉQUENCE PATRIMONIALE N°16 : Rue des Quinconces


Rue
Rue
Rue

Nuanciers

AMS STRAM GRAM - Jean-Marc ALIOTTI
Architecte D.P.L.G. - Architecte du Patrimoine - Urbaniste

ROSNY-SOUS-BOIS - PLU - NUANCIER DE COULEUR - SECTEURS PATRIMONIAUX 1 ET 2

BÂTI D'ORIGINE AGRICOLE (cette palette ne dispense pas de reproduire les couleurs et les teintes en place qui s'avèrent justes d'un point de vue architectural et historique)

Fonds de façade en enduit à la chaux (palette pouvant être légèrement éclaircie) - pour enduit à partir d'ocres naturelles

RAL 1000	RAL 1011	RAL 1001	RAL 1012
RAL 1002	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1003
RAL 1004	RAL 1015	RAL 1005	RAL 1024
RAL 1006	RAL 1017		

Les teintes à base de blanc cassé sont acceptées.
Les couleurs peuvent être éclaircies.

Modénature (quand elle est présente sur des façades remaniées)

RAL 9001	RAL 9003

Badigeon
Les badigeons seront à base de Terre de Sienne, Terre brûlée ou des ocres naturelles.
Tous les dosages sont étudiés à la lumière du jour.

Menuiseries extérieures combinées

RAL 6021	RAL 3012	RAL 9002	RAL 1014	RAL 1013	RAL 9002
RAL 6025	RAL 4002	RAL 7030	RAL 8000	RAL 1011	RAL 7030

fenêtre
porte
contrevent

porte
charpente
(about de chevrons)

Ferronnerie

RAL 5008	RAL 8019	RAL 8022	RAL 9005

ROSNY-SOUS-BOIS - PLU - NUANCIER DE COULEUR - TOUS SECTEURS PATRIMONIAUX HORMIS BÂTI D'ORIGINE AGRICOLE DES SECTEURS 1 ET 2

AUTRES BÂTIMENTS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE EN PLACE (cette palette ne dispense pas de reproduire les couleurs et les teintes en place qui s'avèrent justes d'un point de vue architectural)

Fonds de façade en enduit (les couleurs peuvent être éclaircies)

RAL 1000	RAL 1011	RAL 1001	RAL 1012

Couleur de brique (palette pouvant être foncée ou éclaircie)

RAL 1011	RAL 8002	RAL 8023	RAL 1024
RAL 3009	RAL 8000	RAL 3022	RAL 3012

Modénature (toujours plus claire que le fond de parement

RAL 9001	RAL 9003	RAL 1013	RAL 1014

Modénature : les modénatures ton sur ton sont acceptées (la modénature est plus claire). Tous les dosages sont étudiés à la lumière du jour.

ROSNY-SOUS-BOIS - PLU - NUANCIER DE COULEUR - TOUS SECTEURS PATRIMONIAUX HORMIS BÂTI D'ORIGINE AGRICOLE DES SECTEURS 1 ET 2

AUTRES BÂTIMENTS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE EN PLACE (cette palette ne dispense pas de reproduire les couleurs et les teintes en place qui s'avèrent justes d'un point de vue architectural)

Menuiserie extérieure combinées (palette pouvant être foncée ou éclaircie)

RAL 6021	RAL 3012	RAL 9002	RAL 1014	fenêtre porte contrevent
RAL 6025	RAL 4002	RAL 7030	RAL 8000	porte charpente (éléments décoratifs ou apparents - about de chevrons, pannes, aisseliers)

RAL 5021	RAL 5014	RAL 1013	RAL 9002	fenêtre porte contrevent
RAL 5007	RAL 5023	RAL 1011	RAL 7030	porte charpente (éléments décoratifs ou apparents - about de chevrons, pannes, aisseliers)

Ferronnerie - Serrurerie

RAL 5008	RAL 5008	RAL 8022	RAL 3011