



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 17 décembre 2015 – Mis à jour le 06 février 2017, modifié le 28 février 2017. Modification simplifiée n°2 - annexe à la délibération du 28 mai 2019

## 4. REGLEMENT

### SOMMAIRE DE PRESENTATION

Titre I. DISPOSITIONS GENERALES

Titre II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Titre III. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTITAIRES

Titre IV. EMPLACEMENTS RESERVES

Titre V. Lexique



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>12</b>
UA .....	13
UB .....	35
UC .....	57
UE .....	80
UI .....	103
N .....	120
<b>TITRE 3 : ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES.....</b>	<b>138</b>
<b>TITRE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>282</b>
<b>TITRE 5 : LEXIQUE .....</b>	<b>284</b>



# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---



Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles L.123-1 et suivants, ainsi que R.123-1 et suivants.

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LIVRY-GARGAN.

Les présentes dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont complétées par les dispositions particulières à chacune des zones.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

**1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21, rappelés ci-dessous.**

**- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme**

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

**- Article R. 111- 4 du code de l'urbanisme**

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

**- Article R. 111- 15 du code de l'urbanisme**

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

**- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme « Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ».

## 2) Aux termes du code de l'urbanisme :

- **L. 111-3 du code de l'urbanisme** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.»

- **L. 111-4 du code de l'urbanisme**, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

- **L. 111-10 du code de l'urbanisme**, « Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. »

- **L. 421-4 du code de l'urbanisme**, « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. »

**3) Dispositions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.** En conséquence et conformément à l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

**4)** 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, ...

**5) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans**, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

**6) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Prémption Urbain
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

**7) 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.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles. Les zones peuvent comprendre des secteurs dans lesquels s'appliquent des règles particulières.

1) **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont repérées par un signe commençant par la lettre « **U** ». Nous distinguons :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UI

2) **Les zones naturelles sont représentées par la zone « N »**, zone à protéger en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Une sous-zone NC existe caractérisée par le cimetière nouveau.

Les plans comprennent en outre :

- Les terrains classés comme espaces boisés,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, qui sont énumérés dans la liste des opérations annexée au règlement,
- Les périmètres délimités par le plan de déplacement urbain en application de l'article L.1214-4 du code des transports à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- Les éléments de paysage, les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, "les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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". Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application d'une des règles 2.1 à 3.3, des titres 2 et 3, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

## ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou qui sont sans effet à son égard (sous réserve de l'application des articles 2.1 et 2.2 du règlement de chaque zone).

## ARTICLE 6 : RAPPEL DE PROCEDURE

---

1) Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.I et suivants du Code de l'Urbanisme.

3) Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application des articles L.311.I à L.313.5 et R.311.I à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.I du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.I du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

## ARTICLE 7 : LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 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 dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage.

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, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R. 123-10 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 8 : ESPACES BOISES PROTEGES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame verte sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier. 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 par l'article L. 311-1 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 9 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES (L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages tels que : cœurs d'îlots, parcs, alignements d'arbres à préserver, bâtiments d'exception, bâtiments remarquables et ensembles bâtis et paysagers identifiés par le PLU sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU, font l'objet de prescriptions spécifiques : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1»*.

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.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

## **ARTICLE 10: RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

---

En application de l'article L.111-3 du CU : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## **ARTICLE 11: LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION, SUR UN MEME TERRAIN, DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE**

---

En application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles 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.

## **ARTICLE 12: DEROGATION POUR PERSONNES PORTEUSES D'UN HANDICAP**

---

En application du décret n° 2009-723 du 18 juin 2009 relatif à la procédure de dérogation visant à autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité de personnes handicapées à un logement existant, et en application de l'article L.123-5 du CU « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »



## **TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

---



# UA

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les activités industrielles et d'entreposage.
2. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
4. Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
5. La démolition ou la suppression des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite.
6. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur dans la zone 3 de canalisation de transport de gaz exploitée par GRTgaz.
7. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
2. Les constructions composées d'un ou plusieurs niveaux de sous-sol tenant compte des sous-pressions de la nappe phréatique et du niveau hydrologique.
3. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies par l'Inspection Générale des Carrières ou tout autre organisme compétent en la matière, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
6. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

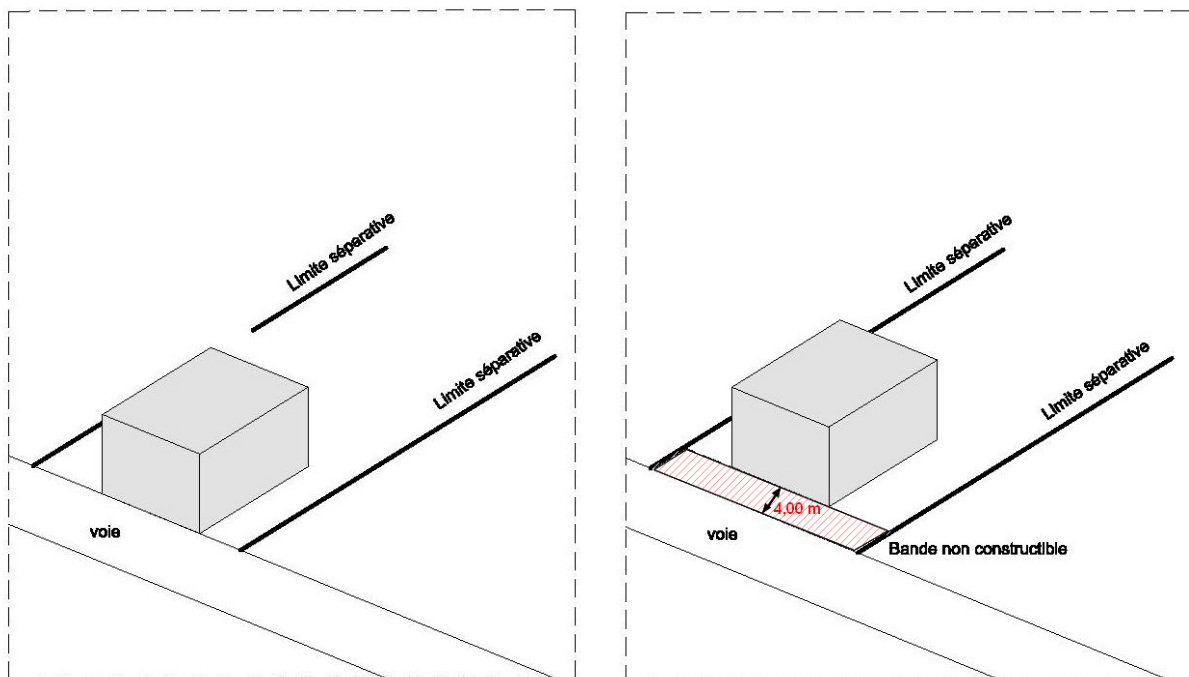
### Article UA 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone UA,

1. Toute construction doit être édifée :
  - a. à l'alignement de l'espace public existant à modifier ou à créer
  - b. en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. Les saillies (balcons, auvents, marquises etc.) ne sont autorisées qu'en cas de retrait. Les éléments de façades et de toiture de moins de 30 cm d'épaisseur ne sont pas des saillies (corniches, allèges, débords de toit etc.). Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à partir du plancher haut du premier étage.

4. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

### 1.3 Dispositions particulières

#### **Cas des constructions existantes, ne respectant pas le présent règlement :**

Sont autorisés l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- Soit respecté l'alignement existant sur la parcelle

#### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **Cas de l'isolation thermique par l'extérieur**

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

#### **Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

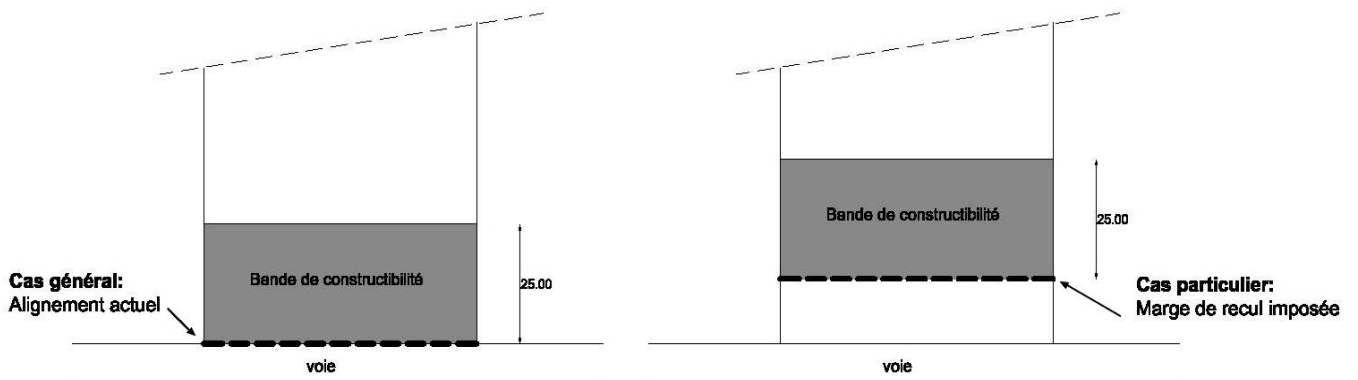
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot

## ARTICLE UA 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculemt obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

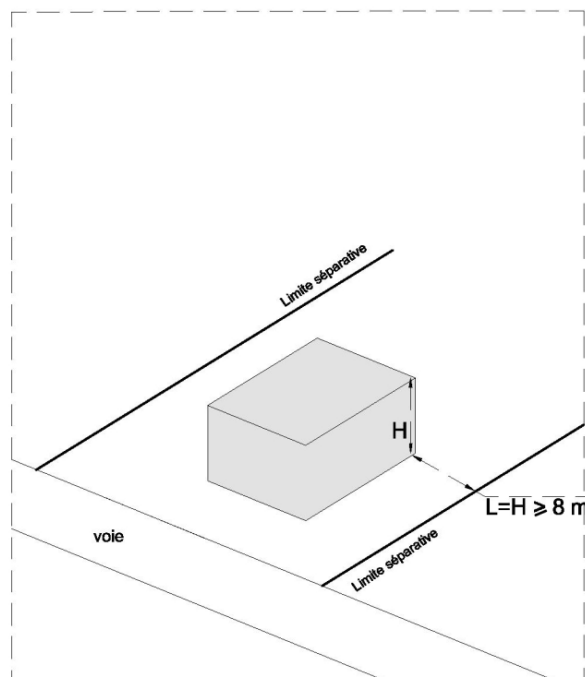


### 2.2 Constructions implantées en retrait des limites séparatives

#### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

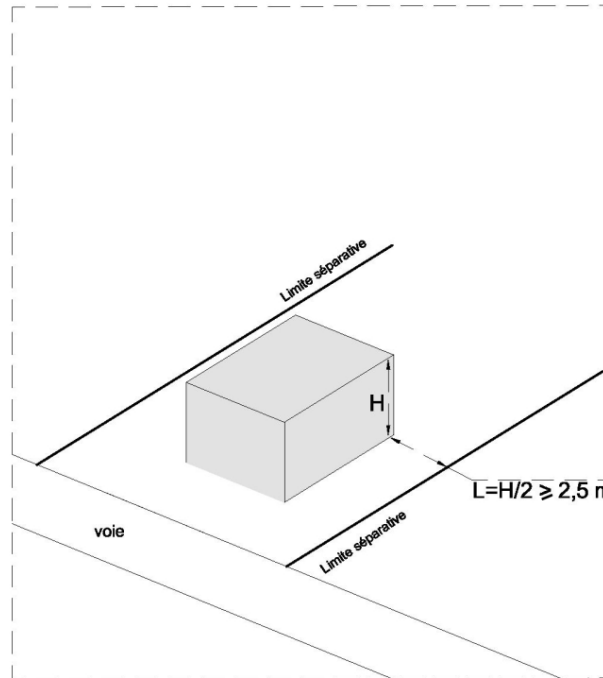
- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8 \text{ m}$ ) :



### Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m ( $L=H/2 \geq 2,5 \text{ m}$ ) :



### 2.3 Dispositions particulières

#### Constructions existantes à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article

Sont autorisés l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article aux conditions suivantes :

- Lorsque les façades créées ne comportent pas de baies principales, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants

#### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »

#### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

### Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## ARTICLE UA 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 3.1 Dispositions générales

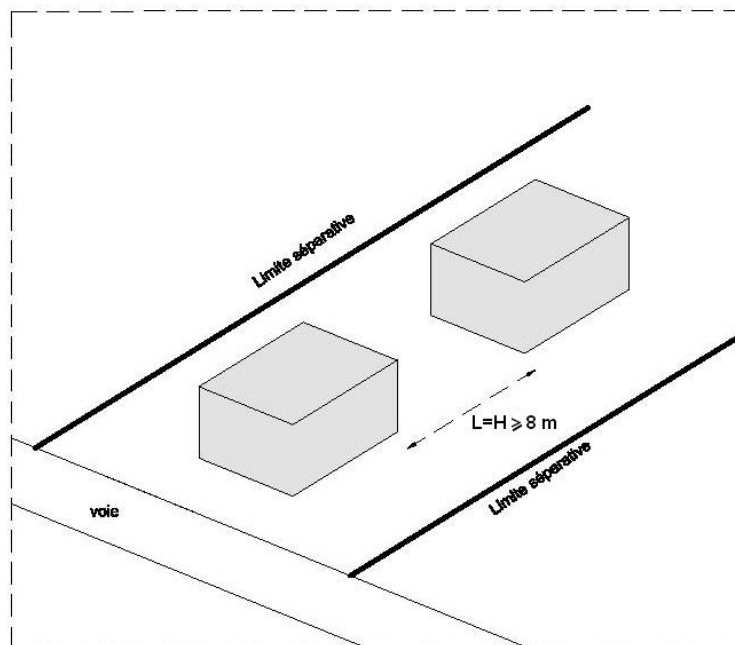
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

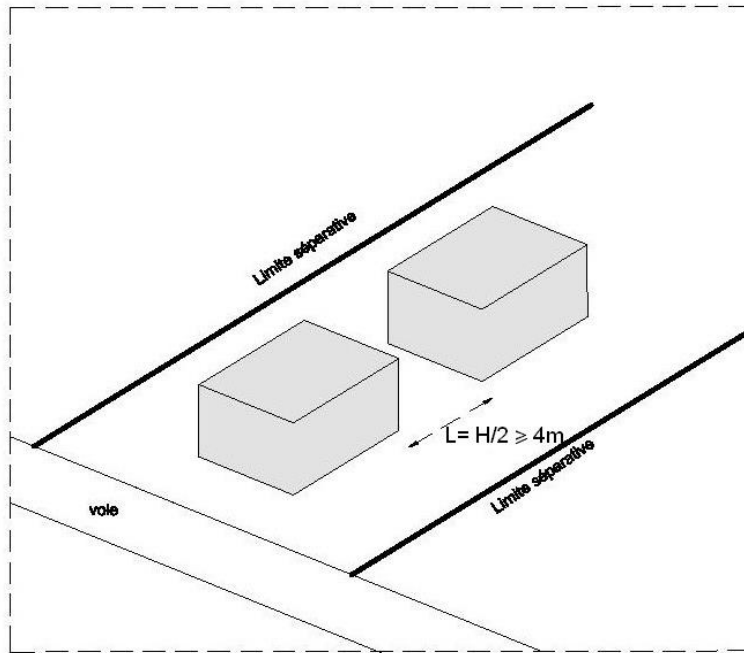
### 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'une au moins des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres ( **$L = H \geq 8m$** ).



### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( **$L = H/2 \geq 4m$** ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

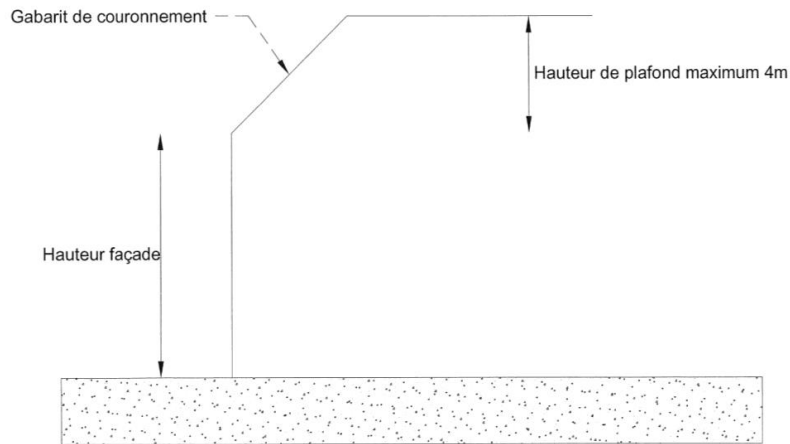
## ARTICLE UA 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70%.

## ARTICLE UA 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.
- La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.
- Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux.



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

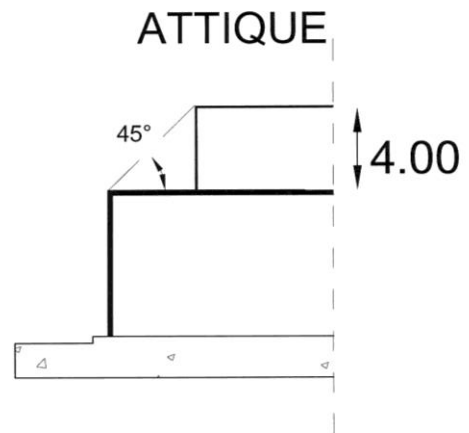
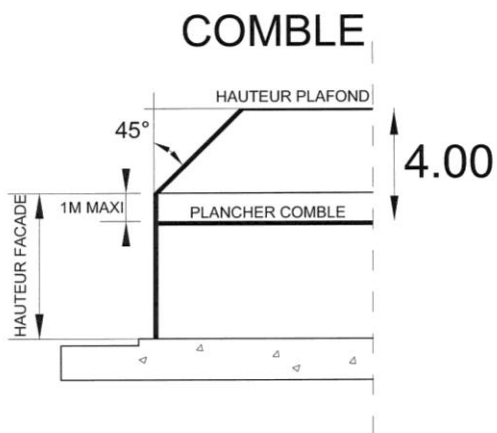
## 5.2 Dispositions générales

### La hauteur maximale des façades

- Les constructions seront limitées à :
  - R + 5 + C soit 6 niveaux et 1 couronnement
  - $H \leq 18\text{m}$  à l'égout du toit ou à l'acrotère

(R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage/ C correspondant à Couronnement)

2



### Le gabarit de couronnement



Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.

« (Cf. lexique en annexe) »

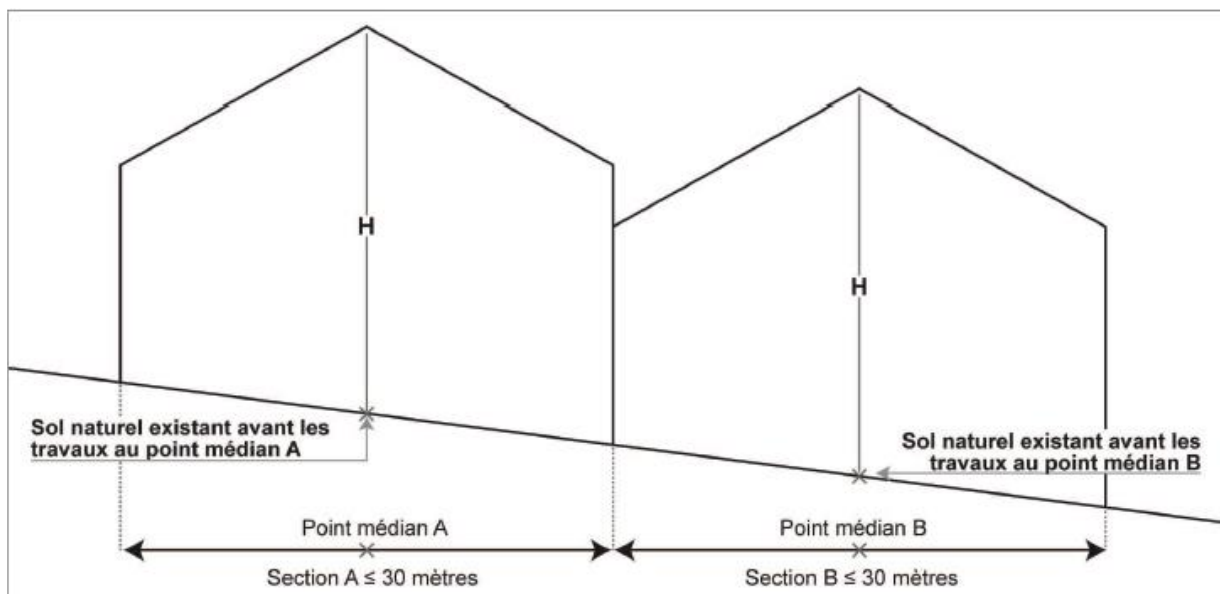
### La hauteur plafond

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale autorisée des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée de façade sur voie.

### 5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



## ARTICLE UA 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une colorimétrie en harmonie avec les constructions avoisinantes, et l'environnement paysager proche.
- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent être traitées de telle sorte à présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec la construction avoisinante. Ceci vaut pour le bâtiment principal et les constructions annexes et les clôtures.
  - Les matériaux caractéristiques du patrimoine bâti de la commune tels que les meulières, la brique et la pierre de taille ne peuvent être recouverts d'enduit ou de peinture.
  - Il est strictement interdit de laisser apparents les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit. Ceci est valable pour les façades, pignons des constructions et pour les clôtures.
- Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de *façade*, etc.) doivent être conservés et restaurés.
- **Spécificité aux EPI:** Les percements à proportion verticale doivent être préservés et les nouveaux percements doivent reprendre cette proportion pour les baies principales. En dehors des rez-de-chaussée, toute ouverture de quelque nature que ce soit, qui excéderait sensiblement cette proportion sera interdite.

## Devantures commerciales

Les *façades* commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la commune et à son patrimoine. En outre, elles ne doivent pas dénaturer l'existant, tel que le recouvrement ou le masque des baies, porches ou toutes autres modénatures.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et à la façade où s'exerce l'activité.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contigües, les limites de ces bâtiments doivent s'exercer à la hauteur du rez-de-chaussée, et garantir l'unité et l'homogénéité de l'ensemble de la devanture commerciale.

## Toitures

- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.
- Les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l'objet de dispositifs architecturaux minimisant la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contrebas
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- **Spécificité aux EPI:**
  - Les lucarnes seront à deux ou trois versants et leur largeur ne sera pas supérieure à 1,50m.

## 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2.10 m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sur murs bahuts doublés ou non de haies vives. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 6.5 En sus des dispositions de l'article 2.6, dispositions applicables aux "bâtiments remarquables" et aux bâtiments situés au sein des "ensembles bâtis", identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des **bâtiments remarquables** et des bâtiments situés au sein des **ensembles bâtis** et les interventions de type extensions et surélévations portant sur ces bâtiments, lorsqu'elles sont admises, doivent :

- Respecter les mesures de mise en valeur du **bâtiment remarquable** ou de **l'ensemble bâti** protégé.

## Article UA 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.7° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.

- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.

- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

## 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.

### Normes d'espaces libres et de pleine terre

#### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

#### Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 30% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$\text{Svp} = \text{Spt} + 0,5.\text{Sve} + 0,3.\text{Stv} + 0,2.\text{Smv}$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Plantations

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m x 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### Dispositions particulières pour les EPI (Eléments de paysage identifiés)

La prescription d'Elément du paysage identifié (E.P.I) protège, en application de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.P.I n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.P.I ;
- Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.P.I et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.P.I s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.P.I est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

## **Article UA 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article UA 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- Un accès limité par tranche de 20 m de limite à l'alignement (façade du terrain) et aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 5m.
- La rampe d'accès doit contenir une pente inférieure à 18%. Au débouché de la voie, celle-ci doit contenir une section de 4 mètres de long dont la pente est inférieure à 5%.

#### 1.2 - Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8m.
- Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée dans les cas suivants:
  - accès secondaire par rapport à un accès principal de 8m d'emprise
  - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée)
  - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 10 logements.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.



## Article UA 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).
- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.
- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- Esthétiques et paysagères,
- Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).

Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.

Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique.  
L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

- Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Pour permettre l'entretien des récipients et de leurs lieux de mise à disposition, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés.

Pour tous les groupes d'habitation et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation, consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir, dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des déchets ménagers en fonction des possibilités et de l'évolution des moyens de collecte.

Les locaux de remisage de ces récipients doivent, sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre le stockage de tous les récipients nécessaires à l'immeuble, ceux-ci pouvant y être stockés et manipulés sans difficulté.

- Deux types de conteneurs sont mis à disposition sur la commune dans les habitations collectives, les conteneurs à déchets ménagers et les conteneurs de tri sélectif (multimatériaux), d'une capacité de 340 litres, ils correspondent au volume de déchets produits par 8 à 10 personnes sachant que la collecte est effectuée deux fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour la collecte des multimatériaux.

En vue de la collecte, les récipients peuvent être disposés en attente du ramassage sur des aires en bordure de voie publique et sans occasionner de gênes pour la circulation des piétons. Les récipients ne doivent y être disposés qu'aux heures autorisées, pour leur vidage par le service de collecte.

### Dispositions particulières

Dans les quartiers disposant de point d'apport volontaire, les habitations collectives ne sont pas tenues à disposer de conteneurs comme visé au 2.3

### 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article UA 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m

- largeur : 2,50 m

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **3.2. Normes applicables pour les véhicules**

#### **- Constructions à usage d'habitation**

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

#### **Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### **- Hôtels**

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres
- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### **- Commerces et restaurants**

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée
- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Équipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

- **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plain-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

## Article UA 4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

---

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateur de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# UB

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les activités industrielles et d'entreposage.
2. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
4. Résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
5. La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite.
6. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
7. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
2. Les constructions composées d'un ou plusieurs niveaux de sous-sol tenant compte des sous-pressions de la nappe phréatique et du niveau hydrologique.
3. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies par l'Inspection Générale des Carrières ou tout autre organisme compétent en la matière, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
6. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis

favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### Article UB 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

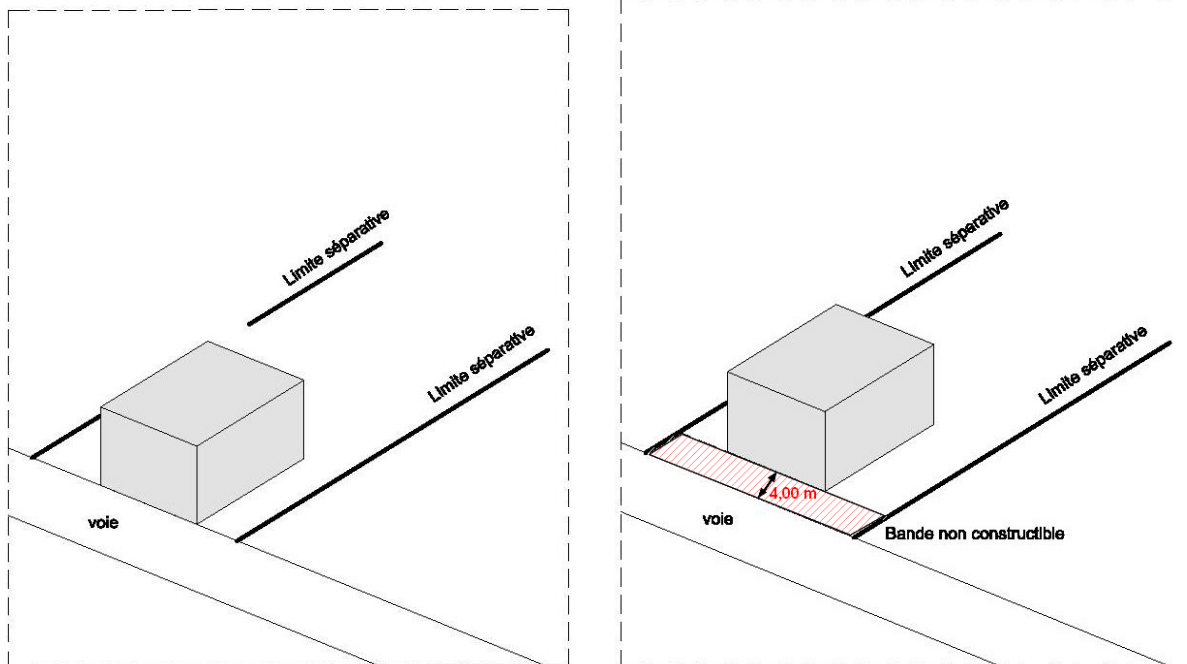
#### 1.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone UB,

1. Toute construction doit être édifiée :

- à l'alignement de l'espace public existant à modifier ou à créer
- en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. Les saillies (balcons, auvents, marquises etc.) ne sont autorisées qu'en cas de retrait. Les éléments de façades et de toiture de moins de 30 cm d'épaisseur ne sont pas des saillies (corniches, allèges, débords de toit etc.). Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à partir du plancher haut du premier étage.



4. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

### 1.3 Dispositions particulières

#### **Cas des constructions existantes, ne respectant pas le présent règlement :**

Sont autorisés l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- soit respecté l'alignement existant sur la parcelle

#### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **Cas de l'isolation thermique par l'extérieur**

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par à l'alignement.

#### **Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

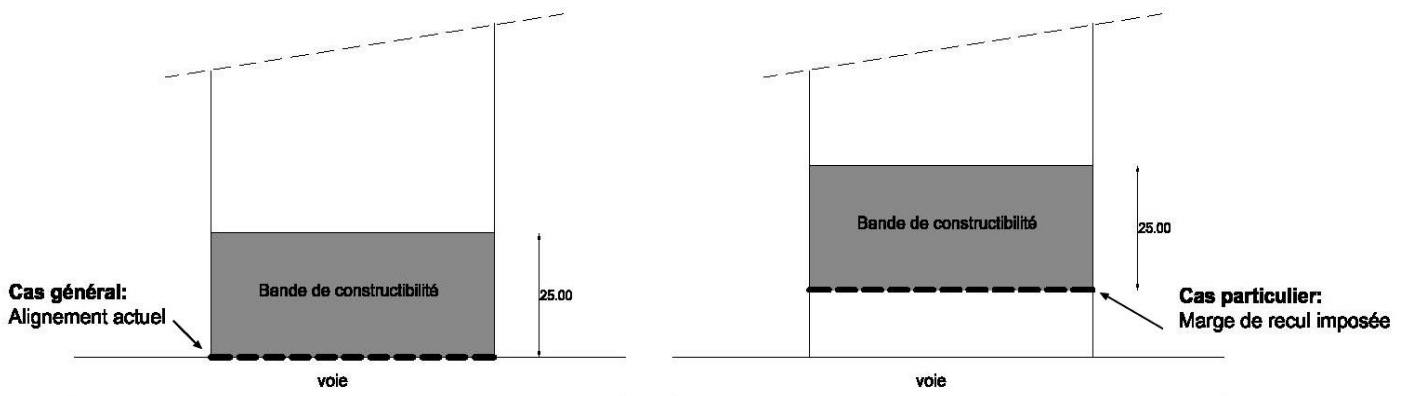
- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot

## ARTICLE UB 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 25m à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

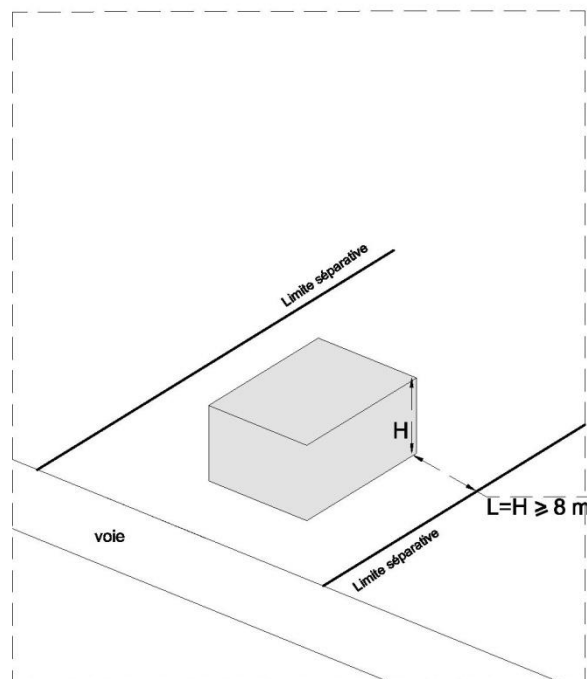


### 2.2 Constructions implantées en retrait des limites séparatives

#### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

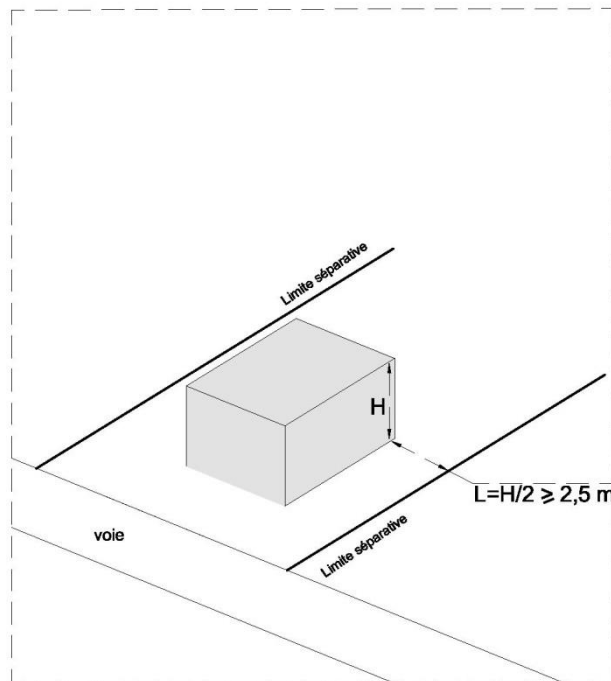
- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8m$ ) :



Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m ( $L=H/2 \geq 2,5m$ ).



## 2.3 Dispositions particulières

### Constructions existantes à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article

Sont autorisés l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article aux conditions suivantes :

- Lorsque les façades créées ne comportent pas de baies principales, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants

### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

## Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## Cas de constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

# ARTICLE UB 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

## 3.1 Dispositions générales

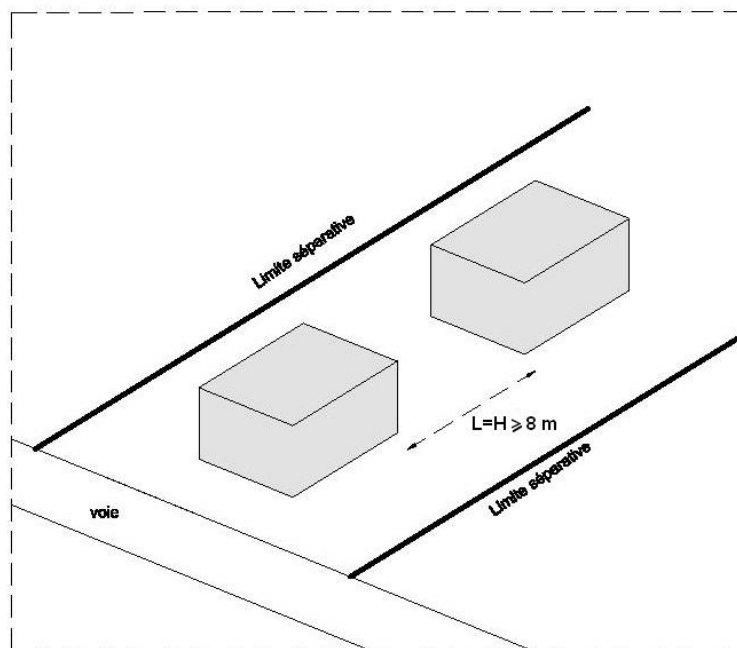
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

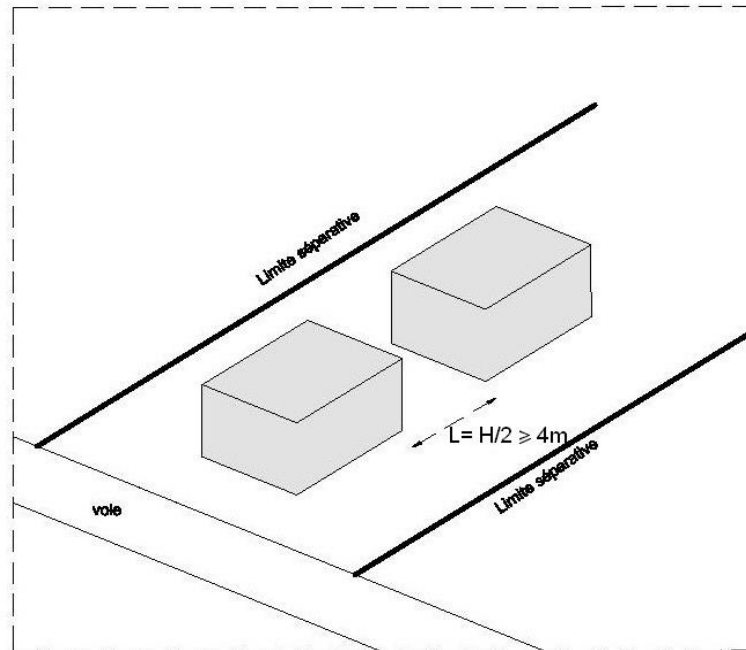
## 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'une au moins des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres ( $L=H \geq 8m$ ).



### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( $L = H/2 \geq 4m$ ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

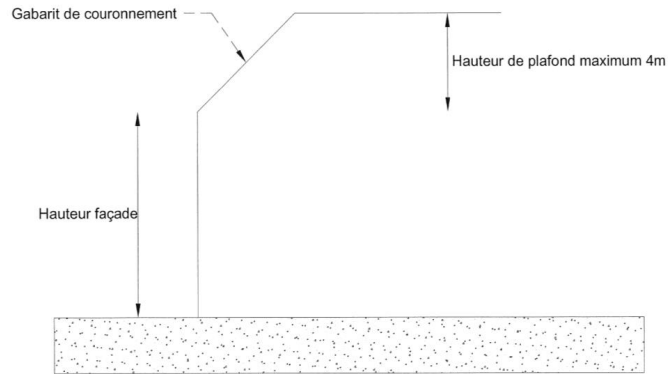
## ARTICLE UB 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%.

## ARTICLE UB 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel
- La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.
- Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux



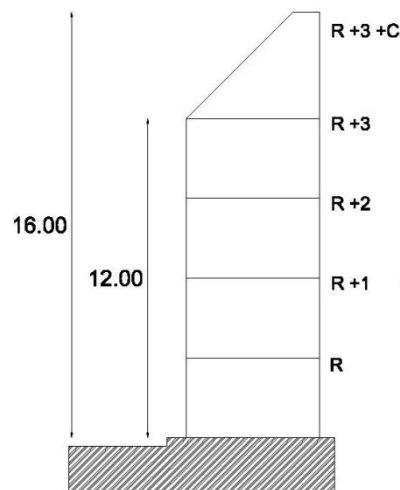
Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

## 5.2 Dispositions générales

### La hauteur maximale des façades

- Les constructions seront limitées à :
  - R + 3 + C soit 4 niveaux et 1 couronnement
  - $H \leq 12\text{m}$  à l'égout du toit ou à l'acrotère

(R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage/ C correspondant à Couronnement)



GABARIT DE R+3 soit 12.00 m  
Plus 1 niveau de couronnement  
sur 4 m maximum  
( C signifie couronnement)

### Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.



« (Cf. lexique en annexe) »

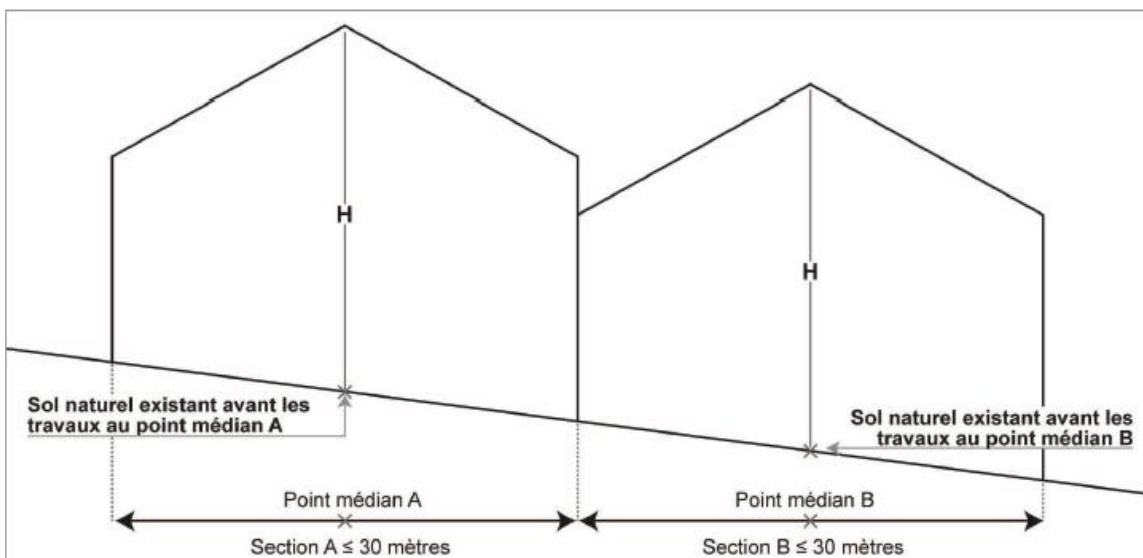
### La hauteur plafond

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale autorisée des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée de façade sur voie.

### 5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



## ARTICLE UB 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une colorimétrie en harmonie avec les constructions avoisinantes, et l'environnement paysager proche.
- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent être traitées de telle sorte à présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec la construction avoisinante. Ceci vaut pour le bâtiment principal et les constructions annexes et les clôtures.
  - Les matériaux caractéristiques du patrimoine bâti de la commune tels que les meulières, la brique et la pierre de taille ne peuvent être recouverts d'enduit ou de peinture.
  - Il est strictement interdit de laisser apparents Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit. Ceci est valable pour les façades, pignons des constructions et pour les clôtures.
- Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de *façade*, etc.) doivent être conservés et restaurés.
- **Spécificité aux EPI:** Les percements à proportion verticale doivent être préservés et les nouveaux percements doivent reprendre cette proportion pour les baies principales. En dehors des rez-de-chaussée, toute ouverture de quelque nature que ce soit, qui excéderait sensiblement cette proportion sera interdite.



## Devantures commerciales

Les *façades* commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la commune et à son patrimoine. En outre, elles ne doivent pas dénaturer l'existant, tel que le recouvrement ou le masque des baies, porches ou toutes autres modénatures.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et à la façade où s'exerce l'activité.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contigües, les limites de ces bâtiments doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et garantir l'unité et l'homogénéité de l'ensemble de la devanture commerciale.

## Toitures

- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
- Les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l'objet de dispositifs architecturaux minimisant la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contrebas
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- **Spécificité aux EPI:**
  - Les lucarnes seront à deux ou trois versants et leur largeur ne sera pas supérieure à 1,50m.

## 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2.10 m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sur murs bahuts doublés ou non de haies vives. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 6.5 En sus des dispositions de l'article 2.6, dispositions applicables aux "bâtiments remarquables" et aux bâtiments situés au sein des "ensembles bâtis", identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des **bâtiments d'exception**, des **bâtiments remarquables** et des bâtiments situés au sein des **ensembles bâtis** et les interventions de type extensions et surélévations portant sur ces bâtiments, lorsqu'elles sont admises, doivent :

- Respecter les mesures de mise en valeur du **bâtiment remarquable** ou de **l'ensemble bâti** protégé.

## Article UB 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.

- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

## 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.

### Normes d'espaces libres et de pleine terre

#### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

#### Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 40% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$\text{Svp} = \text{Spt} + 0,5.\text{Sve} + 0,3.\text{Stv} + 0,2.\text{Smv}$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Plantations

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m \* 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### Dispositions particulières pour les EPI (Eléments de paysage identifiés)

La prescription d'Elément du paysage identifié (E.P.I) protège, en application de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.P.I n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.P.I ;
- Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.P.I et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.P.I s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.P.I est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

#### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

### **Article UB 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

---

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article UB 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- Un accès limité par tranche de 20 m de limite à l'alignement (façade du terrain) et aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 5m.
- La rampe d'accès doit contenir une pente inférieure à 18%. Au débouché de la voie, celle-ci doit contenir une section de 4 mètres de long dont la pente est inférieure à 5%.

#### 1.2 - Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8m.
- Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée dans les cas suivants:
  - accès secondaire par rapport à un accès principal de 8m d'emprise
  - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée)
  - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 10 logements.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## Article UB 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).
- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.
- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- Esthétiques et paysagères,
- Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).

Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.

Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique.  
L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

- Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Pour permettre l'entretien des récipients et de leurs lieux de mise à disposition, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés.

Pour tous les groupes d'habitation et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation, consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir, dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des déchets ménagers en fonction des possibilités et de l'évolution des moyens de collecte.



Les locaux de remisage de ces récipients doivent, sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre le stockage de tous les récipients nécessaires à l'immeuble, ceux-ci pouvant y être stockés et manipulés sans difficulté.

- Deux types de conteneurs sont mis à disposition sur la commune dans les habitations collectives, les conteneurs à déchets ménagers et les conteneurs de tri sélectif (multimatériaux), d'une capacité de 340 litres, ils correspondent au volume de déchets produits par 8 à 10 personnes sachant que la collecte est effectuée deux fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour la collecte des multimatériaux.

En vue de la collecte, les récipients peuvent être disposés en attente du ramassage sur des aires en bordure de voie publique et sans occasionner de gênes pour la circulation des piétons. Les récipients ne doivent y être disposés qu'aux heures autorisées, pour leur vidage par le service de collecte.

### Dispositions particulières

Dans les quartiers disposant de point d'apport volontaire, les habitations collectives ne sont pas tenues à disposer de conteneurs comme visé au 2.3

## 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article UB 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 3.2. Normes applicables pour les véhicules

#### - Constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

#### **Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### - Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres

- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

- **Commerces et restaurants**

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée
- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Equipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

- **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plain-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

### Article UB 3.4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# UC

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les activités industrielles et d'entreposage.
2. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
4. Résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
5. La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite.
6. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
7. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
2. Les constructions composées d'un ou plusieurs niveaux de sous-sol tenant compte des sous-pressions de la nappe phréatique et du niveau hydrologique.
3. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies par l'Inspection Générale des Carrières ou tout autre organisme compétent en la matière, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
6. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis

favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

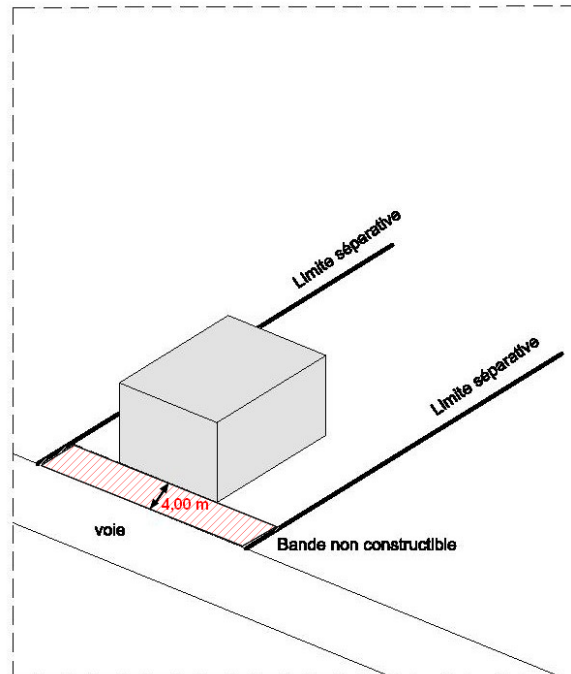
### Article UC 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone UC,

1. Toute construction doit être édifiée :
  - en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. Les saillies (balcons, auvents, marquises etc.) ne sont autorisées qu'en cas de retrait. Les éléments de façades et de toiture de moins de 30 cm d'épaisseur ne sont pas des saillies (corniches, allèges, débords de toit etc.). Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à partir du plancher haut du premier étage.
4. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

### 1.3 Dispositions particulières ou dérogatoires

#### **Cas des constructions existantes, ne respectant pas le présent règlement :**

Sont autorisés l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- soit respecté l'alignement existant sur la parcelle

#### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **Cas de l'isolation thermique par l'extérieur**

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par à l'alignement.

#### **Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot

## **ARTICLE UC 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales**

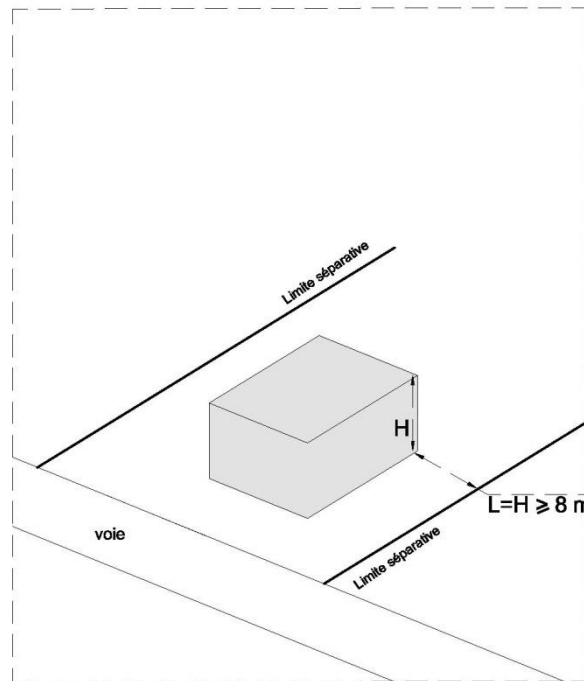
Les constructions ne peuvent s'implanter sur les limites séparatives  
Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

## 2.2 Constructions implantées en retrait des limites séparatives

### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8 \text{ m}$ ) :

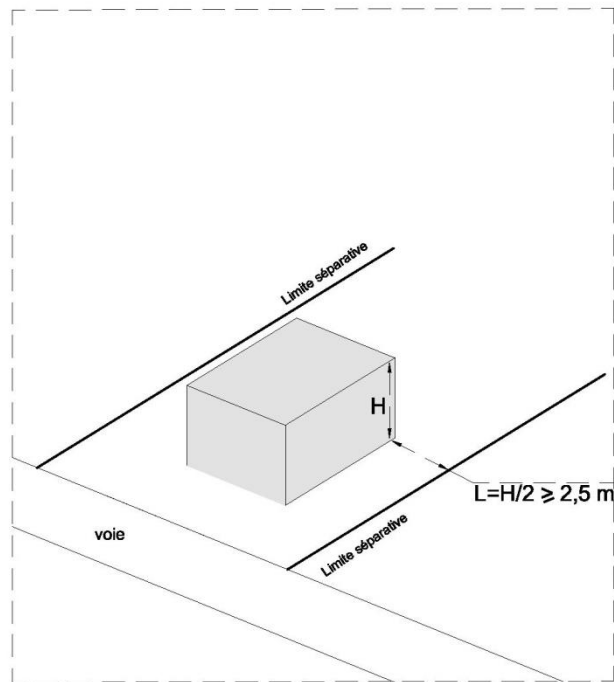


### Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m ( $L=H/2 \geq 2,50\text{m}$ )





### 2.3 Dispositions particulières

#### Constructions existantes à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article

Sont autorisés l'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article aux conditions suivantes :

- Lorsque les façades créées ne comportent pas de baies principales, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants

#### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

#### Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## ARTICLE UC 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 3.1 Dispositions générales

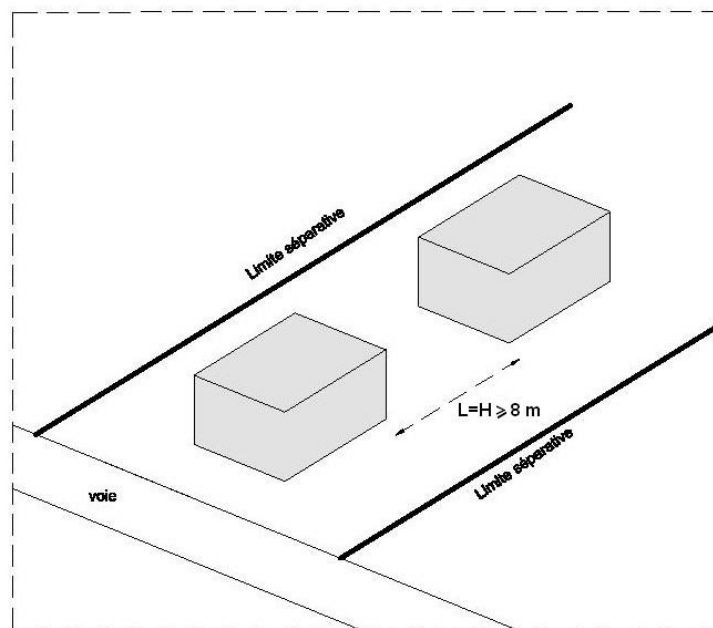
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

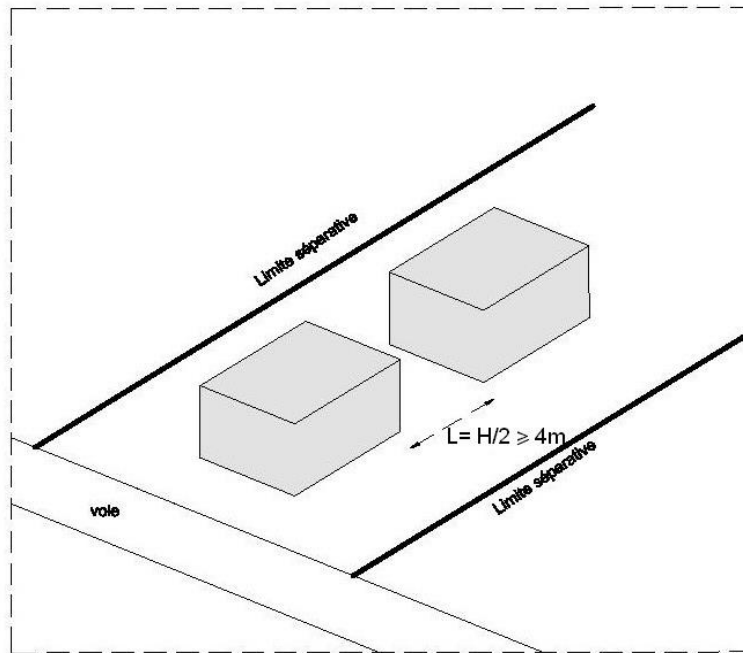
### 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'au moins une des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres ( $L = H \geq 8m$ )



### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( $L = H/2 \geq 4m$ ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

## ARTICLE UC 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

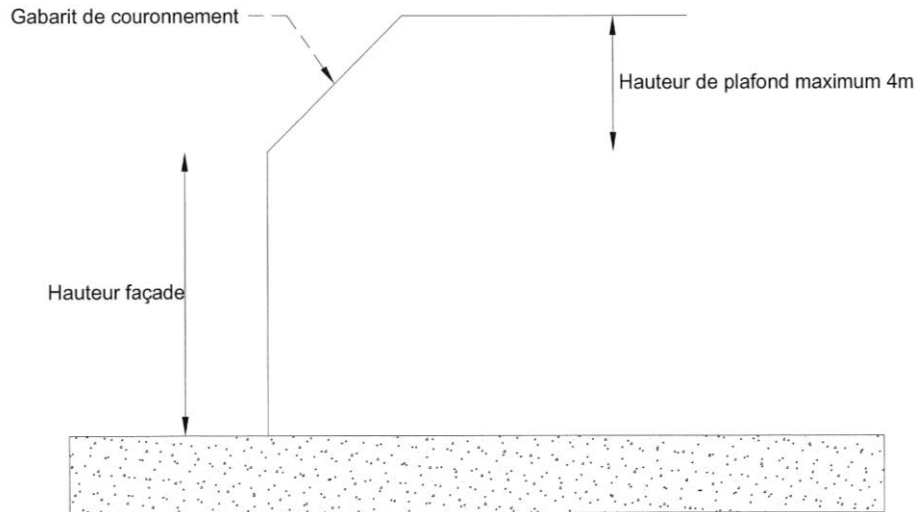
Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%, sauf dispositions particulières exposées ci-après.

## ARTICLE UC5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel
- La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.
- Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux

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

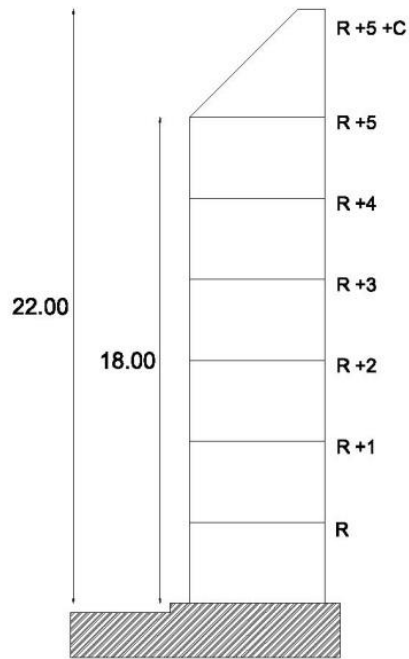


## 5.2 Dispositions générales

### La hauteur maximale des façades

- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 2.2 et 2.3).
- Sauf prescription graphique particulière reportée au zonage, imposant un gabarit moins ou plus important, les constructions seront limitées à :
  - R + 5 + C soit 6 niveaux et 1 couronnement
  - $H \leq 18\text{m}$  à l'égout du toit ou à l'acrotère

(R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage/ C correspondant à Couronnement)



GABARIT DE R+5 soit 18.00 m  
Plus 1 niveau de couronnement  
sur 4 m maximum  
( C signifie couronnement)

### Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.



« (Cf. lexique en annexe) »

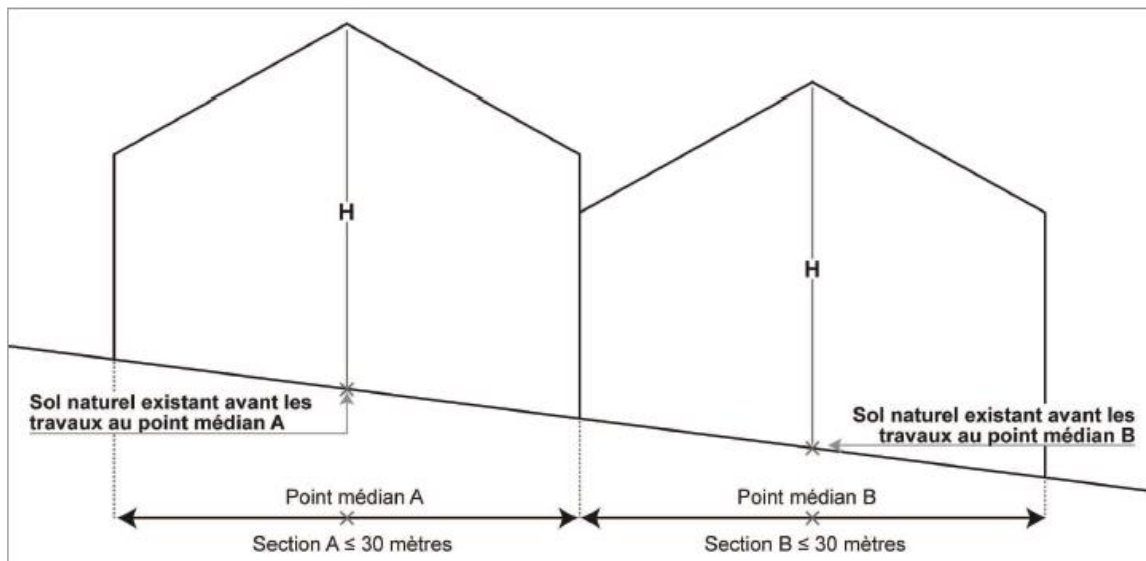
## La hauteur plafond

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale autorisée des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée de façade sur voie.

### 5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



## ARTICLE UC 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite

construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une colorimétrie en harmonie avec les constructions avoisinantes, et l'environnement paysager proche.
- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent être traitées de telle sorte à présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec la construction avoisinante. Ceci vaut pour le bâtiment principal et les constructions annexes et les clôtures.
  - Les matériaux caractéristiques du patrimoine bâti de la commune tels que les meulières, la brique et la pierre de taille ne peuvent être recouverts d'enduit ou de peinture.
  - Il est strictement interdit de laisser apparents Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit. Ceci est valable pour les façades, pignons des constructions et pour les clôtures.
- Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de *façade*, etc.) doivent être conservés et restaurés.
- **Spécificité aux EPI:** Les percements à proportion verticale doivent être préservés et les nouveaux percements doivent reprendre cette proportion pour les baies principales. En dehors des rez-de-chaussée, toute ouverture de quelque nature que ce soit, qui excéderait sensiblement cette proportion sera interdite.

### Devantures commerciales

Les *façades* commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la commune et à son patrimoine. En outre, elles ne doivent pas dénaturer l'existant, tel que le recouvrement ou le masque des baies, porches ou toutes autres modénatures.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et à la façade où s'exerce l'activité.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contigües, les limites de ces bâtiments doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et garantir l'unité et l'homogénéité de l'ensemble de la devanture commerciale.

### Toitures

- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
- Les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l'objet de dispositifs architecturaux minimisant la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contrebas
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

- **Spécificité aux EPI:**

- Les lucarnes seront à deux ou trois versants et leur largeur ne sera pas supérieure à 1,50m.

### 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

#### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2.10 m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sur murs bahuts doublés ou non de haies vives. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

#### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 6.5 En sus des dispositions de l'article 2.6, dispositions applicables aux "bâtiments remarquables" et aux bâtiments situés au sein des "ensembles bâtis", identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme



Les travaux touchant à l'aspect extérieur des **bâtiments remarquables** et des bâtiments situés au sein des **ensembles bâtis** et les interventions de type extensions et surélévations portant sur ces bâtiments, lorsqu'elles sont admises, doivent :

- Respecter les mesures de mise en valeur du **bâtiment remarquable** ou de **l'ensemble bâti** protégé.

## Article UC 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.
- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

### 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

#### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.

#### Normes d'espaces libres et de pleine terre

##### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 40% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$Svp = Spt + 0,5.Sve + 0,3.Stv + 0,2.Smv$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Plantations

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### **Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements**

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m \* 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### **Dispositions particulières pour les EPI (Eléments de paysage identifiés)**

La prescription d'Elément du paysage identifié (E.P.I) protège, en application de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.P.I n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.P.I ;
- Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.P.I et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.P.I s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.P.I est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

## **Article UC 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

---

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article UC 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- Un accès limité par tranche de 20 m de limite à l'alignement (façade du terrain) et aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 5m.
- La rampe d'accès doit contenir une pente inférieure à 18%. Au débouché de la voie, celle-ci doit contenir une section de 4 mètres de long dont la pente est inférieure à 5%.

#### 1.2 - Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8m.
- Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée dans les cas suivants:
  - accès secondaire par rapport à un accès principal de 8m d'emprise
  - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée)
  - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 10 logements.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## Article UC 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).
- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.
- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- Esthétiques et paysagères,
- Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).

Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.

Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique.  
L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

- Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Pour permettre l'entretien des récipients et de leurs lieux de mise à disposition, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés.

Pour tous les groupes d'habitation et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation, consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir, dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des déchets ménagers en fonction des possibilités et de l'évolution des moyens de collecte.

Les locaux de remisage de ces récipients doivent, sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre le stockage de tous les récipients nécessaires à l'immeuble, ceux-ci pouvant y être stockés et manipulés sans difficulté.

- Deux types de conteneurs sont mis à disposition sur la commune dans les habitations collectives, les conteneurs à déchets ménagers et les conteneurs de tri sélectif (multimatériaux), d'une capacité de 340 litres, ils correspondent au volume de déchets produits par 8 à 10 personnes sachant que la collecte est effectuée deux fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour la collecte des multimatériaux.

En vue de la collecte, les récipients peuvent être disposés en attente du ramassage sur des aires en bordure de voie publique et sans occasionner de gênes pour la circulation des piétons. Les récipients ne doivent y être disposés qu'aux heures autorisées, pour leur vidage par le service de collecte.

### Dispositions particulières

Dans les quartiers disposant de point d'apport volontaire, les habitations collectives ne sont pas tenues à disposer de conteneurs comme visé au 2.3

## 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article UC 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m



Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 3.2. Normes applicables pour les véhicules

#### - Constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

#### **Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### - Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres
- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### - Commerces et restaurants

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée

- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500 mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Equipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

- **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plein-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadencés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

## Article UC 4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

---

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateur de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# UE

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les activités industrielles et d'entreposage.
2. Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
4. La démolition ou suppression des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite.
5. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
6. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
2. Les constructions composées d'un ou plusieurs niveaux de sous-sol tenant compte des sous-pressions de la nappe phréatique et du niveau hydrologique.
3. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies par l'Inspection Générale des Carrières ou tout autre organisme compétent en la matière, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
5. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
6. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité

ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

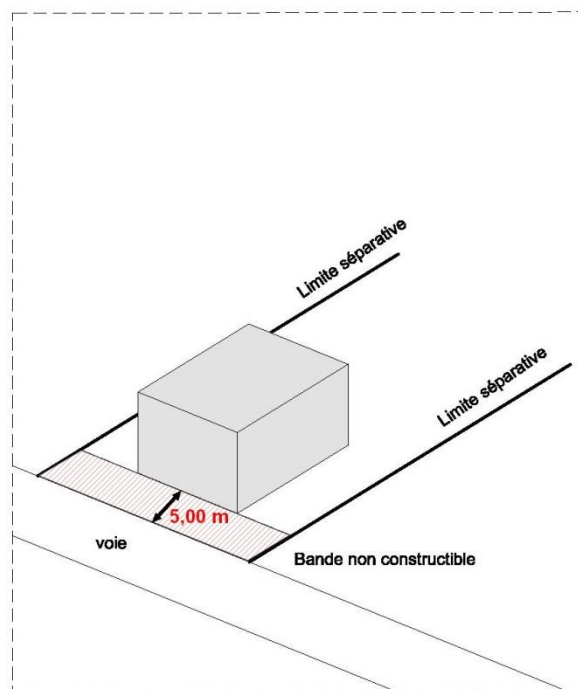
### Article UE 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone UE,

1. Toute construction doit être édifée :
  - en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 5m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. Les saillies (balcons, auvents, marquises etc.) ne sont autorisées qu'en cas de retrait. Les éléments de façades et de toiture de moins de 30 cm d'épaisseur ne sont pas des saillies (corniches, allèges, débords de toit etc.). Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à partir du plancher haut du premier étage.
4. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

### 1.3 Dispositions particulières ou dérogatoires

#### **Cas des constructions existantes, ne respectant pas le présent règlement :**

Sont autorisés l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que :

- soit respecté l'alignement existant sur la parcelle

#### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **Cas de l'isolation thermique par l'extérieur**

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par à l'alignement.

#### **Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,
- nécessité de créer une rupture pour assurer une respiration dans l'alignement continu des façades afin de se rattacher à un élément structurant bâti ou non bâti, ou de créer une perméabilité de l'îlot

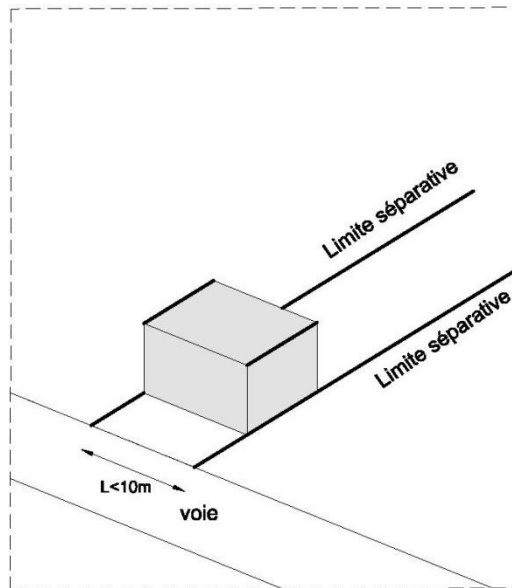
## ARTICLE UE 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15m à compter de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques.

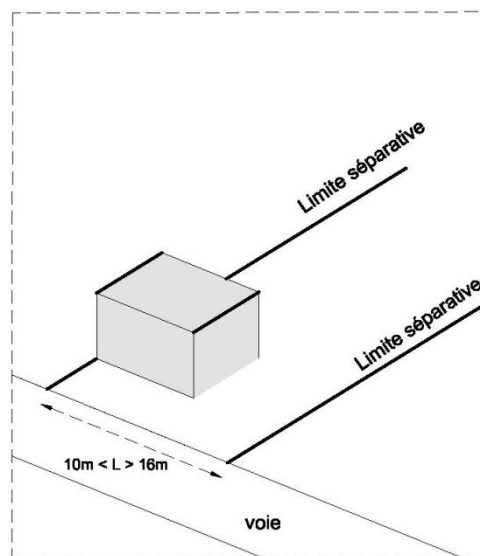
#### Cas des terrains dont la façade est inférieure à 10m

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales



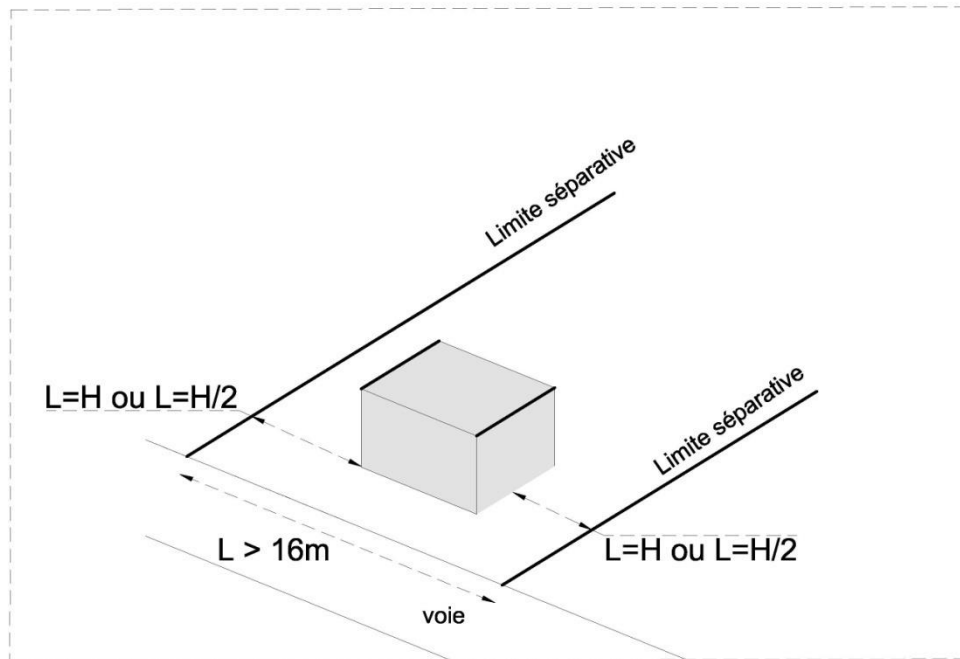
#### Cas des terrains dont la façade est comprise entre 10 et 16 m

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.



#### Cas des terrains dont la façade est supérieure à 16m

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.



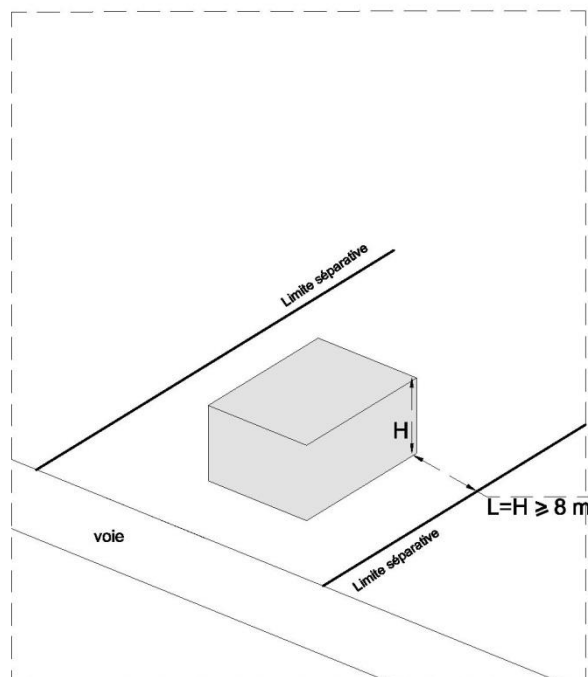
Au-delà de la bande des 15 m, les retraits cités aux points suivants doivent être appliqués. Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

## 2.2 Constructions implantées en retrait des limites séparatives

### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8m$ ) :

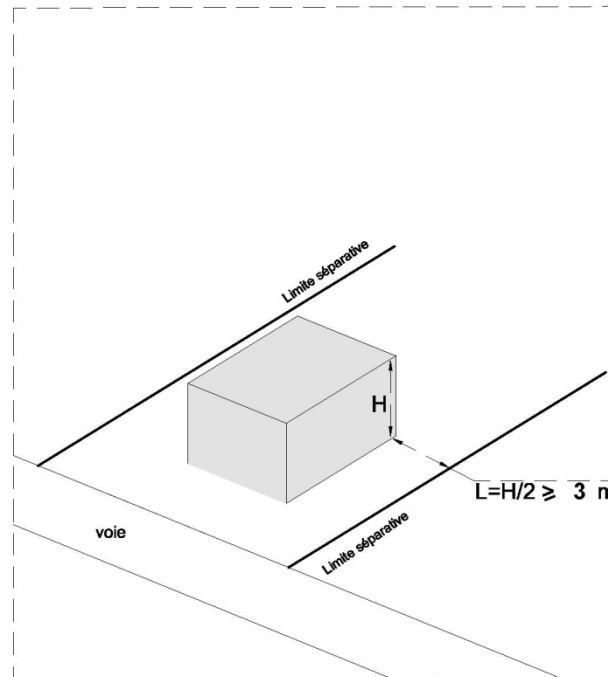




### Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ( $L=H/2 \geq 3m$ ).



### 2.3 Dispositions particulières

#### Constructions existantes à usage d'habitation ne respectant pas les règles du présent article

Sont autorisés l'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article aux conditions suivantes :

- Lorsque les façades créées ne comportent pas de baies principales, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants

#### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

### Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## ARTICLE UE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 3.1 Dispositions générales

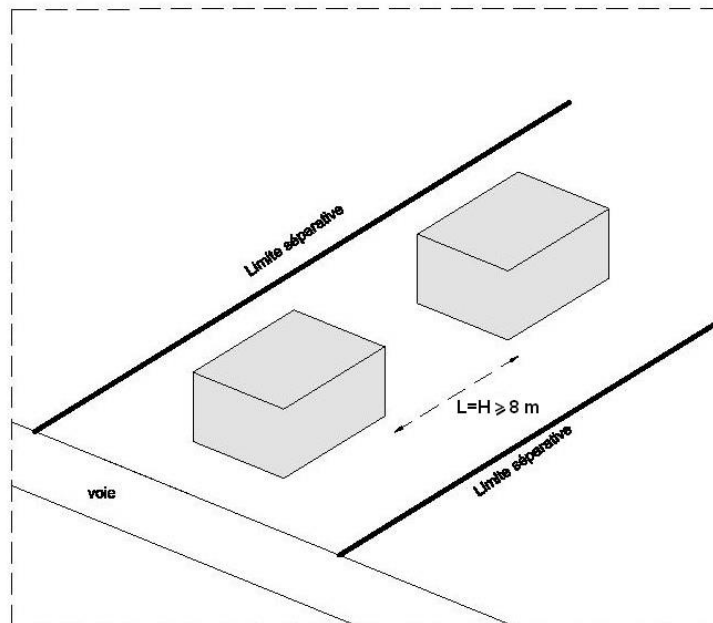
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

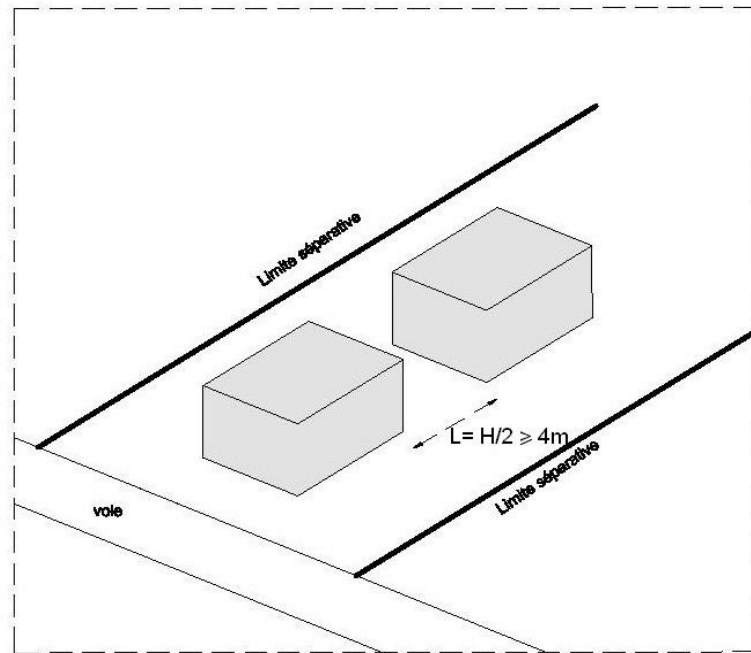
### 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'au moins une des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres ( **$L = H \geq 8m$** )



### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( **$L = H/2 \geq 4m$** ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

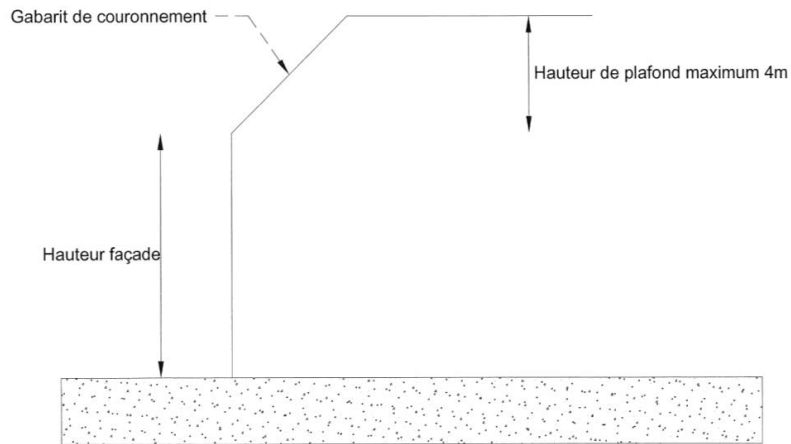
## ARTICLE UE 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%.

## ARTICLE UE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel
- La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale de façades (jusqu'à l'égout du toit), un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.
- Elle est définie soit comme hauteur, soit en nombre de niveaux



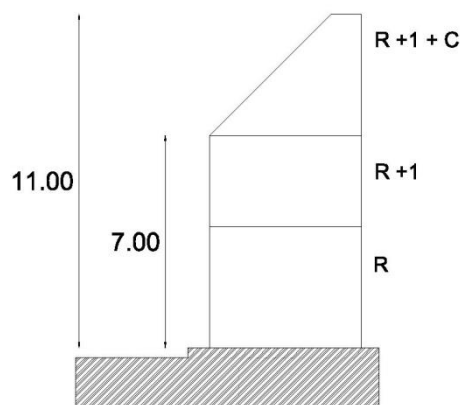
Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

## 5.2 Dispositions générales

### La hauteur maximale des façades

- La hauteur de toute construction ne peut excéder celle résultant des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux constructions entre elles (Cf. art. 2.2 et 2.3).
- Sauf prescription graphique particulière reportée au zonage, imposant un gabarit moins ou plus important, les constructions seront limitées à :
  - R + 1 + C soit 2 niveaux et 1 couronnement
  - $H < 7\text{m}$  à l'égout du toit ou à l'acrotère

(R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage/ C correspondant à Couronnement)



GABARIT DE R+1 soit 7.00 m  
Plus 1 niveau de couronnement  
sur 4 m maximum  
( C signifie couronnement)

### Le gabarit de couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. Le couronnement ne s'applique qu'à la façade avant.



« (Cf. lexique en annexe) »

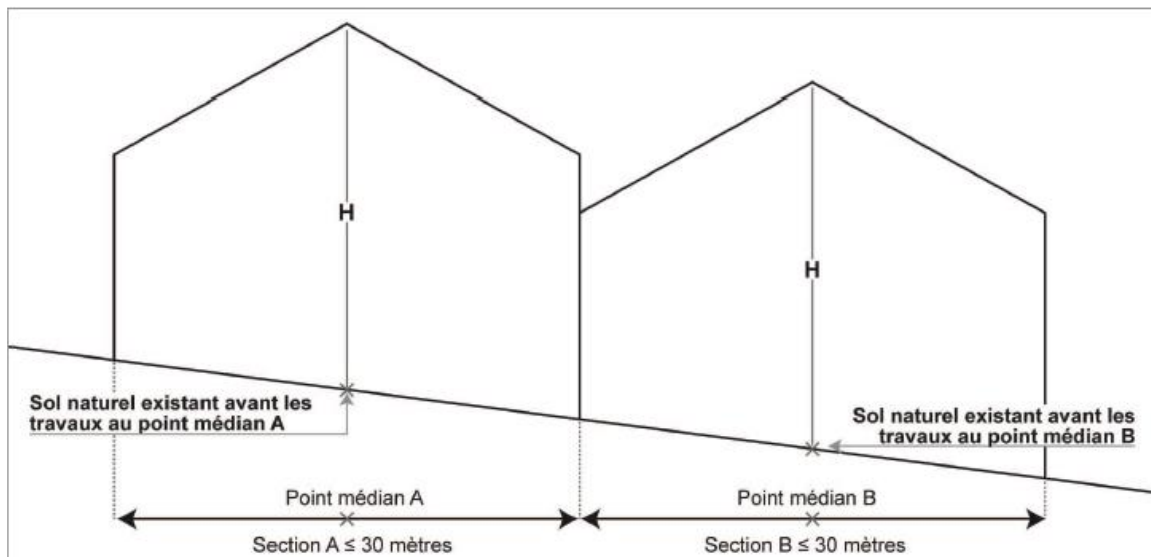
### La hauteur plafond

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale autorisée des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée de façade sur voie.

### 5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.



## ARTICLE UE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une colorimétrie en harmonie avec les constructions avoisinantes, et l'environnement paysager proche.
- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent être traitées de telle sorte à présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec la construction avoisinante. Ceci vaut pour le bâtiment principal et les constructions annexes et les clôtures.
  - Les matériaux caractéristiques du patrimoine bâti de la commune tels que les meulières, la brique et la pierre de taille ne peuvent être recouverts d'enduit ou de peinture.
  - Il est strictement interdit de laisser apparents Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit. Ceci est valable pour les façades, pignons des constructions et pour les clôtures.
- Les éléments d'ornementation existants (*modénatures*, encadrements, corniches, volets battants, céramique de *façade*, etc.) doivent être conservés et restaurés.
- **Spécificité aux EPI:** Les percements à proportion verticale doivent être préservés et les nouveaux percements doivent reprendre cette proportion pour les baies principales. En dehors des rez-de-chaussée, toute ouverture de quelque nature que ce soit, qui excéderait sensiblement cette proportion sera interdite.

## Devantures commerciales

Les *façades* commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la commune et à son patrimoine. En outre, elles ne doivent pas dénaturer l'existant, tel que le recouvrement ou le masque des baies, porches ou toutes autres modénatures.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et à la façade où s'exerce l'activité.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contigües, les limites de ces bâtiments doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, et garantir l'unité et l'homogénéité de l'ensemble de la devanture commerciale.

## Toitures

- Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, etc., sont interdites.
- Les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l'objet de dispositifs architecturaux minimisant la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contrebas
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- **Spécificité aux EPI:**
  - Les lucarnes seront à deux ou trois versants et leur largeur ne sera pas supérieure à 1,50m.

## 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2.10 m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sur murs bahuts doublés ou non de haies vives. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 6.5 En sus des dispositions de l'article 2.6, dispositions applicables aux "bâtiments remarquables" et aux bâtiments situés au sein des "ensembles bâtis", identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des **bâtiments remarquables** et des bâtiments situés au sein des **ensembles bâtis** et les interventions de type extensions et surélévations portant sur ces bâtiments, lorsqu'elles sont admises, doivent :

- Respecter les mesures de mise en valeur du **bâtiment remarquable** ou de **l'ensemble bâti** protégé.

## Article UE 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.



- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

## 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.

### Normes d'espaces libres et de pleine terre

#### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

#### Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 40% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$\mathbf{Svp = Spt + 0,5.Sve + 0,3.Stv + 0,2.Smv}$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Plantations

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m \* 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### Dispositions particulières pour les EPI (Eléments de paysage identifiés)

La prescription d'Elément du paysage identifié (E.P.I) protège, en application de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.P.I n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.P.I ;
- - Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.P.I et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.P.I s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à

l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.P.I est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

### **Article UE 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article UE 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- La rampe d'accès doit contenir une pente inférieure à 18%. Au débouché de la voie, celle-ci doit contenir une section de 4 mètres de long dont la pente est inférieure à 5%.
- Un accès limité par tranche de 20 m de limite à l'alignement (façade du terrain) et aucun accès ne pourra avoir une largeur supérieure à 3,5m, et une largeur inférieure à 2,50 m.

#### 1.2 - Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8m.
- Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur minimum de 3,50m pour la chaussée dans les cas suivants:
  - accès secondaire par rapport à un accès principal de 8m d'emprise
  - passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée)
  - voies d'une longueur inférieure à 50m, desservant au plus 10 logements.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## Article UE 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).
- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.

- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être:
  - Esthétiques et paysagères,
  - Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).

Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.

Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

#### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique. L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

- Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Pour permettre l'entretien des récipients et de leurs lieux de mise à disposition, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés.

Pour tous les groupes d'habitation et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation, consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir, dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un

enlèvement facile des déchets ménagers en fonction des possibilités et de l'évolution des moyens de collecte.

Les locaux de remisage de ces récipients doivent, sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre le stockage de tous les récipients nécessaires à l'immeuble, ceux-ci pouvant y être stockés et manipulés sans difficulté.

- Deux types de conteneurs sont mis à disposition sur la commune dans les habitations collectives, les conteneurs à déchets ménagers et les conteneurs de tri sélectif (multimatériaux), d'une capacité de 340 litres, ils correspondent au volume de déchets produits par 8 à 10 personnes sachant que la collecte est effectuée deux fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour la collecte des multimatériaux.

En vue de la collecte, les récipients peuvent être disposés en attente du ramassage sur des aires en bordure de voie publique et sans occasionner de gênes pour la circulation des piétons. Les récipients ne doivent y être disposés qu'aux heures autorisées, pour leur vidage par le service de collecte.

### Dispositions particulières

Dans les quartiers disposant de point d'apport volontaire, les habitations collectives ne sont pas tenues à disposer de conteneurs comme visé au 2.3

### 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article UE 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 3.2. Normes applicables pour les véhicules

#### - Constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

#### **Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### - Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres
- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.



- **Commerces et restaurants**

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée
- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Equipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

- **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plain-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

## Article UE 4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# UI

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées à l'article UI 1.2
2. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
3. Résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
4. La démolition ou la suppression des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UI 1.2.
5. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
6. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, et de 150 m<sup>2</sup> de S.D.P.
2. Dans les secteurs d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies par l'Inspection Générale des Carrières ou tout autre organisme compétent en la matière, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
3. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
4. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
5. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité

ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

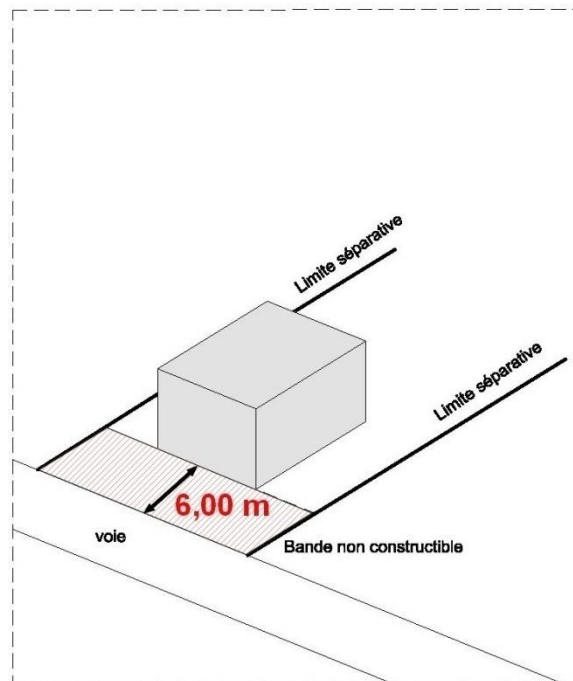
### Article UI 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone UI,

1. Toute construction doit être édifiée :
  - en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 6 m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

#### 1.3 Dispositions particulières

### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par à l'alignement.

### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

### Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,

## ARTICLE UI 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

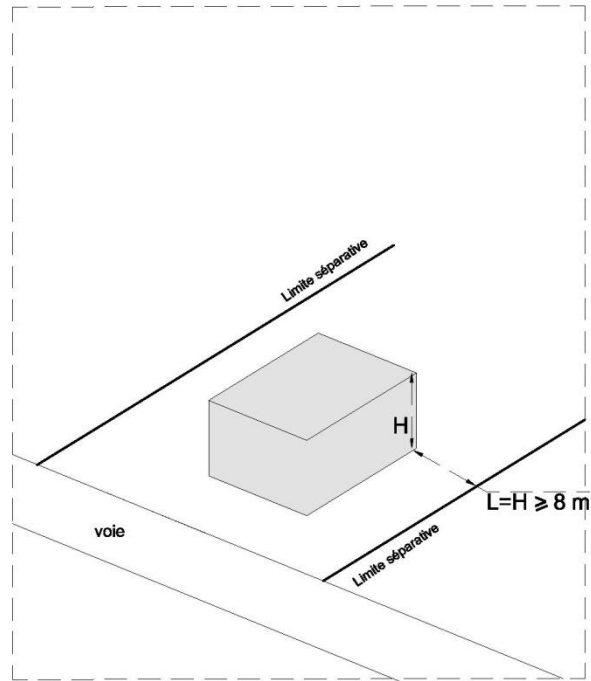
Les constructions ne peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

### 2.2 Constructions implantées en retrait des limites séparatives

#### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

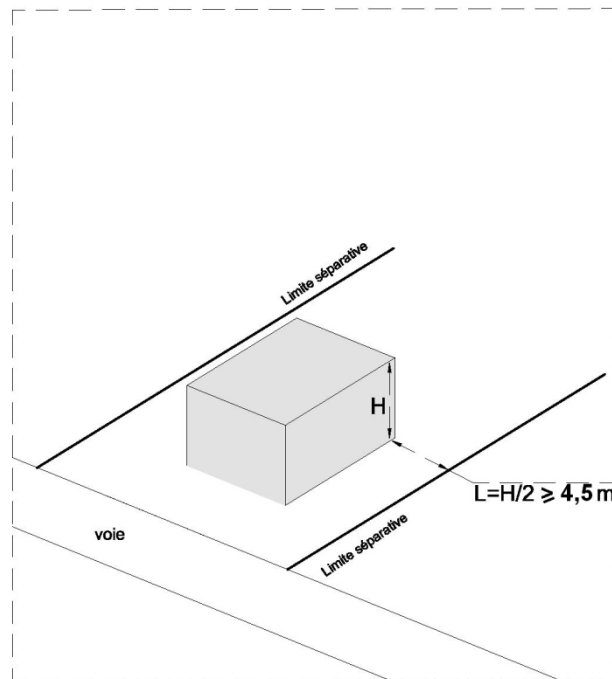
- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8m$ ) :



### Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,50 m ( $L=H/2 \leq 4,50\text{m}$ ).



### Cas de surélévations

Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des baies autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.

### Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »

### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

### Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## ARTICLE UI 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 3.1 Dispositions générales

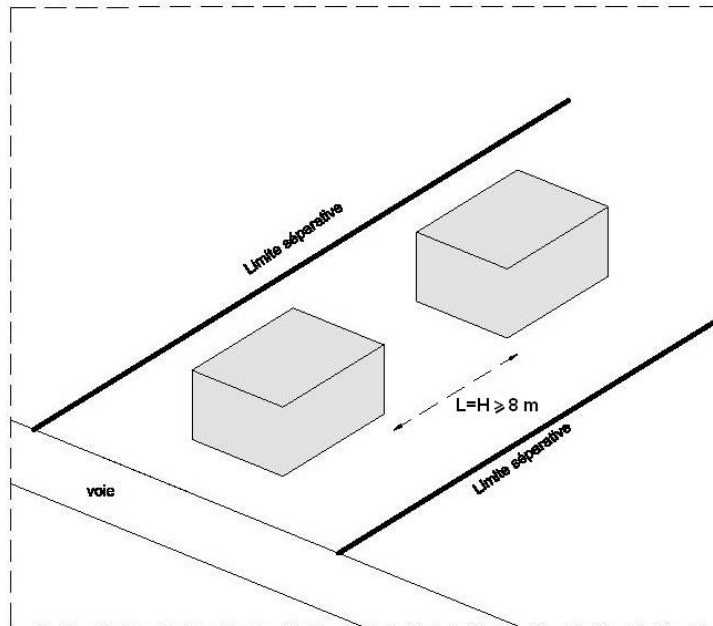
Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

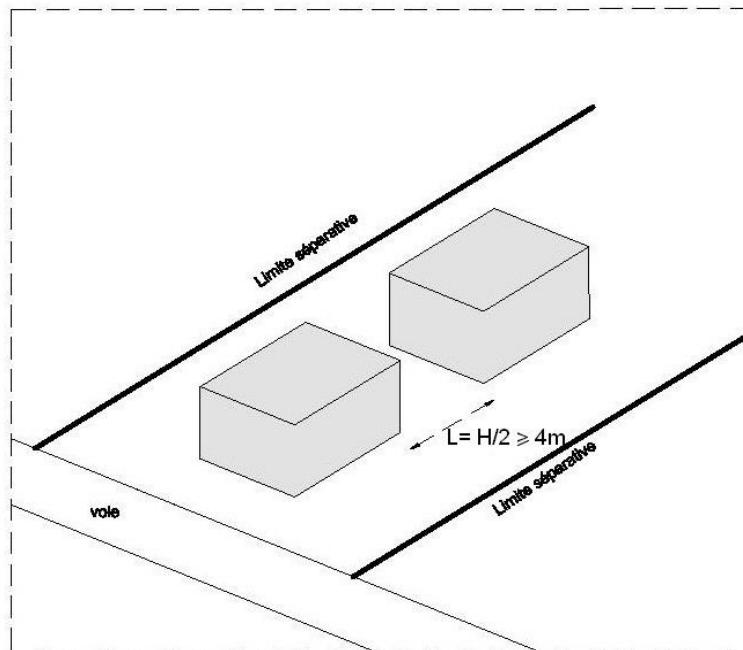
### 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'une au moins des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres (**L = H ≥ 8m**)



### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( $L = H/2 \geq 4m$ ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.



## ARTICLE UI 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80% pour la zone UI et UIa.

## ARTICLE UI 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 5.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

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

### 5.2 Dispositions générales

#### La hauteur maximale des façades

- Les constructions seront limitées à :  
 $H < 18\text{m}$  à l'égout du toit ou à l'acrotère

### 5.3 Dispositions particulières

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.

## ARTICLE UI 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

#### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2.10 m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

#### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## Article UI 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.
- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

### 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

#### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.

#### Normes d'espaces libres et de pleine terre

##### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

## Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$\text{Svp} = \text{Spt} + 0,5.\text{Sve} + 0,3.\text{Stv} + 0,2.\text{Smv}$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Plantations

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les limites séparatives avec le tissu résidentiel doivent être plantées (haies arbustives) dans une bande de 2m afin de permettre une transition plus douce avec l'habitat.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.

- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### **Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements**

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m x 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

## **Article UI 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

---

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article UI 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

#### 1.2 - Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10m avec des rayons en plan de 15m sur l'axe. Elles doivent comporter au moins un trottoir pour piétons d'au moins 2m de large et une piste ou bande cyclable.
- Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article UI 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé

d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).
- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.
- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être:
  - Esthétiques et paysagères,
  - Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).
Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.  
Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.
- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique.  
L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

Non réglementé

### 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.  
Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.
- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article UI 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m



- largeur : 2,50 m

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 3.2. Normes applicables pour les véhicules

#### - Constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

**Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### - Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres
- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### - Commerces et restaurants

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée
- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Equipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

- **Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris**

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plain-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

### **Article UI 3.4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateur de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# N

## SECTION 1 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N 2
2. La démolition ou la suppression des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
3. Dans la zone de servitude SUP 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
4. Dans la zone de servitude SUP 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les travaux de rénovation ou d'amélioration des logements existants.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° (Eléments de Paysage Identifiés) du Code de l'urbanisme, et repérés au document graphique, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.
4. En sus des dispositions ci-dessus, sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du site Natura 2000 :
  - a. Les constructions et installations compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000 ;
  - b. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000 ;
  - c. Les mouvements de terrain compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.
5. Dans la zone de servitude SUP 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis

favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

6. **Dispositions relatives au sous-secteur Nc** : Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être liées au fonctionnement du cimetière.

## SECTION II – REGLES CONCERNANT LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

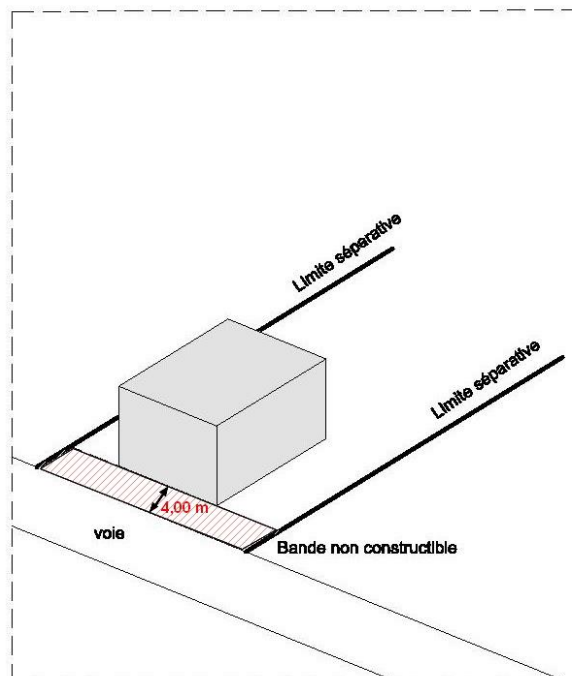
### Article N 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1.1 Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public,...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

#### 1.2 Dispositions générales applicables à la zone N,

1. Toute construction doit être édifée :
  - en retrait par rapport à l'alignement ne pouvant être inférieur à 4m ;



2. Si des marges de reculement obligatoire figurent sur les documents graphiques, la limite de ces marges est prise comme alignement.
3. Les saillies (balcons, auvents, marquises etc.) ne sont autorisées qu'en cas de retrait. Les éléments de façades et de toiture de moins de 30 cm d'épaisseur ne sont pas des saillies (corniches, allèges, débords de toit etc.). Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à partir du plancher haut du premier étage.

4. La présente règle ne s'applique pas aux parties enterrées des constructions.

### 1.3 Dispositions particulières ou dérogatoires

#### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par à l'alignement.

#### Cas particuliers, pouvant impliquer des implantations différentes

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre du L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme ou identifié sur le plan de zonage, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère urbain, architectural, ou paysager la construction ou de l'ensemble identifié,

## ARTICLE N 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 2.1 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

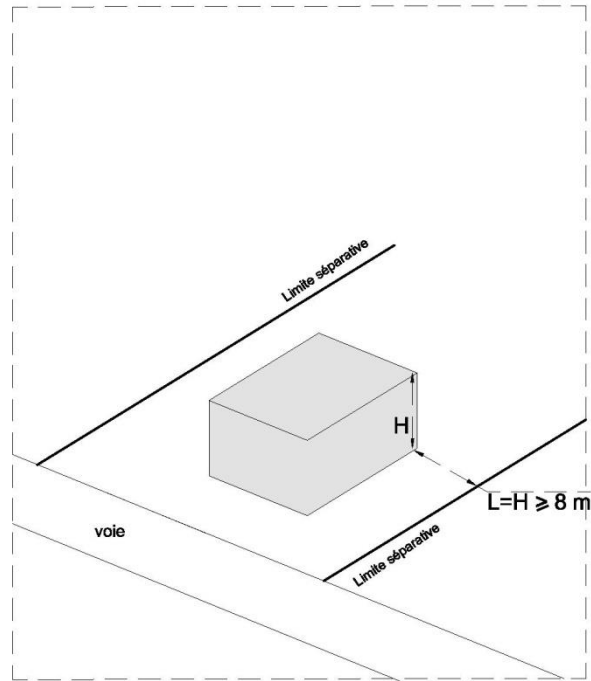
- Les constructions ne peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Ces dispositions s'appliquent par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

### 2.2 Implantation des constructions sur les limites séparatives latérales

#### Constructions ou éléments de façades constitués de baies principales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

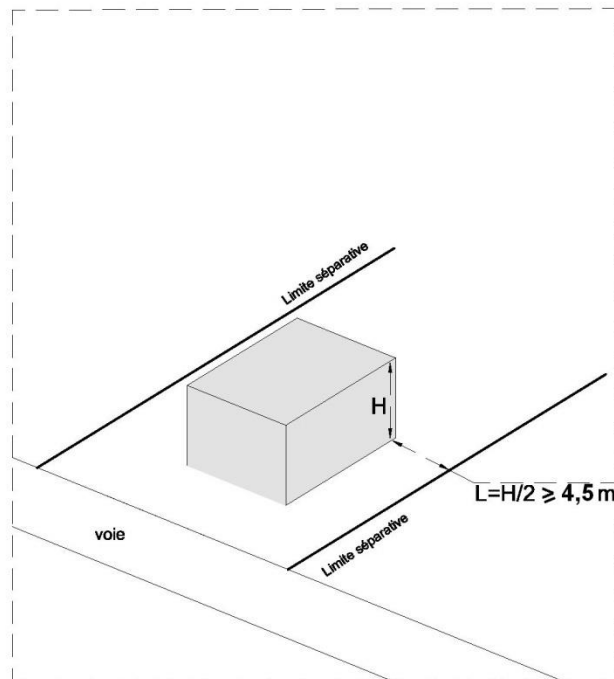
- à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ( $L=H \geq 8m$ ) :



### Constructions ou éléments de façades constitués de murs aveugles ou d'une baie secondaire

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,50m ( $L=H/2 \geq 4,50m$ ) :



### Constructions existantes à usage d'habitation ne respectant par les règles du présent article

Sont autorisés l'extension ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article aux conditions suivantes :

- Lorsque les façades créées ne comportent pas de baies principales, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants

### Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

### Cas des annexes

Les annexes non affectées à des activités et de l'habitation (**Cf. lexique en annexe**) peuvent être édifiées en limite de propriété y compris au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres à condition que leur hauteur soit limitée à 3 m. Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## ARTICLE N 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 3.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas d'une application d'une servitude de cour commune.

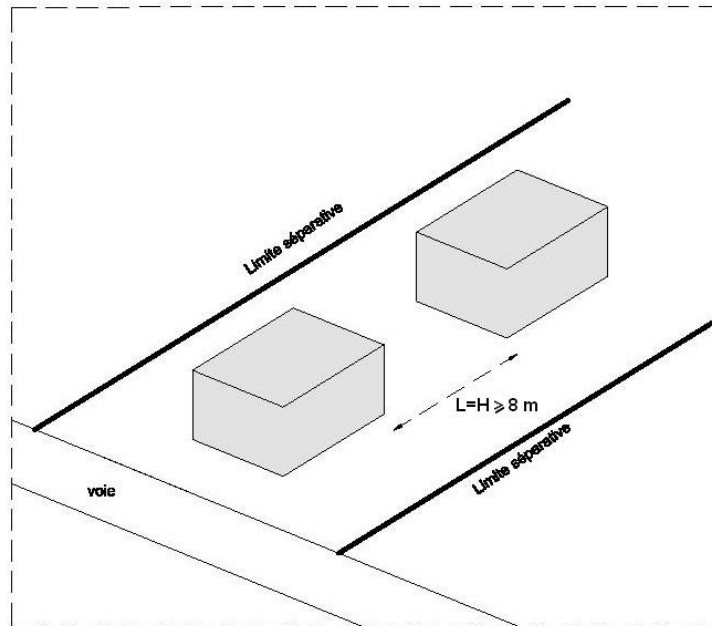
Le retrait (L) ici mentionné est la distance comptée perpendiculairement de tout point de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### 3.2 Baies principales sur les constructions en vis-à vis

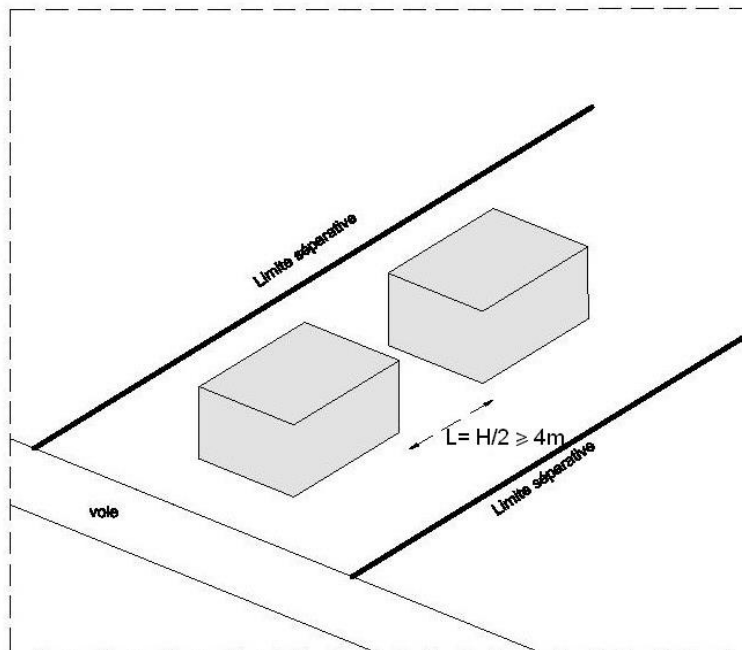
L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors qu'une au moins des parties de constructions se faisant vis-à-vis comportent des baies principales, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres (**L = H ≥ 8m**)





### 3.3 Cas de baies secondaires ou murs aveugles :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de constructions se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baies ou des baies secondaires, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres ( $L = H/2 \geq 4m$ ).



### 3.4. Cas de l'isolation thermique par l'extérieur

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure peut empiéter dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

## ARTICLE N 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 15%.

## ARTICLE N 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 5.1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du terrain naturel.

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

### 5.2 Dispositions générales

#### La hauteur maximale des façades

- Les constructions seront limitées à :
  - Soit < 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section.

## ARTICLE N 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 6.1 Règle générale

En application des articles L123.1.5.III.2° et R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt.

### 6.2 Aspect des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 6.3 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

#### Clôtures en limite de l'espace public, voies publiques ou voies privées

- La hauteur totale des clôtures est :
  - limitée à 2,10 m.
  - pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visées à l'article UA 1.2 peut être portée à 2,10m.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit par des haies vives,
  - soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie sur murs bahuts doublés ou non de haies vives. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
  - Les parties pleines sont admises, mais ne doivent pas dépasser la moitié de la surface d'une clôture théorique de 2,10m de hauteur, vue en élévation.

#### Clôtures en limite séparative

- En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur (2,10 m maximum) doublée ou non d'une haie vive.

### 6.4 Locaux et équipements 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 :

- Antennes paraboliques
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 6.5 En sus des dispositions de l'article 2.6, dispositions applicables aux "bâtiments remarquables" et aux bâtiments situés au sein des "ensembles bâtis", identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des **bâtiments remarquables** et des bâtiments situés au sein des **ensembles bâtis** et les interventions de type extensions et surélévations portant sur ces bâtiments, lorsqu'elles sont admises, doivent :

- Respecter les mesures de mise en valeur du **bâtiment remarquable** ou de **l'ensemble bâti** protégé.

## Article N 7- Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de préserver le paysage urbain livryen, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

### 7.1 Les espaces verts protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.III.2° du CU

- Les **parcs**, identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air sont toutefois admis.
- Au sein des **alignements d'arbres identifiés** au titre de l'article L123.1.5.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.
- les **arbres isolés** identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur. Aucun aménagement ne devra remettre en cause son état (coupe de branches, élagage intense etc.).

### 7.2 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

#### Principes généraux

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- Les marges de reculement et de retraits de constructions par rapport à l'alignement doivent être de préférence traitées en espaces verts.
- Au sein du site Natura 2000, les milieux doivent être gérés, dans le respect des enjeux liés à la protection portée par le classement Natura 2000.

## Normes d'espaces libres et de pleine terre

### Préambule :

- **S** : surface totale du terrain
- **Spt** : Surface de pleine terre
- **Svp** : Surface végétalisée pondérée
- **Sve** : surface située au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise
- **Stv** : surfaces de toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre, couche drainante non comprise
- **Smv** : surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à 85% de la surface totale du terrain.

Ils doivent comprendre:

- 50% de surface en pleine terre (Spt)
- 50% de surface végétalisée pondérée (svp).

La Surface végétalisée pondérée\* s'obtient en effectuant la somme Svp de surfaces existantes ou projetées sur le terrain, affectées des coefficients suivants :

- 1 pour les surfaces de pleine terre\* (Spt),
- 0,5 pour les surfaces situées au sol et comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 mètre, couche drainante non comprise (Sve),
- 0,3 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv),
- 0,2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que des autres toitures et terrasses végétalisées (Smv)

$$\mathbf{Svp = Spt + 0,5.Sve + 0,3.Stv + 0,2.Smv}$$

Les emplacements de stationnements et les circulations ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### Plantations

#### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les terrains

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Les arbres à planter doivent respecter les conditions ci-après leur permettant de se développer convenablement :

- **Arbres à grand développement** (15 m de hauteur à l'âge adulte) :
  - superficie de pleine terre de 20 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 6 à 8 mètres entre les arbres,
  - 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
  
- **Arbres à moyen développement** (8 à 15 mètres de hauteur à l'âge adulte):
  - superficie de pleine terre de 15 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.
  - Les distances moyennes suivantes sont en principe nécessaires : 4 à 5 mètres entre les arbres,
  - 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions situées sur le terrain ou les terrains limitrophes, les distances étant mesurées à partir des troncs des arbres.
  
- **Arbres à petit développement** (8 mètres de hauteur à l'âge adulte) : Superficie de pleine terre 10 m<sup>2</sup> répartie régulièrement autour du tronc.

### Modalités de mise en œuvre des plantations sur les parcs de stationnements

Les parcs ou aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un module végétal pour 10 places de stationnement.

Caractéristiques du module :

- Dimensions : 2,5m x 5m
- Composition : végétation pluristratifiée

### Dispositions particulières pour les EPI (Eléments de paysage identifiés)

La prescription d'Elément du paysage identifié (E.P.I) protège, en application de l'article L123.1.5.III.2° du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.P.I n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- Elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.P.I ;
- Elle maintient ou améliore la qualité de l'E.P.I et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.
- certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.P.I s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'E.P.I est admis s'il est nécessité par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- Le traitement de l'espace libre doit respecter et mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles du tissu local et permettre une bonne intégration de l'espace protégé dans son cadre bâti.

## **Article N 8- Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

---

Toute construction nouvelle supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et un dispositif destiné à économiser l'eau.

## SECTION III – REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article 1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1.1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques répondant à l'importance de du projet à édifier et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.
- La rampe d'accès doit contenir une pente inférieure à 18%. Au débouché de la voie, celle-ci doit contenir une section de 4 mètres de long dont la pente est inférieure à 5%.

#### 1.2 - Voirie

Non réglementé

### Article N 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2.2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter 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 sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### Eaux claires

- Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant du pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui



correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

- Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.  
Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

### Eaux pluviales

- Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.  
Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.
- Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 2L/s/ha.
- Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être:
  - Esthétiques et paysagères,
  - Support d'autres usages (espaces inondables fonctionnels).
 Ils pourront aussi être à ciel ouvert et faiblement décaissés.  
Les techniques peuvent constituer en une toiture-terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.
- Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.
- En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.
- Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra 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 maîtrise du ruissellement.
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée, et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ou de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### 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 raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être

effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 de code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, ou la mise en place de dispositifs épuratoires alternatifs.

### 2.3 - Ordures ménagères - Déchets

Non réglementé

#### Dispositions particulières

Dans les quartiers disposant de point d'apport volontaire, les habitations collectives ne sont pas tenues à disposer de conteneurs comme visé au 3.2.3

### 2.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

- Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées, et regroupées sous trottoir.

## Article N 3 - Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### 3.1 – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m

Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent disposer d'un emplacement d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### 3.2. Normes applicables pour les véhicules

#### - Constructions à usage d'habitation

- 1,5 place de stationnement par logement non aidé
- 1 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

#### **Périmètre de 500 mètres autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :**

- 1 place de stationnement par logement non aidé
- 0,5 place de stationnement par logement aidé (y compris résidence universitaire et hébergement pour personnes âgées en application du R123-91-1 du code de l'urbanisme)

L'ensemble du parc doit comptabiliser moins de 20% de places commandées.

#### **Aire de stationnement extérieure :**

- Un revêtement limitant l'imperméabilisation de type dalle-engazonnée est privilégié.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'extension ou d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire. En revanche, elles s'appliquent dans le cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.

#### **Alimentation en électricité des aires de stationnement :**

Concernant les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au décret n° 2011- 873 du 25 juillet 2011.

Le nombre minimum de places à équiper se calcule par la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### - Hôtels

- 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres
- + 0,5 place par chambre au-delà de 30 chambres. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.

#### - Commerces et restaurants

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu :

- Pour les commerces dont la S.D.P est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée
- Pour les commerces dont la S.D.P est comprise entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P
- Pour les commerces dont la S.D.P. est supérieure à 300m<sup>2</sup> : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de S.D.P

- **Bureaux**

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de S.D.P. à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de S.D.P à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurante

Les zones concernées par le rayon de 500mètres sont visibles sur le document graphique.

- **Industrie - artisanat – entrepôts**

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre, il devra être prévu :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée à l'artisanat et aux industries,
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de S.D.P. affectée aux entrepôts.

- **Hébergements jeunes travailleurs, résidences universitaires ou hébergement personnes âgées :**

- 1 place de stationnement pour 3 chambres
- 1 place de stationnement pour 6 chambres dans un **périmètre de 500 m autour des gares ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre**

- **Établissements hospitaliers et cliniques :**

- 1 place de stationnement pour 3 lits.

- **Salles de spectacles, stades :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup>

- **Equipements collectifs ou établissements recevant du public non identifiés ci-dessus :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 3.3 Les normes applicables pour les cycles

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être un local de plain-pied.

Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).

Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- **Bâtiments à usage principal d'habitation :**
  - habitat collectif :
    - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
    - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
    - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  - habitat individuel : superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
  
- **Bureaux**
  - 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  
- **Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Industries et équipements publics**
  - 1 place pour 10 employés
  - Stationnement visiteurs
  
- **Etablissements d'enseignement**
  - Ecole primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves
  - Secondaire et supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves

#### **Article N 4 - Obligation imposée aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateur de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**5. Plan de zonage**

**Zonage**

**Linéaires et périmètres particuliers**

- Aligne de voirie
- Emplacement réservé
- Périmètre d'alignement
- Périmètre d'alignement en application du PDU (zone actives)
- Périmètre d'alignement en application du PDU (zone résidentielles)

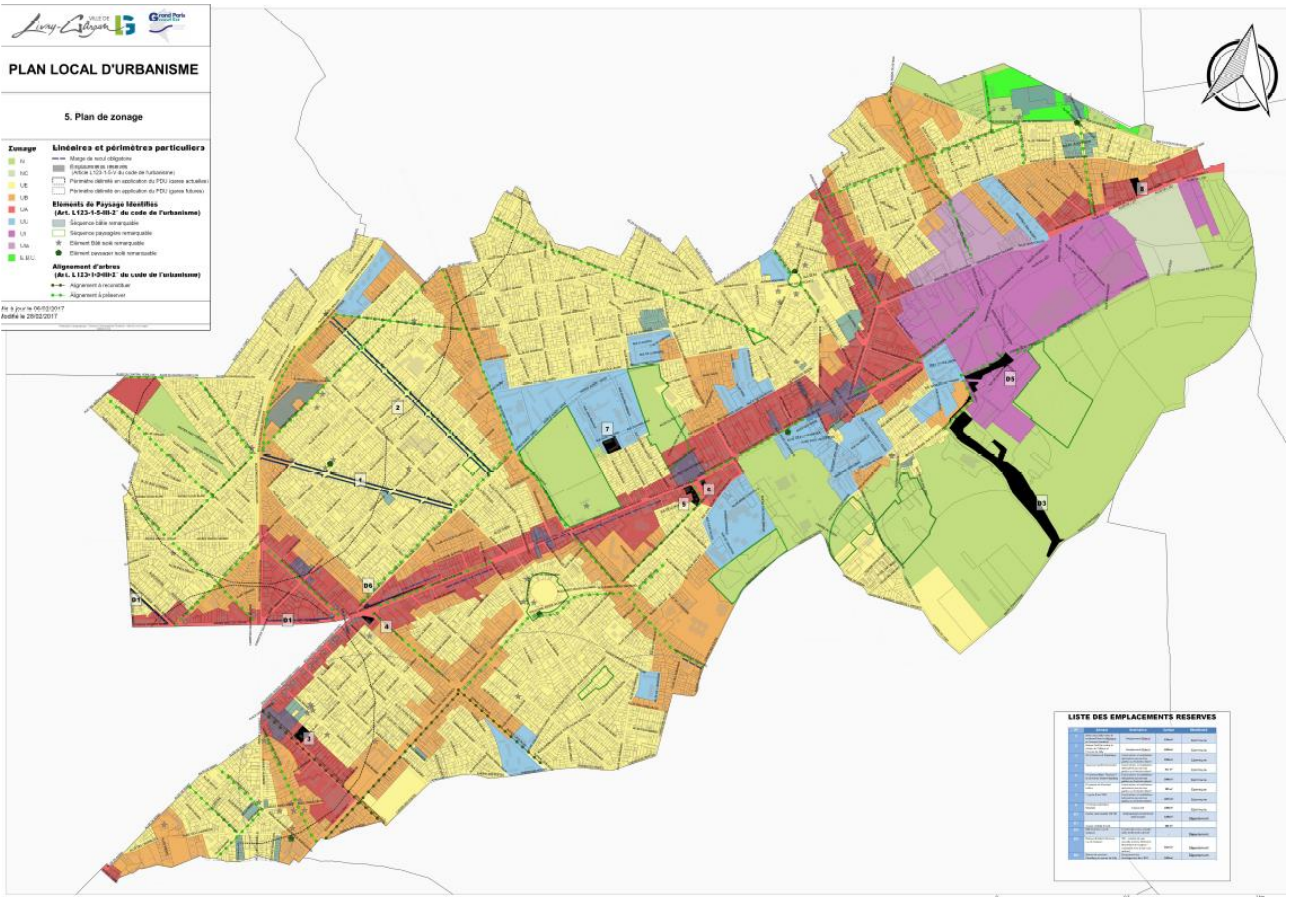
**Éléments de Paysage Modifiés (Art. L122-1-5-46-2 du Code de l'urbanisme)**

- Alignement des arbres
- Alignement des façades
- Alignement des toitures
- Alignement des poteaux
- Alignement des poteaux de ligne
- Alignement des poteaux de ligne
- Alignement des poteaux de ligne

**Alignement d'arbres (Art. L122-1-5-46-2 du Code de l'urbanisme)**

- Alignement d'arbres
- Alignement d'arbres

Révisé par le PLU le 10/10/2017  
Année n° 2018/2019



**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N°	Désignation	Surface (m²)	Statut
1	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
2	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
3	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
4	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
5	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
6	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
7	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
8	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
9	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
10	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
11	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
12	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
13	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
14	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
15	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
16	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
17	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
18	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
19	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
20	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
21	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
22	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
23	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
24	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
25	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
26	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
27	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
28	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
29	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
30	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
31	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
32	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
33	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
34	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
35	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
36	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
37	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
38	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
39	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
40	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
41	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
42	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
43	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
44	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
45	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
46	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
47	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
48	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
49	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif
50	Emplacement réservé pour la création d'un espace public	1000	Actif

## **TITRE 3 : ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES**

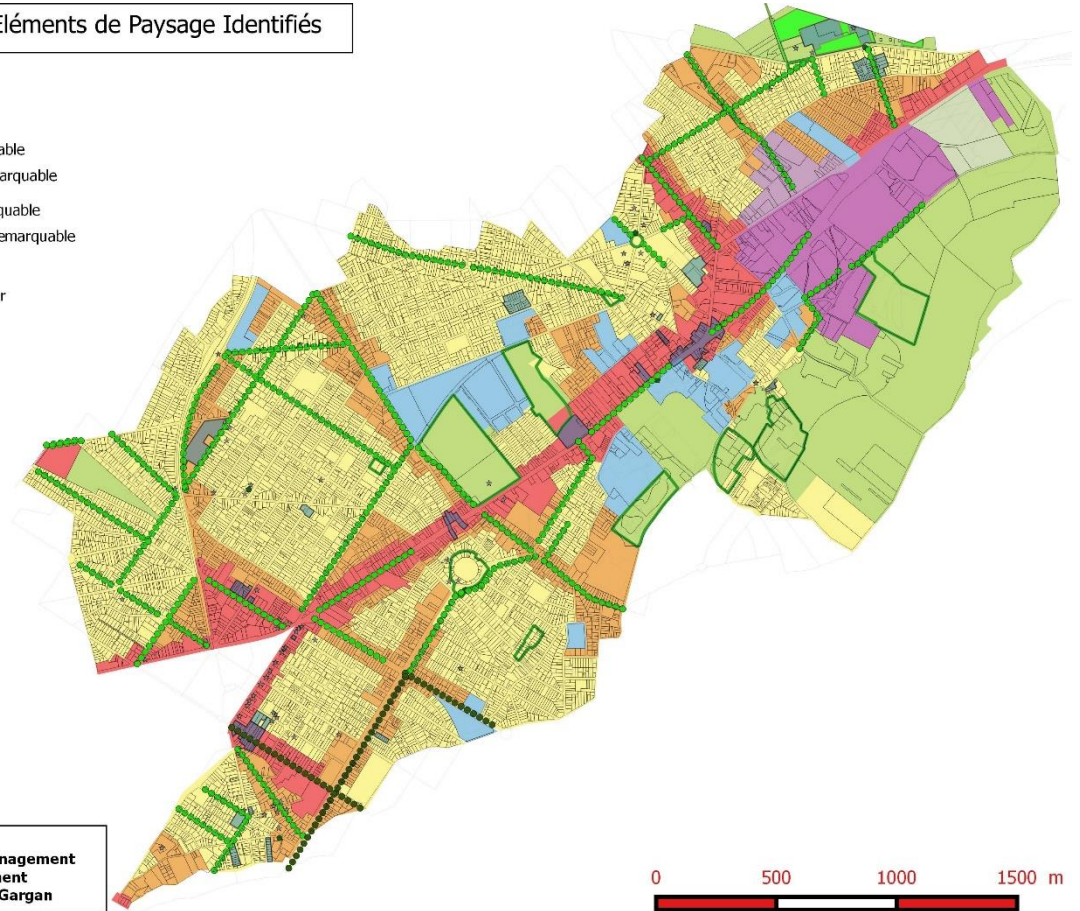
---





Éléments de Paysage Identifiés

- Séquence Bâtie remarquable
- séquence paysagere remarquable
- \* Élément bâti isolé remarquable
- Élément paysager isolé remarquable
- Alignement d'arbres
- Alignement à reconstituer
- Alignement à préserver



Source :  
Service Prospective et Aménagement  
SIG/ Direction Développement  
Territorial/ Mairie de Livry Gargan



---

## ARBRES ISOLÉS REMARQUABLES

---

Arbre isolé 1

Identité	
<i>Adresse</i>	55, avenue Turgot
<i>Parcelle</i>	46 A 3081
<i>Espèce</i>	Chêne
Description	
<p>Cet arbre est implanté au sein d'une parcelle composée d'un ensemble paysager majeur. Il est donc très peu perceptible depuis la rue, mais domine l'ensemble parcellaire.</p>	



Arbre isolé 2

Identité	
Adresse	96, allée des Charmilles
Parcelle	46 F 3966
Espèce	Châtaignier
Description	
<p>Cet arbre ancien situé sur une parcelle industrielle est mis en évidence par l'absence d'autre élément paysager. Son tronc traduit son âge de par sa forme en spirale mais aussi de par sa couleur grisâtre.</p>	





Arbre isolé 3

Identité	
Adresse	41-43 Bd Roger Salengro
Parcelle	46 F 3380p. – 46 F 3381p.
Espèce	Marronniers
Description	
<p>Ce grand arbre est rendu majestueux par sa hauteur et son emplacement. En effet, d'une part il domine les autres arbres situés sur les parcelles alentour ou autour du lac de Sévigné, et d'autre part il sert de séparation entre l'entrée et la sortie du parking souterrain de l'opération immobilière.</p>	



Arbre isolé 4

Identité	
Adresse	35, avenue du Maréchal Leclerc
Parcelle	46 E 918
Description	
<p><b>Cèdre du Liban</b></p> <p>Le cèdre du Liban est l'arbre symbolique de la ville. Implanté en 1765 par le Duc de Lorges, alors propriétaire du domaine du Grand Berceau, il est mis en valeur lors de la vente du domaine au profit de la cité du Stade. Cet arbre, symbole de fertilité et de pouvoir est aujourd'hui un repère pour les livryens et les voyageurs passant sur l'ex-RN3.</p>	





Arbre isolé 5

Identité	
<i>Adresse</i>	3, av. Emile Zola
<i>Parcelle</i>	46 B 2226
<i>Espèce</i>	Pin
Description	
<p>Ce pin situé sur une parcelle arborée est reconnaissable à sa forme et à son branchage. Son originalité sur le secteur en fait un arbre remarquable.</p>	



Arbre isolé 6

Identité	
<i>Adresse</i>	Place Henri Joseph Dautriche – Avenue de la Poudrerie
<i>Parcelle</i>	46 C 585
<i>Espèce</i>	Tilleul
Description	
<p>Cette place met en évidence deux arbres dont un tilleul de très grande hauteur qui surplombe la place. Cet arbre ancien est sans doute issu de la forêt de Bondy, et marquait peut-être l'entrée de la Poudrerie et de la Cité-jardin.</p>	



---

## ENSEMBLE PAYSAGER REMARQUABLE

---



Séquence paysagère remarquable 1

Identité	
Adresse	7-9 av. Paul Bert / 20 allée Vendôme
Parcelle	46 A 5295 et 46 A 5296p.
Typologie	Square
Superficie	2642 m <sup>2</sup>
Qualité végétale	
<p>Ce square est riche de ses arbres de très hautes tiges (nous en dénombrons une bonne dizaine) répartis autour de l'aire de jeux des enfants. Ce site entièrement engazonnée s'intègre parfaitement dans le tissu urbain environnant.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Espace paysager de quartier: cette parcelle est un poumon vert au cœur d'un tissu pavillonnaire dense.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet ensemble mériterait d'être ouvert sur l'espace public ou d'être plus en lien avec. La clôture grillagée fait office de rupture franche et il conviendrait de l'arpenter de haies végétales accentuant l'aménagement paysager de l'ensemble.</p>	





Séquence paysagère remarquable 2

Identité	
Adresse	Av. du Colonel Fabien / Léo Lagrange
Typologie	Voies plantées
Longueur	1,35 km
Qualité végétale	
L'ensemble se constitue de tilleuls argentés et tilleuls de Hollande, créant une ambiance particulière dans ce secteur pavillonnaire aux voies serrées.	
Fonction urbaine	
Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et constitue une frontière naturelle entre le bâti et la voirie.	
Potentialité et enjeux	
Ces arbres sont rendus majestueux par l'étroitesse de la voie, qui crée une perspective resserrée surplombant la rue.	





Séquence paysagère remarquable 3

Identité	
Adresse	Av. d'Orléans
Typologie	Voies plantées
Longueur	500 m
Qualité végétale	
L'ensemble se constitue de 59 tilleuls euchlora bien espacés les uns les autres offrant des places de stationnement de grande dimension et des vues sur les propriétés longeant cette voie.	
Fonction urbaine	
Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public.	
Potentialité et enjeux	
L'implantation des arbres est intéressante car elle permet de libérer des espaces de stationnements, utiles aux abords de la gare de tram-train.	



Séquence paysagère remarquable 4

Identité	
Adresse	Bd. Maurice Berteaux
Typologie	Voies plantées
Longueur	600 m
Qualité végétale	
<p>Ce chemin entouré de grands platanes est intéressant car situé en contre-allée de la voirie. Aux abords d'un tissu pavillonnaire, il donne du caractère à des maisons qui n'en ont pas forcément.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public, notamment les abords du tram-train.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet alignement d'arbres est d'autant plus intéressant qu'il revitalise le chemin de fer du tram-train dépourvu de végétation. La hauteur des arbres participe au paysage urbain global et ne l'étouffe pas de par la largeur de la voirie.</p>	





Séquence paysagère remarquable 5

Identité	
Adresse	Av. Quesnay
Typologie	Voies plantées
Longueur	630 m
Qualité végétale	
<p>Cet alignement d'arbres d'érables <i>nigra</i> s'intègre parfaitement dans le tissu urbain. La couleur pourpre de cette essence entre en correspondance avec l'enrobé rouge du bitume des trottoirs, ce qui s'intègre parfaitement dans le tissu urbain.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. La cohérence de couleur citée précédemment vient nourrir la perspective globale.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette voie plantée à la couleur pourpre crée une ambiance particulière dans le quartier. Elle amène une cohérence et un rythme dans la promenade notamment due à sa continuité jusqu'à des carrefours de grande ampleur (RN3 et rond-point Quesnay).</p>	



Séquence paysagère remarquable 6

Identité	
Adresse	Av. de la convention
Typologie	Voies plantées
Longueur	330 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue de la convention est pourvue d'un alignement d'arbres discontinu composé d'acacias <i>besson</i>. Les arbres qui ne sont pas très hauts et feuillus participent au paysage urbain et végétal sur la base d'un échange avec la végétation privée.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Végétation qui participe au paysage général. Nous soulignons par ailleurs que cet alignement s'interrompt sur la commune voisine (Aulnay-sous-Bois), ce qui est dommage car la perspective débouche sur le canal de l'Ourcq.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence paysagère est une séquence qui marque l'entrée dans le quartier pavillonnaire du nord-ouest de Livry-Gargan. Elle prend tout son intérêt dans sa position géographique.</p>	





**Séquence paysagère remarquable 7**

Identité	
Adresse	Av. Gallieni
Typologie	Voies plantées
Longueur	540 m
Qualité végétale	
<p>La séquence se compose de 57 érables <i>negundo</i>, et 58 prunus organisés à un rythme précis le long de la voirie. Elle mène la vue jusqu'au canal de l'Ourcq. L'ensemble est intéressant car le changement d'espèce sur la dernière tranche de l'avenue apporte une vision différente la perspective (alternance entre arbres aux feuilles vertes et aux feuilles pourpres).</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. Le changement de couleur cité précédemment vient nourrir la perspective globale.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La séquence apporte un rythme à l'espace public par le changement d'espèce et de colorimétrie de l'ensemble, voie unique sur la commune. Elle crée une peinture vivante aboutissant par un élément d'eau.</p>	



Séquence paysagère remarquable 8

Identité	
Adresse	Av. Paul Bert
Typologie	Voies plantées
Longueur	850 m
Qualité végétale	
<p>Les 110 érables <i>nigra</i> composant cet ensemble sont répartis à un rythme soutenu sur l'ensemble de la voirie. Ce rythme permet de libérer deux places de stationnement entre chaque arbre.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. En effet, leur espacement permet une vision vers les propriétés et une communication se crée alors.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La séquence apporte un rythme à l'espace public par le changement d'espèce et de colorimétrie de l'ensemble, voie unique sur la commune. Elle crée une peinture vivante aboutissant par un élément d'eau.</p>	





Séquence paysagère remarquable 9

Identité	
Adresse	Av. Sully
Typologie	Voies plantées
Longueur	760 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue Sully est plantée de tilleuls de Hollande entre le carrefour avec la rue Galilée et le boulevard Jean-Jaurès. Ces tilleuls très bien répartis sur le trottoir, ont un feuillage important qui s'étale dans la profondeur de la voie, ce qui envoi le regard vers le fond de l'avenue. Les arbres donnent donc une impression d'être accolés alors qu'ils sont espacés d'au moins 10m.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. La forme du feuillage vient accentuer la linéarité de l'avenue et emmène le regard vers le fond.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La forme du feuillage, taillé, est intéressante. Il convient de la conserver car elle permet une vision différente de l'avenue qu'un feuillage laissé libre.</p>	



Séquence paysagère remarquable 10

Identité	
Adresse	Allée du Château Gobillon
Typologie	Voies plantées
Longueur	145 m
Qualité végétale	
<p>Les érables <i>sycomores</i> constituant cette séquence sont situés aux abords du parc Bérégovoy et amène au Canal de l'Ourcq. De grandes dimensions, leur feuillage vient en porte-à-faux de la voirie ce qui crée une certaine intimité du promeneur. Les maisons communiquent avec ces arbres par l'intermédiaire de haies végétales en guise de clôtures.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement d'arbres participe au développement paysager du quartier, et se caractérise comme une ouverture vers le Canal de l'Ourcq. En effet, l'ensemble vient montrer le chemin à accomplir pour atteindre ce point d'eau.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La perspective créée par cet alignement aboutie à un second alignement d'arbres des deux côtés des voies et vient assombrir la vision générale du lieu. Elle crée alors un côté mystérieux au lieu, qu'il convient de préserver.</p>	



**Séquence paysagère remarquable 11**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	Bd. Jean Moulin
<i>Typologie</i>	Voies plantées
<i>Longueur</i>	390 m
<b>Qualité végétale</b>	
<p>La séquence se compose de 99 marronniers implantés en retrait de la chaussée, au plus près des constructions. L'ensemble est resserré, soit un arbre tous les 5 mètres environ, ce qui créé une masse importante de végétation. Cette masse n'est cependant pas perceptible depuis la chaussée car les arbres sont en retrait de la rue.</p>	
<b>Fonction urbaine</b>	
<p>Les arbres de par leur situation viennent élargir la perspective générale, contrainte par des places de stationnements et la largeur de la chaussée.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>L'alignement d'arbres mis en évidence ici est particulier car en retrait de la chaussée. Par ailleurs, la taille des arbres n'obstrue pas la vision vers les constructions, qui dépassent pour la plupart les marronniers plantés.</p>	





Séquence paysagère remarquable 12

Identité	
Adresse	Bd. Gutenberg
Typologie	Voies plantées
Longueur	390 m
Qualité végétale	
<p>L'alignement se compose de deux essences différentes: 8 marronniers depuis la RN3 poursuivis par des érables <i>sycomore</i> jusqu'au tram-train. Les arbres sont plantés aux abords de la chaussée, au droit des espaces de stationnement. Ils sont implantés sans rythme précis, créant des poches de vide par endroit.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. Associés à des parterres d'herbes et des jardinières, les arbres viennent apporter une touche de végétal le long de cette voie aux hauts bâtiments peu espacés.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'implantation des arbres est intéressante car elle permet de libérer des espaces de stationnements, utiles aux abords de la gare de tram-train.</p>	



Séquence paysagère remarquable 13

Identité	
Adresse	Allée Robert Estienne
Typologie	Voies plantées
Longueur	240 m
Qualité végétale	
<p>Cette séquence est unique dans la commune. Composée de bouleaux <i>Utilis</i>, espèce unique sur le territoire, la séquence transpire une ambiance très particulière et intimiste. La blancheur des troncs et le feuillage dispersé de cette espèce apporte de la douceur dans le quartier.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe à la qualité paysagère du quartier. L'ensemble vient obstruer toute vue vers les habitations, ce qui dirige le regard directement vers le fond de l'allée.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'implantation des arbres assez proches les uns des autres vient créer un flou de fond de rue par le feuillage dispersé de l'espèce présente sur cette allée.</p>	





**Séquence paysagère remarquable 14**

Identité	
Adresse	Av. de la gare de Gargan
Typologie	Voies plantées
Longueur	430 m
Qualité végétale	
<p>Composée d'érables pourpres, l'avenue présente un rythme très régulier de ces plantations, qui envoi le regard vers le fond de l'avenue (et ceci qu'importe le sens). La couleur des arbres vient apporter de la gaieté sur l'espace public, pourvu de chaussée et trottoirs bituminés (gris).</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe à la qualité paysagère du quartier. Il suggère par la régularité de l'implantation des arbres, un certain rythme de promenade à adopter.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette avenue est un atout pour le quartier, qui va dans l'avenir se développer davantage avec l'arrivée du débranchement du T4. Son aménagement paysager doit être conservé ainsi que l'espèce végétale car une cohésion s'applique avec le végétal privé débordant sur les voies.</p>	



Séquence paysagère remarquable 15

Identité	
Adresse	Bd. République
Typologie	Voies plantées
Longueur	634 m
Qualité végétale	
<p>Les platanes d'Orient constituant cette séquence sont de hauteur importante, cachant pratiquement le ciel et créant une alcôve au-dessus de la tête du promeneur. Les arbres ont des troncs marqués par le temps et d'une très belle architecture, et un feuillage abondant.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe à la qualité paysagère du quartier. L'implantation de ces grands arbres majestueux et historiques assure une perspective et une ambiance particulière dans le quartier. Le boulevard est d'ailleurs reconnu pour cela.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Requalifiée dans le cadre du projet de débranchement du tram-train T4, les arbres devront être au maximum reconstitués afin que l'ambiance du lieu soit retrouvée.</p>	





Séquence paysagère remarquable 16

Identité	
Adresse	Bd. Roger Salengro / Marx Dormoy
Typologie	Voies plantées
Longueur	1,75 km
Qualité végétale	
<p>Le boulevard est constitué en majorité de tilleuls de Hollande ponctué par quelques érables pourpres. Les arbres sont implantés à un rythme très régulier sur des carrés de pelouse et taillés de façon à créer une continuité végétale tout au long de l'avenue.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement d'arbres participe à la mise en valeur du quartier mais à plus grande échelle de la commune (le boulevard traversant toute une partie de la ville). Implantés au droit de la chaussée, les arbres accentuent la longitudinalité de la voirie.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet alignement majestueux semble sans fin. Il envoie le regard au plus loin du boulevard créant un flou de fond, nous questionnant sur ce qui s'y trouve. La taille des feuillages accentue la longitudinalité et la linéarité de la voie.</p>	





Séquence paysagère remarquable 17

Identité	
Adresse	Av. Camille Desmoulins
Typologie	Voies plantées
Longueur	835 m
Qualité végétale	
<p>Trois types d'érables sont présents sur cet axe dont l'érable <i>sycomore</i> sur le terre-plein central. Nous constatons que l'alignement est plus régulier sur le sud de l'avenue, avec des arbres qui semblent plus anciens (diamètre plus important, branchage plus fort, hauteur plus importante), et dont le terre-plein central assure le point de fuite de la perspective; l'alignement sur le nord de l'avenue est plus disparate avec des arbres de différentes hauteurs. Par ailleurs, le terre-plein central est assuré par une alternance entre érables au feuillage pourpre et feuillage vert ce qui procure une ambiance colorée accentuée par l'enrobé bordeaux des trottoirs.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Cet ensemble se compose d'un alignement classique le long des voies et d'un terre-plein central arboré. Sa composition est unique dans la commune et rendue possible par la largeur de la voirie.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette voie plantée prend son potentiel dans la diversité de l'essence mis en avant ici: l'érable et par la disposition de ses arbres.</p>	



Séquence paysagère remarquable 18

Identité	
Adresse	Av. Montgolfier
Typologie	Voies plantées
Longueur	445 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue se compose de jeunes arbres aux espèces uniques dans la commune: <i>Liquidambar</i> et <i>laburnum</i>. La forme des arbres commence à être perceptible et nous constatons qu'une espèce présente un feuillage arrondi pendant que l'autre est un peu plus dispersé. Cela promet donc une originalité de l'alignement dans le futur.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Cet ensemble encore trop jeune pour se rendre compte des perspectives futures, est implanté de part et d'autre de la voie, au droit de la chaussée et sur du bitume à l'enrobé rouge. Cela va permettre une harmonie de couleur dans cette rue aux façades claires.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet alignement en phase de se développer propose déjà un rendu intéressant suggérant des formes de feuillages différent qui créeront une perspective originale et inédite.</p>	



Séquence paysagère remarquable 19

Identité	
Adresse	Allée Diderot
Typologie	Voies plantées
Longueur	260 m
Qualité végétale	
Composée de 71 prunus, cette allée présente un alignement régulier d'arbres de petite hauteur et dont le feuillage est peu fourni. Ceci a pour conséquence de laisser les constructions entièrement apparentes et de participer de manière conjointe à la qualité de l'espace public.	
Fonction urbaine	
L'alignement d'arbres participe au développement paysager du quartier, en lien avec les jardinets d'avant de parcelle.	
Potentialité et enjeux	
L'allée Diderot est une allée sans issue, offrant une perspective avec une fin très arborée, qui vient rattraper le manque de feuillage des <i>prunus</i> implantés au droit de la chaussée.	





Séquence paysagère remarquable 20

Identité	
Adresse	Av. Aristide Briand
Typologie	Voies plantées
Longueur	660 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue se compose d'acacias besson en bordures de voies et de Fresnes à fleurs en alignement central. Cet alignement est riche dans sa composition végétale et urbaine. Ces deux espèces sont en effet de grande hauteur en bordure et moins haute en alignement centrale ce qui crée une cuvette dans le skyline végétal, mais adoucit la dureté du bitumage des voies et des constructions situées à l'alignement de l'espace public. Par ailleurs, le terre-plein central est pelousé, ce qui accentue cette végétalisation des lieux.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. Associés à des parterres d'herbes et des jardinières, les arbres viennent apporter une touche de végétal le long de cette voie aux hauts bâtiments peu espacés.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'implantation des arbres est intéressante car elle permet de libérer des espaces de stationnements, utiles aux commerces et immeubles d'habitation diverses.</p>	



Séquence paysagère remarquable 21

Identité	
<b>Parc Lefèvre</b>	
<i>Adresse</i>	46, av. du consul général Nordling
<i>Parcelle</i>	46 B 2196 à 2199
<i>Typologie</i>	Parc, espace de loisirs
<i>Superficie</i>	8, 66 ha
Qualité végétale	
<p>Grâce à ses séquoias géants de Californie, ses cèdres, et ses chênes et platanes centenaires, le parc Lefèvre est le poumon de la ville. Les boisements sont issus de l'ancienne forêt de Bondy. On observe en majorité du chêne. Le sous-bois est pratiquement inexistant et la variété des ambiances n'est pas assez importante.</p> <p>Le sol est très compacté et la strate herbacée a du mal à se développer. Dans ces bosquets, l'implantation des arbres est libre comme en forêt. Les gros sujets sont d'un diamètre qui les rend antérieurs à la date de construction de la demeure.</p> <p>Ces bosquets ont pour rôle de mettre en scène les ouvertures et d'encadrer les espaces ouverts et ainsi de les mettre en valeur par un jeu de pleins et de vides. La découverte de ces parcs paysagers se faisant de façon dynamique. Le promeneur est ainsi conduit d'un champ de vision à un autre, au gré des allées courbes, traversant diverses ambiances au long de son parcours, découvrant le même espace sous différents angles.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Le parc, d'une surface d'environ 10 hectares, s'organise autour d'une ancienne maison bourgeoise. Cet espace situé en centre-ville est très fréquenté. Il attire le public par la beauté de sa composition, la richesse de sa flore, l'existence d'une aire de jeux et d'une ferme.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Avec ses 10 hectares de pelouse et d'arbres majestueux, c'est un véritable havre de paix et d'air pur. Constitué d'espaces de loisirs et notamment d'aires de jeux, de serres, de points d'eau (non accessibles), il est très connu et ceci même au niveau international.</p>	





Séquence paysagère remarquable 22

Identité	
<b>Parc de la mairie</b>	
<i>Adresse</i>	Place François Mitterrand
<i>Parcelle</i>	46 B 2095
<i>Typologie</i>	Parc et espaces de jeux
<i>Superficie</i>	5,89 ha
Qualité végétale	
<p>Le parc constitue une bande boisée, de 340 m de long sur 100 m de large, reliant les cités de l'avenue César Collavéri au centre-ville et à la Mairie. Les boisements sont composés en majeure partie de chênes, de charmes et d'érables sycomores. Leur structure est simplifiée au maximum, les strates arbustives et herbacées étant pratiquement absentes. Cet aspect uniformise ces espaces arborés. Peu d'événements viennent varier leur découverte. Le regard n'est pas accroché par des massifs intermédiaires et ne porte que sur une succession de troncs. Les différentes zones ne possèdent pas de personnalité propre et n'offrent ni caractéristiques, ni ambiances variées.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Le public s'arrête peu dans le parc, mais le traverse plutôt, pour se rendre d'un point à un autre. Ceci est dû à la physionomie du parc à l'emplacement du parc dans la ville qui relie des lieux et des équipements entre eux (mairie, centre-ville, écoles, salle des fêtes, ancienne piscine, quartiers d'habitation...), à sa physionomie tout en longueur et enfin à son manque de centres d'intérêts qui permettent de fixer les personnes.</p> <p>Il présente l'aspect, dans sa plus grande partie, d'un boisement qui est le reliquat d'une ancienne chênaie formée de chênes, de charmes et d'érables sycomores.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Le parc de la mairie est apprécié pour sa fontaine, son jardin d'enfants, ses espaces ombragés et ses deux jets nouvellement installés sur le petit étang. De nombreuses études internes, fortes de propositions, sont à l'étude actuellement.</p>	



**Séquence paysagère remarquable 23**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	<b>Lac de Sévigné</b>
<i>Parcelle</i>	46 F 70 à 80 – 46 F 62 à 65 - 46 F 3714 - 46 F 3216 - 46 F 3218 - 46 F 2469- 46 F 2429 - 46 F 2430 - 46 F 3252 - 46 F 3824
<i>Typologie</i>	Espace paysager ouvert
<i>Superficie</i>	4667 m <sup>2</sup> d'espaces verts et 7862 m <sup>2</sup> d'eau
<b>Qualité végétale</b>	
<p>Composés de différentes essences d'arbres, les abords du lac de Sévigné sont riches de leur végétation. Nous dénombrons des bouleaux à papier, des platanes, un saule. Ces arbres sont organisés en forme libre autour du lac ou en alignement, mais cette hétérogénéité dans les formes et les essences fait de ce lieu un ensemble de végétation assez sauvage même s'il est délimité par le plan d'eau et la voirie. La majestuosité des arbres est accentuée par la forme ronde du lac, qui permet une valorisation visuelle des espèces plantées.</p>	
<b>Fonction urbaine</b>	
<p>Le lac existant depuis plusieurs siècles, les arbres y ont été implantés au cours des différentes époques traversées. On y trouve donc des espèces plus ou moins anciennes, et de jeunes pousses. Les plantations participent donc à rendre la qualité du quartier meilleure et le lac est perçu comme un cocon urbain depuis l'espace public (un boulevard fréquenté le longe).</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Le lac de Sévigné est donc apprécié par sa singularité dans la ville et dans les environs. Ce lac s'insère parfaitement dans le tissu urbain, et son histoire accentue son attrait. L'eau provenant de ce lac était reconnue comme ayant des vertus thermales, et il avait été demandé la création d'une station thermale à ses abords, mais ceci n'a pas été approuvé par le conseil d'Etat de l'époque (XVIII<sup>e</sup> siècle).</p>	





Séquence paysagère remarquable 24

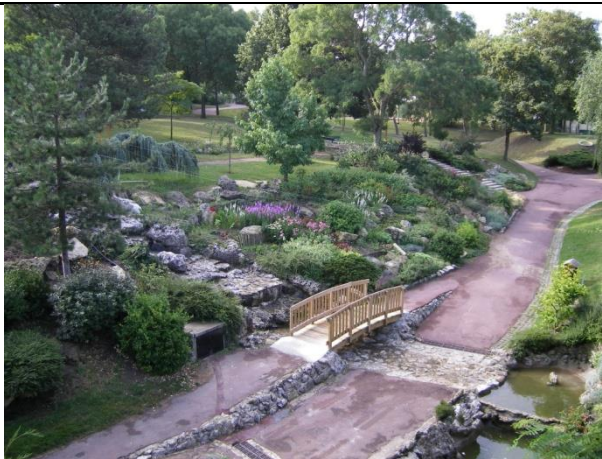
Identité	
Adresse	Etang Verchain
Parcelle	--
Typologie	Espace paysager privé
Superficie	1900 m <sup>2</sup> (estimation)
Qualité végétale	
Cet espace paysager situé au cœur de parcelles privées se compose d'un point d'eau entouré de grands arbres. Les espèces ne nous sont pas connus, étant situées sur des espaces privés.	
Fonction urbaine	
Son implantation en cœur d'ilot est d'une rareté dans une commune d'aire urbaine. Les terrains ayant été rachetés progressivement au cours des années, l'étang s'est retrouvé enfermé et divisé en parcellaire entre les propriétaires des constructions alentours.	
Potentialité et enjeux	
Véritable cocon urbain privé, l'étang n'est accessible que par les habitants des constructions qui l'entourent.	





Séquence paysagère remarquable 25

Identité	
<b>Parc Vincent Auriol</b>	
<i>Adresse</i>	23 allée Jean Zay
<i>Parcelle</i>	46 E 1219p. – 46 E 537 – 46 E 1216 p. – 46 E 1218 – 46 E 1214
<i>Typologie</i>	Espace paysager public
<i>Superficie</i>	4,4 ha
Qualité végétale	
<p>Cet espace paysager situé en frontière communale avec Clichy-sous-Bois présente une topographie marquée qui fait la particularité de ce parc. Il possède une diversité dans ses espèces qui vont du marronnier au platane, en passant par le cerisier, le bouleau, le frêne etc. Les arbres sont organisés en groupe ou en alignement. Un jardin japonais a été créé dans le parc, permis par sa topographie accidentée, mais nous y trouvons aussi des aires de jeux pour enfants et adultes. De grandes pelouses viennent offrir un espace de repos aux promeneurs.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Sa situation en frontière communale lui confère une place de choix. En effet, bordée par une voie fréquentée et de transit, il est accessible par plusieurs entrées. Par ailleurs, il est situé au droit d'une propriété arborée, qui crée une continuité végétale intéressante puisqu'elle rejoint pratiquement la place de l'hôtel de ville. Sa topographie lui permet de plus, de profiter de vue intéressante sur le territoire communal.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ce parc présente une anatomie très intéressante et une ambiance particulière. Malgré sa situation proche d'une voie fréquentée, il est agréable de s'y promener car peu de monde y est présent, mais surtout par la diversité des paysages qu'il présente.</p>	



Séquence paysagère remarquable 26

Identité	
Adresse	Av. Liégeard
Typologie	Voies plantées
Longueur	786 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue Liégeard est agrémentée d'érables pourpres, qui accentuent la longitudinalité de l'avenue depuis Sevrans. Les arbres y sont implantés de manière très régulière au bord de la chaussée, libérant des places de stationnement par endroits. C'est une coulée verte depuis Sevrans vers le centre ancien de Livry.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. En effet, la frontière communale avec Sevrans se fait sentir par le commencement de cet alignement qui marque l'entrée de ville livryenne.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette avenue a un véritable potentiel et celui-ci passe par son aménagement paysager. En effet, voie pénétrante dans la commune, les arbres participent au paysage et au séquençage de cette avenue. Les visiteurs sont envoyés directement au fond de cette voie, vers la Roseraie, et fait ainsi découvrir une belle entrée de ville de la commune.</p>	





Séquence paysagère remarquable 27

Identité	
Adresse	Bd. Jean Jaurès
Typologie	Voies plantées
Longueur	235 m
Qualité végétale	
<p>Ces 82 tilleuls <i>echlora</i> viennent agrémenter ce large boulevard dépourvu de square ou d'autre aménagement paysager. Ces arbres de moyenne tige n'ont pas un très grand développement ce qui contraint leur légitimité en termes de feuillage sur l'espace public. En effet, assez espacés les uns avec les autres, ils ne fonctionnent pas tous comme un "groupe" mais parfois comme un arbre isolé sur le trottoir. Ils deviennent intéressants dans leur composition le long des grandes parcelles car ils communiquent avec la végétation privée ce qui enrichit cet espace public bétonné.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public. En effet, le boulevard très large ne possède pas de terre-plein central pelousé ou arboré, donnant une certaine importance aux arbres situés sur les trottoirs.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet ensemble mériterait d'être étoffé même s'il reste qualitatif car participant au paysage de l'espace public.</p>	



Séquence paysagère remarquable 28

Identité	
Adresse	Av. Psdt JFK/ Winston Churchill
Typologie	Voies plantées
Longueur	718 m
Qualité végétale	
<p>L'ensemble se constitue de tilleuls <i>euchlora</i> et <i>argentés</i>, répartis de chaque côté du trottoir. Cette répartition, non régulière est intéressante car elle crée un rythme décalé qui participe à l'ambiance de l'avenue. Rapprochés les uns avec les autres, et en connexion avec d'autres éléments paysagers (square Salengro), les arbres apportent une certaine paix de l'espace public et de la circulation qui peut exister sur cet axe.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet ensemble s'inscrit dans la continuité du boulevard Jean-Jaurès, et du parc Lefèvre. Il communique avec les jardins des maisons, majoritaires le long de cet axe, ce qui crée une cohérence dans le paysage.</p>	





Séquence paysagère remarquable 29

Identité	
Adresse	Allée de Grignan
Typologie	Voies plantées
Longueur	180 m
Qualité végétale	
<p>Voie perpendiculaire à l'avenue Winston Churchill, celle-ci est dotée d'arbres de type <i>Liquidambar</i> et <i>laburnum</i>, au pied desquels poussent de la végétation sauvage. Ces arbres au feuillage dispersé et important sont encore en l'état de jeune arbre, mais font déjà obstruction aux maisons construites le long de cet axe. Ils promettent donc d'apporter une ambiance très végétalisée à cette allée.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet ensemble encore jeune a de l'avenir. Son aspect actuel est déjà intéressant car abondant. De plus, l'importance du nombre d'arbres plantés promet de faire de cette allée une allée très arborée.</p>	



Séquence paysagère remarquable 30

Identité	
Adresse	Av. Albert Thomas
Typologie	Voies plantées
Longueur	90 m
Qualité végétale	
<p>Les 26 érables <i>negondo</i> plantés sur l'avenue Albert Thomas ont un rôle majeur. En effet, située entre le parc Vincent Auriol et le parc de la Mairie, l'avenue Albert Thomas a un rôle de coulée verte, rendu possible par la présence de ces arbres au feuillage dispersé et de la résidence arborée Auriol. Les arbres qui semblent anciens de par la circonférence de leur tronc et leur aspect, sont plantés à une distance régulière, au cœur du trottoir, créant une rythmique intéressante. En tant que piéton ils occultent une partie des bâtiments présents.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Alignement d'arbres qui participe à la qualité paysagère du quartier et enrichit l'espace public.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet alignement d'arbres tient son potentiel dans le rôle qu'il peut jouer dans le développement de la centralité urbaine, et la mise en avant d'une coulée verte entre les parcs.</p>	





**Séquence paysagère remarquable 31**

<b>Identité</b>	
<b>Parc Bellevue</b>	
<i>Adresse</i>	Chemin de Clichy
<i>Parcelle</i>	--
<i>Typologie</i>	Espace paysager
<i>Superficie</i>	2 ha
<b>Qualité végétale</b>	
<p>Le parc Bellevue possède une diversité d'arbres répartis en strate selon la topographie. En effet, le terrain, très accidenté est traversé par différents sentiers dont le chemin nommé "Le Grand Sentier", qui donne accès au belvédère. Le belvédère propose une vue panoramique sur l'ensemble de la commune et ses alentours.</p>	
<b>Fonction urbaine</b>	
<p>Le parc Bellevue borde la limite sud-est de la commune et compte plus de deux hectares de verdure et d'arbres. Sa topographie lui confère des vues sur la ville très intéressantes.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ce parc, caché par ses arbres mériterait d'être dévoilé au public, augmentant sa fréquentation. Traversé par plusieurs sentiers, il est un terrain de promenade à valoriser dans la commune.</p>	



Séquence paysagère remarquable 32

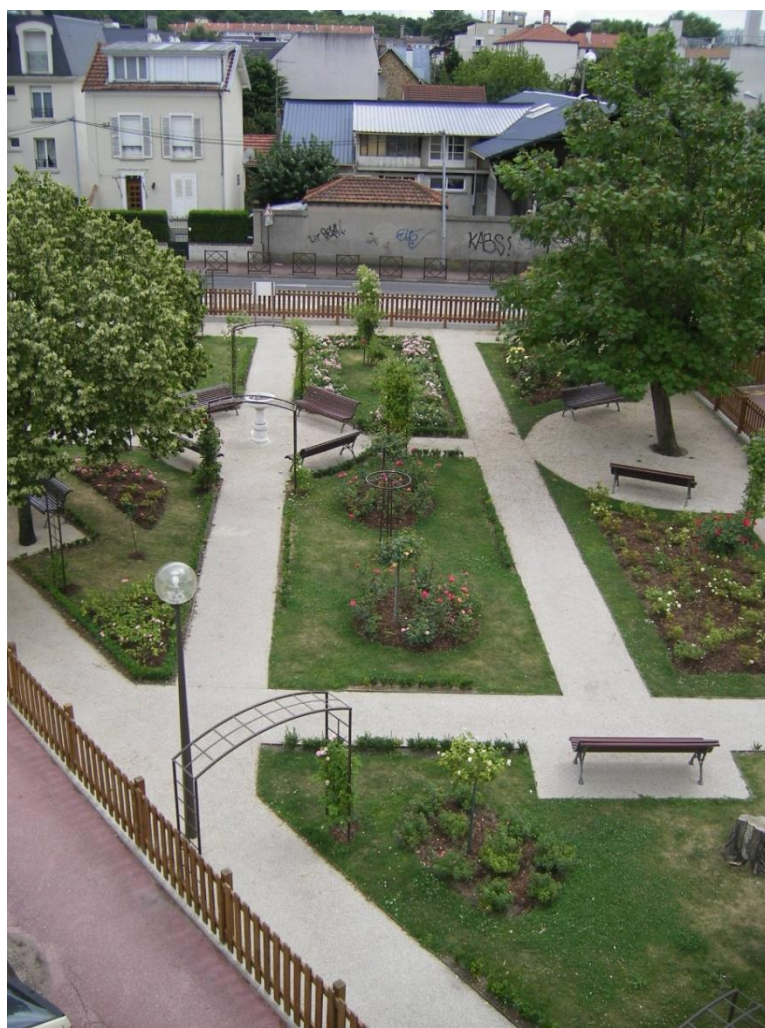
Identité	
<b>Parc des friches</b>	
<i>Adresse</i>	Rue de Vaujours / Allée du Belvédère
<i>Parcelle</i>	46 E 1353 à 1359 - 46 E 413 à 416 - 46 E 1269 – 46 E 1341 - 46 E 1342 – 46 E 1343 - 46 E 1344 - 46 E 1346 – 46 E 395 – 46 E 408 – 46 E 409 - 46 E 1275
<i>Typologie</i>	Espace paysager / Parc naturel
<i>Superficie</i>	Plus de 5 ha
Qualité végétale	
<p>Cette zone boisée naturelle accolée au parc Bellevue possède différentes ambiances. La promenade y offre un espace de clairière où du mobilier urbain attend le visiteur, un bois parsemé où l'on peut d'ailleurs trouver la mare barois, et un bois avec des alignements d'arbres fougaces.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Le parc des friches est situé sur la frontière sud de la ville, au-dessus de la zone de carrières. Elle est accolée à la route stratégique qui donne accès à la forêt de Bondy. Ce parc est simplement une partie de la forêt de Bondy qui a été clairsemé afin d'accueillir du visiteur.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ce très beau parc naturel a de grandes qualités: il offre des espaces différents mais continus, qui fonctionnent très bien les uns avec les autres. Situé dans un secteur très calme, l'ambiance y est apaisée et agréable.</p>	





### Séquence paysagère remarquable 33

Identité	
Adresse	La Roseraie
Parcelle	46 B 1172 -1173
Typologie	Square/ espace végétal ouvert
Superficie	1949 m <sup>2</sup>
Qualité végétale	
<p>Ce square appelé "la Roseraie" accueille une collection de rosiers très bien entretenus et très fleuris, unique à Livry-Gargan. Cet espace est entouré d'une clôture en bois, tel un jardin ouvrier partagé. Ses alentours se constituent de marronniers (terrain de boule), et de quelques arbres dispersés.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Implanté au croisement d'un carrefour, le square bénéficie d'une surface intéressante, qui accueille cet espace de roseraie, mais aussi des places de stationnement servant aux habitations alentours. L'ensemble étant dégagé de grands arbres, la vue est entièrement dirigée vers cet espace aéré.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La roseraie est un espace paysager unique dans la ville et il en donne son importance. Etant une réelle respiration dans ce tissu dense (entre ancien bourg et pavillonnaire contemporain), il est à entretenir et à valoriser. Sa gestion pourrait être mutualisée avec les habitants.</p>	



Séquence paysagère remarquable 34

Identité	
Adresse	Av. Ernest Renan / Ferrer
Typologie	voies plantées
Longueur	215 m
Qualité végétale	
<p>Composé de tilleuls de Hollande, cet alignement est intéressant car séparé par le rond-point des Bosquets, cœur végétal du quartier Jacob. Les arbres sont implantés en réelle cohérence avec l'amas de végétation sur le rond-point, puisque ceux-ci sont resserrés dans l'espace et leur feuillage apparait comme une masse végétale en hauteur qui enrichit la perspective sur l'avenue Renan. Le traitement sur l'avenue Ferrer est un peu différent, car l'alignement se fait des deux côtés de la voie, et l'effet de masse se fait moins ressortir. Un arbre d'une certaine envergure vient compléter l'ensemble qui est un clin d'œil à la végétation du secteur.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Implantés en alignement, les arbres participent amplement à la qualité du paysage urbain. Travaillé dans un ensemble paysager avec le rond-point ils apportent de la verdure à l'arrière du vieux Livry dépourvu de végétation de par ses constructions à l'alignement de l'espace public.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet ensemble paysager a un très fort potentiel. Sa situation proche d'une école en fait un réel espace de rencontre à valoriser.</p>	





Séquence paysagère remarquable 35

Identité	
Adresse/ parcelles	Rond-point des Bosquets
Typologie	Espace paysager central d'une voie
Superficie	830 m <sup>2</sup>
Qualité végétale	
<p>Le rond-point est constitué de 2 tilleuls de Hollande, de bouleaux, d'arbres de la famille des pins, et de fleurs diverses et variés. L'ensemble est implanté de manière dispersé ce qui donne un aspect sauvage et très intéressant. Ceci créé des perspectives différentes selon le lieu où l'on se trouve.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Ce rond-point situé en secteur majoritairement pavillonnaire respire la quiétude et l'apaisement. Il s'intègre parfaitement dans le paysage urbain et lui apporte une aération importante en lien avec les constructions avoisinantes.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Véritable cocon urbain, le rond-point est une référence en termes d'aménagement paysager sur la commune. Celui-ci fonctionne parfaitement avec les bâtis alentours et leur apporte de la qualité.</p>	



Séquence paysagère remarquable 36

Identité	
Adresse	Avenue JJ Rousseau
Typologie	Voie plantée
Longueur	460 m <sup>2</sup>
Qualité végétale	
<p>Cette avenue est ornementée par des érables pourpres espacés les uns des autres. Leur faible hauteur vient participer au paysage urbain sans cacher les constructions. Cependant, la couleur du feuillage est un atout, car en cohérence avec l'enrobé des trottoirs, il vient apporter de la couleur aux façades blanches dans la majorité des cas. La linéarité de l'avenue est donc soulignée par cet alignement associé à l'alignement des bâtiments existants.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Situé le long d'une voie très fréquentée, l'alignement enrichit l'espace public et participe à la linéarité des vues perçues.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'avenue Jean-Jacques est en mutation progressive. Cet axe se doit d'avoir un aménagement paysager particulier auquel l'alignement d'érables pourpres participe. Ceci permettra d'atténuer l'effet de masse que peuvent procurer certains bâtiments le long de cette voie.</p>	





Séquence paysagère remarquable 37

Identité	
Adresse	RN3 de M. Leclerc au Bd de l'Europe
Typologie	Voie plantée
Longueur	815 m
Qualité végétale	
<p>L'ensemble se décompose en plusieurs strates: d'abord, nous notons la présence de Prunus jusqu'à la place de la Libération, qui associés à la végétation privée viennent contrer la froideur de l'ex-RN3. Par ailleurs, ces arbres de petite hauteur sont intéressants car ils accompagnent l'implantation du cèdre du Liban, ainsi que les arbres du stade AMV. Ensuite, la séquence est interrompue au carrefour de la Place de la Libération mais reprend par la présence de tilleuls de Hollande en alignement sur le trottoir et de charmes sur le terre-plein central. Nous trouvons aussi deux <i>Acer Werisen</i> forme libre sur l'espace public (angle avec Eugène Massé). Cette partie est particulièrement intéressante qu'elle introduit le passage en Seine-et-Marne et ses campagnes très proches. La courbure de la voie fait que les arbres semblent enfermés la rue.</p>	
Fonction urbaine	
<p>L'alignement participe amplement à la qualité de l'espace public. Cette voie urbaine très fréquentée traverse toute la commune et les zones arborées sont appréciables afin d'atténuer les nuisances produites.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La séquence temporise réellement le trajet et l'ambiance qu'il peut exister sur ce tronçon de voie.</p>	



Séquence paysagère remarquable 38

Identité	
Adresse	Rue de Vaujours
Typologie	Alignement dans espace paysager
Longueur	232 m
Qualité végétale	
<p>L'alignement concerné est situé en limite du parc Georges Clémenceau, près du grillage sud. Il est très régulier et continu malgré les sentiers qui traversent le parc. Les arbres sont assez anciens, poussent en pointe ce qui a pour effet de guider le regard vers le ciel.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Situé en lisière de parc, il participe à la végétalisation de l'espace public, où la rue de Vaujours est dépourvu d'arbres et se complait des arbres dits "privés". La voie étant assez étroite, cela créé une belle perspective bien arborée.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Le parc Georges Clémenceau étant voué à être urbanisé, il conviendrait de conserver cet alignement d'arbres et à le valoriser dans le cadre d'un projet urbain.</p>	



Séquence paysagère remarquable 39

Identité	
<b>Parc Georges Pompidou</b>	
<i>Adresse</i>	Chemin de Vaujours
<i>Parcelle</i>	46 D 276 p.
<i>Typologie</i>	Espace paysager et forestier
<i>Superficie</i>	7,3 ha
Qualité végétale	
<p>Le parc situé en arrière de l'ancien cimetière offre des vues impressionnantes sur les alentours. Entouré de forêts, il a été quelque peu défriché afin de créer un espace de promenade clair et dégagé. Il fait d'ailleurs partie d'un sentier de randonnée (PR15). Depuis la rue de Vaujours, nous apercevons sa topographie mais aussi quelques arbres d'essences variées qui en font sa qualité.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Le parc Georges-Pompidou (cinq hectares), à l'est de la commune, se partage en pelouses et aires de jeux. Le parc Georges-Pompidou est un jardin public qui annonce le début du circuit de la Glaisière.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ce parc peu fréquenté présente un panoramique sur le territoire indéniable, puisque recommandé dans les guides de randonnées. Entouré de forêts, il s'exprime comme une clairière avec des grandes pelouses pour tous.</p>	





Séquence paysagère remarquable 40

Identité	
Adresse	Square Henri Legrand
Parcelle	46 C 371
Typologie	Espace paysager de quartier
Superficie	789 m <sup>2</sup>
Qualité végétale	
<p>Constitué d'un boulo-drome, entouré d'espace de verdure, ce petit square est un point de rencontre des habitants du quartier. Il est composé de forme libre d'arbres d'essence <i>Acer weris</i>, <i>Catapalset prunus</i> et de parterres de fleurs diverses.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Espace paysager de quartier qui enrichit l'espace public. Situé à l'entrée du golf et du parc de la Poudrerie, il est une bonne mise en avant de ces deux espaces de loisirs.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Espace tampon entre le quartier pavillonnaire et l'avenue du Docteur Roux, voie de passage entre Vaujours et Sevran, ce square aux essences diverses et variées participe ludiquement au paysage du secteur.</p>	





Séquence paysagère remarquable 41

Identité	
Adresse	Av. de la Poudrerie
Typologie	Voie plantée
Longueur	350 m
Qualité végétale	
<p>Composée de platanes d'orient datant du siècle dernier, cette avenue est très connue pour son alignement d'arbres et la perspective qu'il procure. Ces platanes au feuillage abondant et aux troncs aux formes diverses et variées agit comme un masque en hauteur. En effet, la perspective produite forme une casquette qui envoi le regard directement vers le fond (depuis Robert Schuman) soit sur le bâtiment administratif de la Poudrerie. L'ensemble est planté à intervalle régulier, conclut par un rond-point et une placette arborés.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Cette avenue majestueuse met en valeur l'entrée de quartier depuis le boulevard Robert Schuman dénué de quelconque végétation. L'alignement créé une ambiance mystérieuse et apaisante et fait oublier la relation avec l'ex-RN3, pourtant très proche.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Dans un souci de préservation et de continuité écologique, cet alignement tient une place importante. Situé entre le parc de la Poudrerie, et le cimetière nouveau et les coteaux de l'Aulnoye, il est un passage d'espèces connu.</p>	





Séquence paysagère remarquable 42

Identité	
Adresse	Rue d'Alésia
Typologie	Voie plantée
Longueur	148 m
Qualité végétale	
<p>La rue d'Alésia se compose de platanes d'orient d'environ 6-8 mètres, plantés sur un parterre de pelouse. Ce parterre de pelouse s'étend sur tout le trottoir permettant une cohérence entre végétation privée et publique puisque les clôtures sont pratiquement toutes végétalisées. Il amène par ailleurs au bout de la rue vers le parc de la Poudrerie et renforce le caractère vert du secteur.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Cet alignement génère une perspective vers le parc de la Poudrerie, cadrée sur un bâtiment d'habitation. Le séquençage paysager de la voirie (arbres, parterre, bitume) est intéressant car il existe peu sur la commune. Il permet par ailleurs de limiter le stationnement sur le trottoir et de préserver une certaine qualité de l'espace public.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La séquence paysagère présente un réel potentiel en termes de continuité écologique sur le secteur, partant du parc de la Poudrerie. La présence du parterre de pelouse peut d'ailleurs être considéré comme un plus qu'il parviendra de préserver.</p>	



Séquence paysagère remarquable 43

Identité	
Adresse	Avenue Lucie Aubrac
Typologie	Voie plantée
Longueur	750 m
Qualité végétale	
<p>La rue se compose de jeunes arbres alignés au droit de la chaussée et en retrait, entourant la piste cyclable. Chaque arbre d'un semis de prairies fleuries en pied, ce qui permet de renforcer la présence, en ville, du végétal et de la nature par rapport au minéral. Nous notons la présence d'un fossé végétal sur le bas-côté servant de corridor écologique (passage de la faune).</p>	
Fonction urbaine	
<p>La rue Lucie Aubrac fait partie du tronçon n°2 du Chemin des Parcs du conseil départemental. Voie pénétrante dans la commune depuis Sevrans, elle traverse la ville du nord au sud, depuis le golf de la Poudrerie. Son rôle de continuité écologique se fait sentir par sa qualité végétale, et la présence de piste cyclable.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La continuité linéaire créée participe à la composition urbaine et à la mise en relation visuelle de l'espace public avec son environnement.</p>	





Séquence paysagère remarquable 44

Identité	
Adresse	Avenue Maurouard
Typologie	Voie plantée
Longueur	765 m
Qualité végétale	
<p>L'avenue Maurouard se compose de 145 cerisiers /Ginko planté à un rythme régulier de part et d'autre de la voie. Ces jeunes arbres au feuillage vert sont un clin d'œil à la végétation abondante de la Poudrerie, qui fait office de fond de perspective. En effet, le regard est dirigé vers ce parc et notamment vers la flore très visible depuis l'avenue Maurouard.</p>	
Fonction urbaine	
<p>Les arbres de cette avenue participent à l'enrichissement végétal du quartier dont les rues sont peu pourvues d'arbres en voie publique.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Associé à la piste cyclable, cette voie s'avèrera présenter un rôle important en termes de liaisons douces et continuités écologiques.</p>	





**Séquence paysagère remarquable 45**

Identité	
Adresse	Chemin de Vaujours
Typologie	Voie plantée majestueuse
Longueur	530 m
Qualité végétale	
<p>Les 252 platanes d'orient constituant cette séquence sont tout bonnement majestueux. De dimensions importantes, ils forment une voûte végétale au-dessus de la voie, qui crée une ambiance particulière et intimiste. En effet, implantés en double alignement sur le flanc sud de la voie, ils libèrent une voie piétonne et cyclable dont la perspective est sombre. L'alignement sur le flanc de Cora n'est pas traité de la même manière: il est plus resserré et simple, mais la perspective reste sombre et très végétalisée, car le chemin piéton est bouleversé par la végétation des coteaux de l'Aulnoye qui dépasse par endroit sur le chemin.</p>	
Fonction urbaine	
<p>En termes de fonctionnement urbain, cet alignement permet de dégager une voie piétonne et sécurisée des voitures qui participe au paysage. De plus, cette voie fait référence aux routes royales de par l'implantation serrée des arbres et la largeur de la voirie.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette typologie d'alignement est assez unique sur le territoire. Il est donc important de la valoriser.</p>	



## ENSEMBLE BATI REMARQUABLE

---



**Séquence bâtie remarquable 1**

Identité	
Adresse	87-99 av. du Colonel Fabien
Parcelle	46 A 5379 p. / 46 A 2875
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1996
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces maisons en bande contemporaines enduites en blanc présentent une volumétrie très intéressante. De forme cubique, l'architecte a su jouer avec les différences de niveau et des imbrications des volumes les uns avec les autres pour arriver à ce format final. L'association de l'enduit blanc avec les menuiseries métalliques noires vient moderniser le tout. Cette couleur noire se retrouve en clôture mais aussi en toiture (zinc).</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'ensemble est implanté au cœur d'un quartier pavillonnaire, cerné par des arbres de hautes tiges. Les maisons sont construites sur des petites parcelles offrant un jardin à l'arrière très arboré et des places de stationnements en avant.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La modernité de l'ensemble en fait un projet unique qui s'insère parfaitement dans le tissu urbain environnant.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 2**

Identité	
Adresse	26-40 bd Gutenberg / 31-41 av. Vauban
Parcelle	46 A 1049/1050 - 46 A 2670 à 2679 / 3775
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Début XXe (1890-1926)
Typologie	Maisons de villes
Caractéristiques architecturales	
<p>La séquence se compose de maisons de ville, datant de 1890 à 1930 et de l'école Vauban de type Jules Ferry. Cet ensemble possède des façades ornementées qui contrastent avec la linéarité des immeubles collectifs proches. L'ornementation mesurée, principalement caractérisée par l'utilisation de matériaux régionaux tels que la brique, et la meulière. Nous constatons tout de même, un travail sur le haut des maisons par la présence de bois blanc, entrant en harmonie avec la couleur naturelle des matériaux de construction. Les corniches sont aussi dessinées grâce à une alternance de matériaux (alternance de briques ocre et rouges en saillie), et par l'utilisation de faïence offrant des dessins originaux et uniques.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Composée de petits pavillons, elle reflète une hétérogénéité du skyline en contraste direct avec les ensembles collectifs du boulevard Gutenberg. De plus, ce skyline instaure une perspective intéressante sur l'ensemble.</p> <p>Une autre perspective porte de l'intérêt : l'avenue Vauban est cadrée par deux maisons d'angle avec leur RDC commercial.</p> <p>En termes de paysage, les arbres présents ne permettent pas une intimité réelle des maisons implantés le long de ces voies car ils ne sont pas très hauts. La végétation des jardinets privés vient agrémenter l'ensemble et apporte de la verdure aux perspectives. Ces perspectives sont rendues riches par les clôtures, formées de haies végétales hautes, et par l'utilisation de matériaux régionaux aussi bien en clôtures qu'en façade.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'intérêt de cette séquence résulte de son implantation urbaine. En effet, celle-ci se situe à un carrefour entre petits pavillons et ensembles collectifs assez hauts, et malgré tout, la séquence est très bien préservée et mise en avant comme un îlot de bâti plus bas, encadrant l'avenue Vauban. En outre, cet ensemble permet de faire une transition progressive vers le cœur pavillonnaire aux abords de Vauban, et vers l'école.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 3**

Identité	
Adresse	175-187 av. Aristide Briand et 89 et 108 av. Aristide Briand
Parcelle	46 A 4037/ 801/ 3130 / 799 et 46 F 4 - 46 A 4036 – 46 A 3941 – 46 A 806 -46 A 100
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Ere industrielle (Fin XIXe-début XXe)
Typologie	Maisons bourgeoises et immeuble collectif
Caractéristiques architecturales	
<p>En termes de typologie, la séquence se compose d'une typologie comprise entre maisons bourgeoises et de bourg, ainsi que d'un immeuble bourgeois en meulière – le bâti datant de 1880 à 1932-. Les façades restent simples mais elles présentent tout de même des modénatures de « base ». Par ceci, nous voulons mettre en évidence la présence d'ornementations autour des ouvertures : harpes, pierres de tailles, auvent, garde-corps en fer forgé. Les matériaux utilisés sont des matériaux régionaux et nobles (pierres de taille et meulière).</p> <p>D'un point de vue fonctionnel, on peut noter que les maisons de la séquence sont utilisées à des fins commerciales, puisqu'elles accueillent actuellement des locaux commerciaux pour des concessionnaires de voitures.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette séquence profite d'un emplacement privilégié pour sa mise en valeur. Située au carrefour de voies de transit importantes de la commune, et en entrée de ville, elle met en avant une diversité dans le paysage urbain. D'abord, par la volumétrie : le gabarit à R +1+C crée un skyline régulier, accentué par la ligne de faitage parallèle à la ligne communale. L'immeuble collectif en R+2 +C encadrant cette volumétrie plus basse vient enfermer le skyline et donner de l'intérêt à cette séquence.</p> <p>En termes d'implantation : les pavillons sont implantés face à l'avenue, en retrait ; L'immeuble collectif d'angle fait front à la rue ce qui permet une fluidité de lecture des bâtis les uns par rapport aux autres. Par ailleurs, l'alignement général cadre la perspective des deux côtés de l'avenue Aristide Briand. L'inexistence du terre-plein central des quatre voies à ce niveau de l'avenue permet une aération de l'espace et donc un dégagement de vue sur ces bâtis, permettant leur mise en valeur.</p> <p>Enfin, l'absence de végétation privée –due à l'usage qu'il est fait sur ces parcelles- permet une vision globale sur la séquence et principalement sur son bâti.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Les maisons bourgeoises citées ici, sont typiques de la RN3, puisqu'elles font en quelque sorte référence à des maisons possédant des dépendances telles qu'on peut trouver en séquence 42 bis. Cette typologie est très intéressante et à conserver de préférence. Il faut de plus mettre en valeur ces maisons mais aussi l'immeuble constituant de la séquence, par des opérations de réhabilitations, et des extensions soigneusement étudiées.</p>	





**Séquence bâtie remarquable 4**

Identité	
Adresse	100-102 et 107-109 av. Vauban
Parcelle	46 A 5125/ 5065
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Début XXe siècle
Typologie	Maison bourgeoise en meulières
Caractéristiques architecturales	
<p>La séquence se compose de deux maisons bourgeoises se faisant face. Construites en pierres meulières elles se caractérisent toutes deux par une volumétrie en R+1+C mais une organisation spatiale différente. La maison du 100-102 se compose d'un plan carré orné de saillie alors que la maison du 107 se caractérise par un plan rectangulaire. Les deux maisons possèdent une toiture en tuiles mécaniques et en charpente bois, mais la maison du 100 a une particularité qui repose sur la présence d'une tourelle avec un toit en ardoise pointu. Les ornements sont diverses: balcons et auvent en fer forgé, linteaux en briques rouges et faïences. Ensuite, une correspondance de matériau est réalisée en clôture ce qui apporte une cohérence à l'ensemble.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Les deux maisons sont construites au centre de leur parcelle, et en retrait depuis la rue. La maison du 109 est implantée sur une parcelle d'angle dont les limites sont très arborées, ce qui rend la visibilité contrainte; la maison du 100 est édifiée en retrait depuis l'espace public, légèrement obstruée par des arbres de moyennes tiges le long de sa clôture.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ces deux maisons sont typiques des grandes maisons implantées par les Parisiens qui cherchaient des espaces de verdure non loin de Paris. Leur intérêt résulte de leur unicité dans le secteur qui fut développé après la seconde guerre mondiale, et dont les maisons sont constituées principalement de pavillons plus "modestes".</p>	



### Séquence bâtie remarquable 5

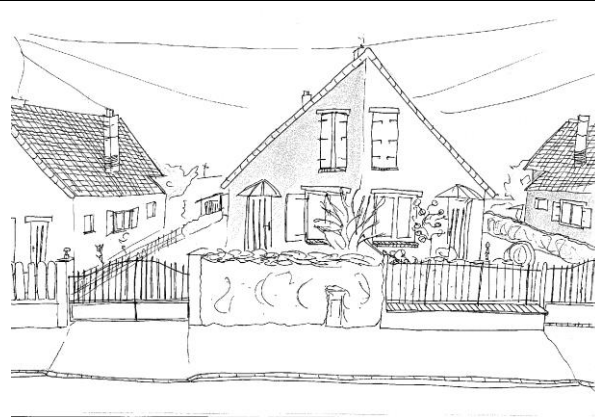
Identité	
Adresse	Allée des quatre frères
Parcelle	46 F 2248 à 2257
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Entre-deux-guerres
Typologie	Pavillons type loucheurs et meulières
Caractéristiques architecturales	
<p>La séquence se compose de bâti construit au début du XXe siècle. Elle regroupe des pavillons jumelés à R+1+C et des pavillons plus modernes. Les façades sont ornementées et à l'agencement distinct, offrant alors des typologies architecturales différentes. L'ornementation repose sur l'utilisation de matériaux régionaux (meulières et briques), et sur un travail des linteaux, des garde-corps, et diverses modénatures. Les toits sont aussi intéressants par leur différence. Nous observons des toitures à double pans, plate ou à l'impériale.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cet ensemble porte un intérêt de par l'ambiance qu'elle génère. Ainsi, une ambiance de petit village rural s'exprime ici, d'une part créée par l'étroitesse de la voie qui la rend intime, mais aussi par la vision floue du fond de rue. En effet, les arbres dépassant sur la voie en fond de ruelle viennent créer un masque de fond de rue. L'intimité de l'allée est créée à la fois par la maison d'angle avec Diderot, dont les murs font office de limite séparative et de clôture, mais aussi par la clôture pleine de la villa jumelée.</p> <p>En ce qui concerne l'insertion urbaine, nous constatons une implantation de bâti en limite séparative, - ce qui laisse supposer une division des maisons en deux logements avec le temps-, et en avant de parcelle. Les parcelles ont une superficie entre 200 et 400m<sup>2</sup>.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence porte un intérêt dans son ambiance intimiste, unique dans la commune de Livry-Gargan.</p>	





Séquence bâtie remarquable 6

Identité	
Adresse	Cité des charmilles : 9-19 Cité des Charmilles et 88 allée des Charmilles
Parcelle	46 F 2207 à 2216
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1933
Typologie	Cité-jardin
Caractéristiques architecturales	
<p>L'ensemble est constitué de petits pavillons en RDC+C type Loucheur, jumelés. Ils se distinguent par leur couleur de façade ou leurs clôtures. Certains ont gardé les clôtures en maçonnerie moulée, typique des cités-jardins des années 1920-40, d'autres ont créé des clôtures en murs bahuts et grilles avec haie végétale. Les façades sont simples hormis le sous-bassement en pierres meulières.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Petite cité construite en 1933 par le même architecte que la cité-jardin de la Poudrerie, l'ensemble repose sur une homogénéité volumétrique. L'homogénéité du skyline et le rythme découlant des pentes de toit des maisons donne une ambiance intéressante notamment accentuée par la pente du terrain. On a une sensation de houle légère qui adoucit les pentes raides des toitures. L'ambiance de cette séquence s'exprime aussi par la colorimétrie des façades des maisons qui divergent entre un crème/jaune et un marron type enduit tyrolien.</p> <p>En termes de paysage, nous avons constaté une absence de végétation publique sur la séquence, mais les haies privées arborées prennent corps sur l'espace public et suffisent à habiller le tout.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Par l'analyse de cette séquence, on constate que l'on se trouve face à une typologie de bâti qui est particulière et caractéristique d'une époque. Nous dénombrons deux cités-jardins dans la commune, dont l'organisation est différente. Il faut rappeler qu'aujourd'hui, les cités-jardins disparaissent progressivement d'où l'importance de les préserver.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 7**

Identité	
Adresse	Villa Armelle, 2-12 allée Diderot
Parcelle	46 F 3018
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1946
Typologie	Maisons ouvrières en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Les maisons rangées des années 1920 ont une volumétrie à R+1. Leurs façades très simples viennent contredire les maisons plus bourgeoises de la villa Armelle et de l'allée Berthe. C'est cet aspect qui fait de cette séquence, une séquence porteuse du secteur.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette séquence se démarque par son homogénéité. Elle encadre la rue par son skyline horizontal parallèle au tracé viaire et offre alors une grande ouverture sur le ciel en aérant cette partie de la rue. Implantées en continu, les maisons rangées offrent un contraste fort avec les autres demeures du secteur.</p> <p>Elle se démarque de plus par son implantation urbaine et les vues qu'elle provoque. Les maisons rangées sont situées en retrait depuis la rue offrant un jardin privatif sur rue et sur l'arrière. Le retrait des demeures plus grandes sur villa Armelle, aère l'espace urbain piétonnier tout en conservant son aspect de cocon. Les perspectives sont intéressantes car la séquence est très proche de l'allée Berthe, voie unique principalement piétonne - Typologie de voirie unique dans la commune- .</p> <p>D'un point de vue paysager, il y a peu de végétation publique. La végétation privée enrichit cet ensemble et accentue l'aspect mystérieux des lieux. Enfin, la clôture est pensée et continue sur la séquence. Elle se fait par un soubassement en maçonnerie (brique, pierre) puis par une haie végétale en hauteur, ce qui agrémente et privatise l'espace privé.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'homogénéité de l'ensemble est une qualité qui lui permet d'être reconnaissable. Sa régularité dans la volumétrie est à conserver telle qu'elle procurant un apaisement du paysage urbain.</p>	



Séquence bâtie remarquable 8

Identité	
Adresse	43-49 av. d'Alembert
Parcelle	46 F 1986 à 1989
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1925-1935
Typologie	Maisons de ville jumelées
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette séquence de quatre maisons de banlieue à R+1 faisant face à un immeuble de briques polychromes ayant des garde-corps travaillés et verts (couleur de la Seine-Saint-Denis) à R+3, est très riche architecturalement. Les façades sont ornementées de par les matériaux de constructions – pan de bois sur les pavillons, ce qui laisse supposer une charpente en bois- et quelques décorations de façades.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ces ensembles d'habitation structurent la rue et génèrent une perspective intéressante. En effet, leur linéarité envoie le regard directement vers le fond de la rue, sur la villa aux tours pointues et l'immeuble de Chanzy. Leur linéarité est due au skyline horizontal et à l'implantation de la composition. En effet, l'ensemble se situe en retrait pour les pavillons.</p> <p>Nous constatons une absence d'aménagement paysager sur cette voirie ce qui vient contraster les rues alentours. Toutefois, la couleur des toits ainsi que la végétation privée apporte de la gaieté à l'ensemble. S'ajoute la clôture des pavillons, qui est continue sur la séquence. Elle se fait par un soubassement et des murs bahuts en meulière et briques, puis par une haie végétale en hauteur.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence traduit une typologie unique dans la commune dans son implantation urbaine. La typologie architecturale existe quant à elle en d'autres lieux dans la commune. La séquence est d'autant plus intéressante que l'ornementation du bâti est structurée et importante. Elle est conçue de telle sorte qu'elle valorise le bâti et ses environs proches.</p>	





Séquence bâtie remarquable 9

Identité	
Adresse	16-20 allée Bayard
Parcelle	46 F 3775 – 46 F 2576 – 46 F 1427
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1890-1920
Typologie	Maisons loucheurs
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces trois maisons de type Loucheur sont intéressantes de par leur ressemblance frappante: RDC surélevé, comble avec une grande fenêtre dotée d'un balcon surmonté par un garde-corps en fer forgé et de consoles en pierre. Leur seule différence résulte dans la colorimétrie de leur façade: deux sont en pierres meulières apparente et une est enduite d'une peinture marron.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Leur implantation en retrait depuis la voie présente un alignement parfait. Décollées des limites séparatives, elles présentent un jardin en avant très arboré apportant de la verdure dans cette voie qui en est dépourvue.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence est intéressante par le rythme et la répétition qu'elle produit dans cette avenue aux typologies architecturales bien différentes.</p>	



Séquence bâtie remarquable 10

Identité	
Adresse	Lotissement Terrasson
Parcelle	46 F 1885 à 46 F 1891
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	années 1930
Typologie	pavillons loucheurs
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces petits pavillons sont riches de leurs matériaux de constructions. Ainsi, l'ornementation des façades se fait par l'alternance de matériaux : meulières et briques. Du pan de bois semble être utilisé pour la charpente et le matériau structurel, comme on peut le voir en façade. Des décorations murales sont apportées : motifs de fleurs, encadrement des ouvertures d'une autre couleur que la façade, auvent en fer forgé etc. La toiture mansardée et ornementée présente une saillie de la charpente.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette voie à sens unique et sans issue, offre un ensemble bâti composé de petits pavillons de type Loucheur. La séquence offre un skyline régulier, répétitif par l'implantation des pavillons. Le parcellaire est de petite taille (160 m<sup>2</sup> environ), et découpé homogénéiquement. L'ensemble crée une petite perspective, dont les lignes structurelles sont distinctes de chaque côté de la voie. En effet, nous observons d'un côté une séquence de maisons au style anglo-normand, avec les toits mansardés, et un alignement qui envoi directement le regard en fond de rue, et de l'autre des maisons des années 70-80, non linéaires qui viennent casser la perspective parfaite. L'aménagement paysager résulte d'arbres privés dépassant légèrement sur la voie, et des clôtures en murs bahuts et grilles.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Même si la typologie architecturale est déjà existante dans d'autres secteurs de la commune, celle-ci reste intéressante dans le rythme qu'elle crée. Son implantation assez régulière propose un skyline intéressant et vivant. La maison au fond de la rue vient bloquer la perspective et créer ainsi une ambiance calme et de tranquillité.</p>	





**Séquence bâtie remarquable 11**

Identité	
Adresse	50 bd. De Chanzy – 2-4 av. Firmin Didot
Parcelle	46 F 1227 /3246
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1926-1930
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Cet ensemble présente une volumétrie en épannelage jusqu'au centre du boulevard. Composés d'une régularité et d'un rythme dans la façade, ce bâtiment se compose de briques rouges et grises ornées de ferrures en-dessous de certaines ouvertures. Les nombreuses cheminées sont aussi construites en briques et composées d'un liseré en briques rouges rappelant l'ornementation du bâti.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public et s'adapte aux hauteurs des bâtis alentours.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ce bâtiment réalise une bonne transition avec le tissu pavillonnaire en arrière de par son épannelage et sa volumétrie progressifs et l'utilisation de matériaux dit régionaux, qui étaient très utilisés dans la construction individuelle de l'époque.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 12**

Identité	
Adresse	1-21 et 2, 6-12 et 16-20 bd. République
Parcelle	46 F 2576 – 46 F 1424 – 46 F 1446 – 46 F 1445 – 46 F 1444 – 46 F 1442 – 46 F 1441 – 46 F 1440 -46 F 1439 – 46 F 1438 – 46 F 3368 – 46 F 4041 – 46 F 4042– 46 F 2039 – 46 F 2036 – 46 F 2035 – 46 F 2034 – 46 F 2033 – 46 F 2032 – 46 F 2031
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1880-1936
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>La séquence se compose d'immeuble de bourg et d'immeuble de rapport plus haut. L'alignement à l'espace public cadre la rue et créé une continuité visuelle. Cette continuité est riche de l'ornementation des façades qui met en avant les matériaux de constructions des ensembles bâtis: briques, meulières. Les linteaux et certaines corniches sont aussi travaillés à l'aide de frises de briques, de faïences.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette séquence est intéressante de par son skyline hétérogène et rythmé créé par des volumétries différentes allant du R+1 au R+5, créant alors des dents creuses. Ces édifices sont principalement des immeubles de bourg avec un rez-de-chaussée commercial. Une homogénéité s'installe sur l'ensemble de par leur implantation à l'alignement. En termes d'aménagement paysager, le boulevard de la République est connu pour son alignement d'arbres, qui va être réduit pour le passage du Tram-train T4, ce qui diminuera l'intimité des habitations, aujourd'hui cachée par le feuillage abondant des arbres.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'utilisation de divers matériaux comme la brique, la meulière, la faïence et la pierre vient offrir au visiteur un spectacle architectural varié. Associées aux matériaux de toiture, l'ensemble est une bonne référence aux richesses matérielles de la région.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 13**

Identité	
Adresse	Cœur administratif
Parcelle	46 B 2095 p.
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Première moitié XXe siècle
Typologie	Bâtiments administratifs
Caractéristiques architecturales	
<p>Les bâtiments se composent de deux niveaux surmontés d'un toit en ardoise. Ils sont construits en pierres et en briques, matériaux visibles en façade. Le corps d'entrée de l'hôtel de ville est réalisé en pierre mais avec une architecture plus moderne, donnant une once d'importance au tout. Le calepinage du sol extérieur est pensé comme une réponse aux façades avec l'utilisation de plaques de pierres rouges et grises et d'un enrobé rouge.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette séquence d'ensemble s'exprime par une uniformité dans son insertion urbaine. En effet, nous constatons une homogénéité du skyline autour de la place François Mitterrand, permise par l'alignement des bâtis sur l'espace public, mais aussi par leur ornementation. En termes d'ambiance, la place de la mairie est large et ornementée de quelques arbres. La présence d'arbres aux abords des voies et des parcs vient créer une coulée verte visuelle depuis le parc Auriol jusqu'à celui de la mairie.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence qui enveloppe la place de la mairie se doit d'être valorisée et mise en évidence. L'alignement des bâtis est une implantation intéressante qu'il convient de valoriser dans le cadre d'une mutation du quartier.</p>	





**Séquence bâtie remarquable 14**

Identité	
Adresse	Lotissement Pierre Brossolette
Parcelle	46 B 2132 à 2153
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Années 1950
Typologie	Lotissement
Caractéristiques architecturales	
<p>L'ensemble bâti à R+1 avec des toitures plates aspire à la simplicité. Les façades ne possèdent aucune ornementation et l'unité semble bâtie en béton, recouverte d'un enduit blanc. Le jardinet avant est soit végétal soit bitumé offrant un espace de repos pour les habitants.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ensemble homogène, le lotissement est riche de son organisation en cœur d'îlot avec un petit espace vert commun. Les parcelles d'environ 250m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> pour les parcelles d'angles offrent des constructions en alignement continu, jumelées et répétées sur l'îlot.</p> <p>La perspective obtenue est très intéressante car chaque pavillon se ressemble d'un point de vue architectural et par son aménagement paysager proche.</p> <p>Des clôtures, la plupart arborées, viennent encadrer la rue et se propagent au cœur d'îlot, travaillé comme un îlot végétal par une placette possédant un arbre type saule-pleureur.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Particularité de la commune, ce lotissement a su se fondre dans le tissu pavillonnaire traditionnel de ce secteur de la ville. La simplicité des pavillons, leur implantation et la petite placette, en ont fait ses atouts.</p>	



Séquence bâtie remarquable 15

Identité	
Adresse	Rue des Cinq frères
Parcelle	46 B 1450 – 46 B 1451 – 46 B 1452 - 46 B 1453 – 46 B 1454 – 46 B 1455 – 46 B 1456 – 46 B 1457 – 46 B 1458- 46 B 3161
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Il s'agit de maison de bourg datant de 1852 à 1930, implanté sur un parcellaire de petite dimension (environ 75 m<sup>2</sup>) ayant une volumétrie de R+1+C.</p> <p>Ces maisons reflètent un minimalisme certain qui s'exprime par la simplicité des façades. On trouve cependant quelques ornements tels qu'un « filet » de céramique marquant les niveaux sur le bâti en angle, des faïences au-dessus des ouvertures, un habillage des ouvertures par des briques par exemple, garde-corps...</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette séquence est intéressante dans le sens où elle est caractéristique de l'architecture du XIXe siècle. Elle se continue d'ailleurs tout le long de la Place de la Libération, avec un parcellaire plus important.</p> <p>Nous constatons une homogénéité de la séquence par la verticalité des façades : on peut parler de maisons rangées, une homogénéité par l'horizontalité de la gouttière et du faitage du toit (parallèle à la rue) ; par le travail du sous-bassement linéaire, même si celui-ci diffère par le matériau choisi : briques, meulières, parement gravillons, parement style carrelage... ; homogénéité par la colorimétrie des façades : couleurs claires telles que blanc, crème, beige... Ceci se lit aussi par le skyline très rectiligne et l'alignement du bâti continu à l'espace public. Ceci sous-entend alors qu'il n'y ait pas d'aménagement paysager ni de clôtures pour agrémenter le bâti. La séquence se suffit à elle-même.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette typologie architecturale traduit une ambiance urbaine spécifique, qu'on ne peut retrouver que ponctuellement sur la commune.</p>	





## Séquence bâtie remarquable 16

Identité	
Adresse	Place de la Libération
Parcelle	46 B 1475– 46 B 1474 – 46 B 2114 – 46 B 1472 – 46 B 1473 – 46 B 1471p. – 46 B 1470 – 46 B 1468 – 46 B 1469 – 46 B 2856p. – 46 B 1585 – 46 B 1465 – 46 B 2974 – 46 B 2046p. – 46 B 2047p. – 46 B 1590 – 46 B 2545 – 46 B 2649 – 46 B 1399 – 46 B 1398 – 46 B 1396 – 46 B 1395 – 46 B 1397 – 46 E 1776 – 46 E 1705 – 46 E 1704 – 46 E 890 – 46 E 956 – 46 E 956– 46 E 189 – 46 E 888 – 46 E 172 – 46 E 173p. – 46 E 170 – 46 E 1787 – 46 E 167 – 46 E 1047
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	XVIII- XIXe
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>La typologie de bâti de bourg ou rural, typique du XVIIIe et XIXe siècle représentée par cette séquence présente un réel intérêt pour la commune. Représentant le centre ancien, sa valeur historique et architecturale fait partie de la mémoire des livryens et se doit d'être préservée. Le bâti concerné s'est construit de 1790 à 1930, et ceci s'exprime par ses façades. Ainsi, le nord et le sud de la place ne présente pas des façades identiques.</p> <p>D'abord, nous observons une simplicité des façades sur le flanc nord, exprimant le minimalisme de l'époque. Quant au flanc sud et la rue du chevalier de la barre, les façades sont rythmées par la verticalité des fenêtres, l'horizontalité des corniches et bandeaux laissés apparents. L'immeuble de style Louis Philippe (n°20) est ornementé par son matériau de construction apparent en RDC et R+1 et sa vieille porte en bois. Pratiquement tous les immeubles de ce flanc sur ont pris comme parti de laisser leurs matériaux d'origine apparent avec un travail sur la modénature et la harpe, ce qui enrichit la séquence.</p> <p>En termes de volumétrie, les bâtiments actuels atteignent un niveau de R+2+C sur le flanc nord et R+3+C sur le flanc sud. Ces hauteurs permettent d'encadrer la place de manière homogène et intelligente (en fonction de la largeur de la voie). Ils se terminent par des toitures en zinc, matériau de toiture traditionnel des immeubles de bourg (référence aux toits de Paris), ou en tuiles mécaniques pour le bâti plus récent. Cette séquence démontre alors qu'une typologie architecturale peut rester unique et évoluer dans le temps.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Nous nous trouvons face à un grand carrefour urbain et historique de la commune. Caractérisé comme séquence d'ensemble<sup>24</sup> par nos soins, la particularité de la séquence repose sur son implantation sur la limite de l'espace public et son skyline rectiligne. Les immeubles de bourg constituant la séquence sont implantés sur des grandes parcelles le long de la place et des parcelles plus petites sur la RN3.</p> <p>Nous pouvons aussi noter l'ambiance particulière qui règne sur cette séquence. Ainsi, une ambiance de ville ancienne est mise en évidence par la grande aération réalisée par la largeur des voies et le retrait des immeubles laissant aujourd'hui une placette s'imposer. Malheureusement celle-ci sert actuellement d'aire de stationnement aux véhicules. Nous constatons d'ailleurs qu'il existe peu de végétation sur la place, hormis un arbre et quelques jardinières. S'exprime alors un véritable manque de végétation dans cette partie de la ville même si celle-ci existe de part et d'autre de la place (alignements d'arbres le long de l'avenue Aristide Briand). Cependant, la végétation aux extrémités de la place n'est pas la même selon d'où l'on vient. Il n'y a donc aucune homogénéité du paysage végétal dans cette séquence.</p>	
Potentialité et enjeux	

Par l'analyse de cette séquence, on constate que l'on se trouve face à une typologie d'immeuble de bourg et d'ancien village rural, bâti intéressant et traducteur d'une ambiance urbaine spécifique. De plus, il s'agit de l'ancien bourg de Livry, et l'ensemble présente une valeur historique indéniable. Aujourd'hui, une grande partie des petits immeubles de bourg (en R+1) fermant la place ont été démolis et remplacés par des ensembles collectifs des années 1960-70. On peut d'ailleurs l'observer sur des cartes postales anciennes qui mettent en évidence ces édifices de commerce. Cette séquence présente un réel potentiel tant au point de vue architectural qu'économique. En effet, elle est aujourd'hui un lieu stratégique et de rencontre sous développé, dont une mise en valeur est indispensable pour sa mutation future.



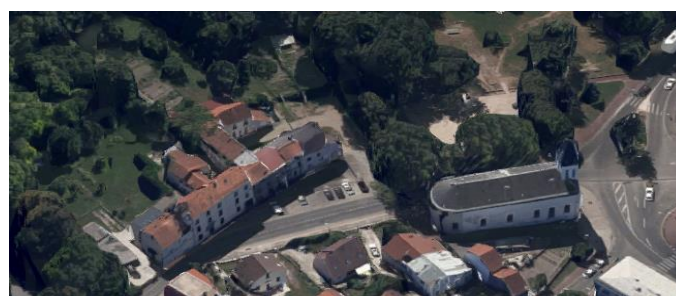
Séquence bâtie remarquable 17

Identité	
Adresse	Rue traversière
Parcelle	46 E 142 à 150 - 131 à 135 - 1039
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Nous sommes face à des maisons de bourg rangées dont la volumétrie n'excède pas un niveau de R+1+C, ce qui semble en cohérent avec l'étroitesse de la voie. L'implantation du bâti à l'alignement sur la voie ne permet pas une mise en valeur du bâti côté nord, ce qui se traduit par de façades homogènes à enduit de teinte foncée. Par ailleurs, sur le flanc sud de cette voie, les pavillons sont mis en valeur par un léger retrait depuis l'espace public, et par les ornements divers sur le bâti : colorimétrie des volets, faïence, auvent d'entrée etc.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La grande linéarité de la séquence de front bâti par rapport à la rue et en léger retrait crée une ambiance particulière mais harmonieuse. Elle accentue les lignes de fuites de ses perspectives. Cette linéarité compose la rue et les façades des habitations dans le sens où malgré l'hétérogénéité de celles-ci, elle convient d'une homogénéité générale qui transpose le promeneur dans une époque révolue. On sent dans cette rue l'atmosphère qui pouvait régner d'antan.</p> <p>La colorimétrie diversifiée et la verticalité des façades donnent un rythme à cette séquence monotone de forme. De plus, la présence ponctuelle de végétation apporte un peu de gaieté à la séquence qui reste froide au premier abord.</p> <p>La linéarité de la rue est ponctuée par des venelles publiques ou privées ce qui permet une aération de ces deux espaces. Il faut par ailleurs noter l'étroitesse de la rue qui donne à suggérer à ce lieu une part de mystère et d'intimité, au contraste de la RN3 située à quelques pas.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence est une des séquences majeures de la commune de par sa situation dans le vieux Livry et par son histoire. En effet, il s'agit des premières maisons de bourg rangées sur la ville, contrastant fortement d'un point de vue architectural et d'ambiance avec la RN3 et son bâti haut. Cette séquence fait partie du patrimoine ancien de Livry-Gargan et nous devons la préserver.</p>	



Séquence bâtie remarquable 18

Identité	
Adresse	Rue de Vaujours
Parcelle	46 E 388 à 399 – 1317 à 1319
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Cœur ancien et historique de la ville, la séquence se compose de bâti ancien du XVIII et XIXe siècle, principalement un bâti de bourg rural d'état plus ou moins correct. Leur volumétrie de R+1 à R+2 crée un contraste avec les grands ensembles de la rue de l'Eglise et permet une liberté de vue sur les hauteurs de Livry-Gargan.</p> <p>En ce qui concerne l'ornementation du bâti, nous nous trouvons face à des façades très simples, peu ornementées. Chaque propriété se différencie par la colorimétrie de sa façade, de ses volets ou de sa clôture. Des modénatures laissent présager une ornementation autrefois plus abondante : corniche en briques, harpe en pierre de taille, sous bassement distinct du reste, sol en pavés.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Rappelons qu'il s'agit d'une séquence de rue « se caractérisant par un ensemble de bâtis isolés le long d'une ou de plusieurs voies proches. C'est une des séquences les plus répandue sur la ville, et qui comprend une diversité de bâtis unifiés par un critère ou un aménagement particulier ».</p> <p>En termes d'insertion, l'ensemble de la séquence se constitue de bâti aligné directement sur l'espace public, faisant référence aux bâtis de bourg ancien. Installés sur d'anciennes terres forestières, les édifices étudiés sont construits sur du parcellaire disparate et non homogène. Ce parcellaire hétérogène provoque une organisation urbaine particulière sur la commune. Elle traduit une ambiance rurale, avec sa végétation importante et ses petites maisons ponctuelles. Nous constatons donc une belle capacité urbaine des édifices, aussi bien dans leur implantation que dans leur gabarit. L'alternance entre clôtures épaisses type murs et les clôtures en mur-bahut enrichit la perspective et diversifie cet espace ancien.</p> <p>L'aménagement paysager est d'autant plus intéressant qu'il est ici prédominant. Nous observons la présence de plusieurs parcs et jardin public aux abords. Ceci traduit alors un paradoxe entre l'absence d'aménagement vers la place de la Libération et l'abondance d'espace vert dans ce secteur.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La typologie représentée ici, de maisons de bourg peut être associée aux bâtis constituant les abords de la place de la Libération, même si ceux de cette séquence possèdent des terrains plus longs. Des portes cochères sont apparentes suggérant une vie rurale ancienne.</p>	





Séquence bâtie remarquable 19

Identité	
Adresse	10-16 av. JJ Rousseau
Parcelle	46 C 250 –46 C 251 –46 C 252 –46 C 253 –46 C 254
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1903
Typologie	Maisons en bande
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette séquence est intéressante de part son implantation dans une voie à vocation économique, et de part son architecture. Elle représente avec ces maisons, une séquence dite patronale/ouvrière. En effet, la grande villa bourgeoise à l'angle vient clôturer les petites maisons répétées comme si elle les protégeait.</p> <p>Il y a un vrai travail architectural de fait sur ces maisons. En effet, on voit réellement qu'elles se composent par paire quand on observe leur fonctionnement. Prenons l'exemple des volets : qui sont rétractables/ en persienne pour les deux premières maisons répétées, et roulant pour les deux autres. La colorimétrie des façades est aussi quasi-identique ainsi que les modénatures. On peut aussi supposer qu'à l'origine il s'agissait peut être d'une unique maison qui a été séparée plus tard, pour « densifier » le secteur.</p> <p>Concernant l'aspect extérieur du bâti, nous constatons l'ornementation importante des façades. Les matériaux structurants sont mis en évidence en modénature des ouvertures, en harpe. Un travail des corniches avec alternance de briques en saillies et en colorimétrie semble évident. De plus, nous observons la présence de garde-corps sculptés et d'auvent de style art-déco.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La séquence se constitue de cinq maisons parfaitement alignées et offrant un retrait continu depuis l'espace public. Ce retrait engendre alors, associé à un skyline horizontal, une homogénéité de l'ensemble bâti constitué par cette séquence « ilot ». D'un point de vue paysager, Cette séquence génère une ambiance particulière. En effet, la position des arbres de l'espace public associé à la végétation privée vient agrémenter la perspective de la rue. L'alignement vient souligner la longitudinalité de cette avenue. Cet alignement d'arbres continu jusqu'à Sevrans est intéressant et masque légèrement les villas, ce qui apporte son lot de mystère et de découverte au fur et à mesure de la promenade. Par ailleurs, nous avons noté l'importance de la végétation privée. Celle-ci vient accentuer le côté « vert » de cette partie de l'avenue, notamment car elle répond à la végétation des villas des parcelles d'en face. Cette végétalisation de cette partie de l'avenue est particulier, car il n'existe nulle part ailleurs le long de cette voie – des immeubles collectifs faisant front à l'espace public sur tout le reste de l'avenue sur la commune de Livry-.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ces maisons jumelées ornementées sont rares dans la commune. Cette séquence vient diversifier le paysage urbain dans ce secteur. La maison d'angle fait partie des maisons remarquables de la ville de part son architecture et son implantation.</p>	





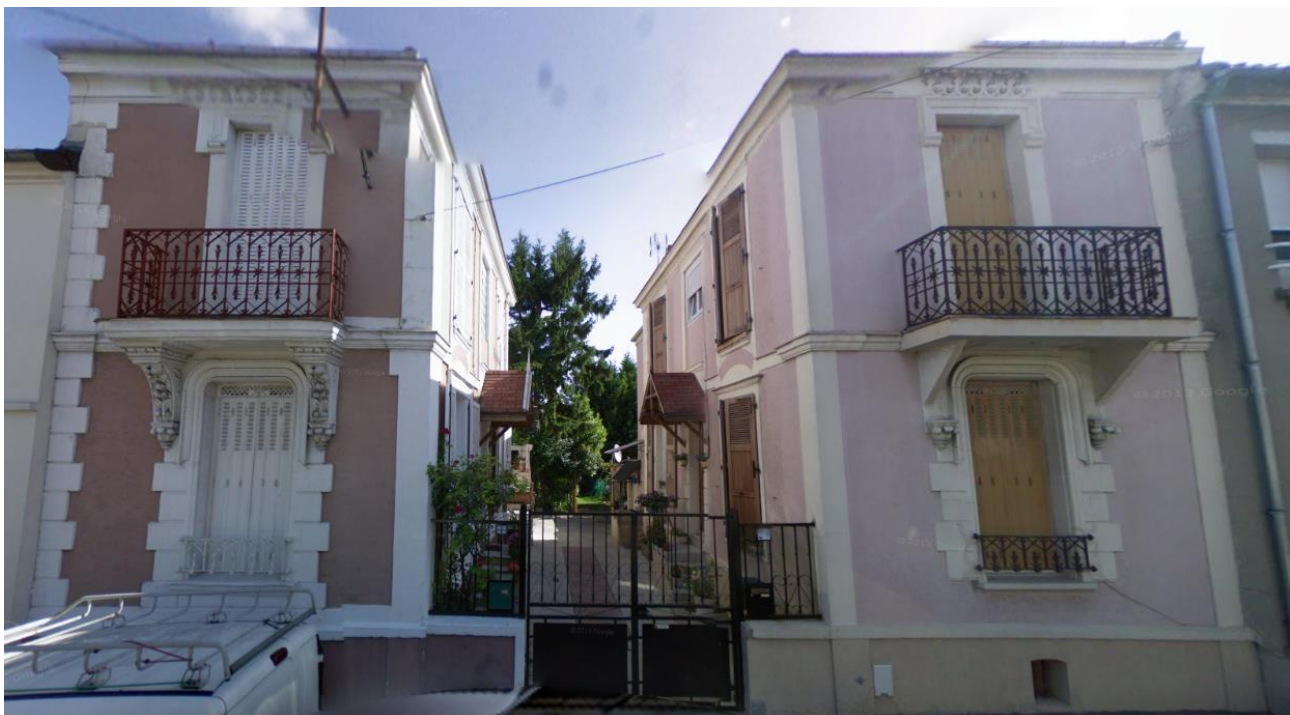
Séquence bâtie remarquable 20

Identité	
Adresse	Rue Camille Nicolas
Parcelle	46 B 1376 -1919p. et B 1372 p. – 46 B 1921 p.
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1920
Typologie	Ecoles
Caractéristiques architecturales	
<p>Les bâtiments sont architecturalement identiques. D'une volumétrie en R+1, ils possèdent le même nombre de travées, les mêmes ornements et les mêmes menuiseries. Typiques des années Jules Ferry, les façades sont composées de pierre et de briques rouges.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Les deux écoles se font face encadrant une rue piétonne où jadis y régnait la statue de l'amiral Jacob. Ces deux bâtiments sont donc implantés à l'alignement de l'espace public ce qui laisse peu de largeur à cette voie où a lieu chaque année des événements précis (marché de Noël, brocantes, kermesse etc.). Ils envoient donc le regard au fond de la rue, créant une perspective précise et accompagnée au loin par un alignement d'arbres.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La séquence de par son alignement et sa symétrie est très intéressante. Elle offre un espace public piéton qui peut être utilisé pour des événements particuliers.</p>	



Séquence bâtie remarquable 21

Identité	
Adresse	20-22 rue Amédée Dunois
Parcelle	46 B 2881
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1894
Typologie	Adventis type Haussmannien
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces deux corps de bâtis en R+1 sont riches de leur architecture. Construits en pierres de taille et briques, ils font référence à l'immeuble situé au n°26 dans leur ornementation: Harpes en pierres de tailles (murs et encadrement des baies), consoles sculptées des balcons, garde-corps en fer forgé, corniches, couleur de façade.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implantés sur une même parcelle, ces deux pavillons possèdent une cour commune, accentuant leur symétrie et leur ressemblance. Ils sont par ailleurs édifiés à l'alignement de l'espace public, en cohérence avec les constructions avoisinantes.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La qualité architecturale de l'ensemble est unique sur Livry-Gargan, notamment par la cohérence qu'il peut exister avec l'immeuble du n°26.</p>	





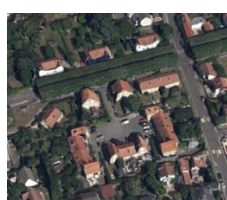
Séquence bâtie remarquable 22

Identité	
Adresse	18-24 av. Maréchal Leclerc
Parcelle	46 B 2516 - 2659
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1840
Typologie	Maisons bourgeoises et leurs dépendances
Caractéristiques architecturales	
<p>Les deux maisons semblent être construites en pierres de taille avec un ordonnancement de trois travées, la travée principale comprenant l'entrée du bâti. La seule différence résulte dans la toiture: une maison comporte une toiture en tuile mécanique, et l'autre en ardoise avec la présence de lucarnes. Très peu d'ornementations sont présentes hormis le garde-corps en fer forgé des baies.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implantées en retrait sur leur parcelle, les maisons sont composées d'un bâtiment principal et d'annexes (advertis). La maison du n°18 semble avoir subi une extension en limite séparative est, ce qui perturbe le regard. Leur implantation suggère l'activité ou la présence d'écuries ou d'ateliers. Elles offrent un jardin sur l'arrière assez important.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette séquence est unique sur la commune et trouve son intérêt dans la typologie du bâti et son implantation. Aux abords d'une voie de transit importante depuis des siècles, on peut supposer que le retrait depuis la rue servait de stationnement aux calèches ou tout autre véhicule.</p>	



**Séquence bâtie remarquable 23**

Identité	
Adresse	Cité-jardin Poudrerie
Parcelle	46 C 1567 – 46 C 1568 – 46 C 569 – 46 C 570 – 46 C 571 – 46 C 572 – 46 C 573 – 46 C 574 – 46 C 575 – 46 C 576 – 46 C 577 – 46 C 578 – 46 C 579 – 46 C 580 – 46 C 581 – 46 C 582 – 46 C 583 – 46 C 584 – 46 C 586 – 46 C 587 – 46 C 588 – 46 C 589 – 46 C 590 – 46 C 597 – 46 C 599 – 46 C 600 – 46 C 601 – 46 C 602 – 46 C 605
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1933
Typologie	Cité jardin
Caractéristiques architecturales	
<p>La cité-jardin est une composition urbaine et architecturale très intéressante et élogieuse. En effet, elle se compose de différents corps de bâtiments : les logements ouvriers et ceux des contremaitres. Il s'agit ici de pavillons jumelés, groupés par deux, quatre ou six en RDC ou R+1, autour d'une placette. Leur architecture est très minimaliste mais traduit une époque en architecture. Les façades sont continues et semblent créer une unité d'ensemble, de par leur colorimétrie et leurs matériaux, mais aussi de par leur ordonnancement et leur skyline. En effet, chaque pavillon se constitue d'une ou deux travées. Les façades traduisent le mode de vie dans ces maisons, où chaque pièce semble posséder une ouverture et donc est ventilée. La façade sur rue est mise en valeur et bien entretenue sauf certains des pavillons dont les ouvertures sont aujourd'hui murées.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La cité-jardin de la poudrerie jouit d'un emplacement privilégié. Située entre l'avenue de la Poudrerie, porte d'accès au bâtiment administratif du site, et l'avenue Voltaire (ancien chemin de Meaux), une des voies les plus anciennement tracée, elle profite d'une des plus belles perspectives de la ville. Cette séquence est très intéressante d'un point de vue urbain par son parcellaire particulier sur la commune. En effet la cité s'articule autour d'un espace central de 1043 m<sup>2</sup>, permettant aux enfants de jouer en toute sécurité, et de logements qui lui font face. En termes de paysage, la vue dégagée sur le bâtiment administratif de la Poudrerie laisse entrevoir un skyline rythmé, mis en valeur par la topographie du site, par l'alignement des arbres et par l'alignement en retrait du bâti.</p> <p>Le travail des clôtures de la cité-jardin en maçonnerie moulée et haie arborée accentue l'aspect cocon-urbain qui existe sur site.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Aujourd'hui, les cités-jardins font partie d'une politique de préservation et d'amélioration, mais aussi de réhabilitation et de remise aux normes actuelles des logements pouvant engendrer parfois une dénaturation du bâti. La diversité et la richesse végétale sont des atouts de cette identité architecturale et urbaine qui est à l'heure actuelle revendiquée par les habitants : « Les habitants se disent attachés à leur quartier, conscients de cette qualité, soucieux de la préserver et de la valoriser, friands des valeurs solidaires inhérentes à la conception même des cités-jardins. »</p> <p>L'état actuel de cette cité-jardin est préoccupant. En effet, des pavillons sont abandonnés et ce depuis l'annonce d'un éventuel projet de logements sociaux sur le site. Ceci est perceptible par la présence de fenêtres et portes murées, mais aussi par la masse végétale dans certains jardins privés. Il s'agirait alors de réhabiliter cet ensemble bâti afin de permettre sa conservation et d'y amener de nouveaux locataires.</p>	



Séquence bâtie remarquable 24

Identité	
Adresse	28-38 Avenue de la Poudrerie
Parcelle	46 C 504 – 46 C 507 – 46 C 508 – 46 C 511 – 46 C 889 – 46 C 890
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1932
Typologie	Maisons de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Leur typologie est proche des maisons de ville légèrement ornementée. Tout comme les maisons ouvrières, les façades sont très simples mais tout de même décorées par un léger travail des garde-corps. De plus, la modénature des fenêtres est aussi très minimaliste car elle se traduit uniquement par un trait d'enduit blanc qui permet de mettre en avant l'ouverture sans excès.</p> <p>Les matériaux utilisés sont régionaux puisque ces édifices sont en briques enduites d'un crépi (beige pour les villas de contremaitre et tyrolien pour les maisons ouvrières), recouverts d'un toit en tuiles mécaniques oranges.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
Cf. EB 23	
Potentialité et enjeux	
CF. EB 23	





**Séquence bâtie remarquable 25**

Identité	
<b>Le forum</b>	
Adresse	2 rue du Docteur Roux
Parcelle	46 C 1567 et 1568
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1867-1868
Typologie	Manufacture d'Etat
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces bâtiments de stockage et de confection construits en briques offrent une spatialité intéressante de par leur hauteur sous-plafond, et l'ordonnancement de leurs ouvertures qui crée un rythme intéressant qui se répète sur l'ensemble des édifices. Ces ensembles sont recouverts d'un enduit à la chaux, laissant tout de même entrevoir un soubassement, et des modénatures en briques rouges.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Organisés autour d'une cour, ces bâtiments sont disposés de façon semblable. Ils s'ouvrent vers la cour arborée, où se trouve l'ancienne école des apprentis qui marque l'entrée de l'ensemble immobilier. L'aménagement aux abords de ces bâtiments agrémentent l'ambiance générale, d'ancienne manufacture.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ces anciens bâtiments de confection de la poudre noire sont malheureusement aujourd'hui à l'abandon hormis le bâtiment occupé par le Musée des Poudres. Leur implantation dans le site, proche du bâtiment administratif leur donne une place privilégiée au sein du Parc, qui doit être mise en valeur. L'ambiance doit aussi y être préservée car elle transmet les souvenirs d'antan.</p>	



---

## BATIS REMARQUABLES

---

**Bâti isolé 1**

Identité	
Adresse	19, av. Aristide Briand
Parcelle	46 A 2497
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1927
Typologie	Immeuble d'habitation collective
Caractéristiques architecturales	
<p>Par le soin apporté à la décoration à cet angle de rue, cet immeuble contribue à la qualité du paysage urbain du quartier. Il s'agit d'un immeuble de rapport de 5 niveaux à toiture inclinée composée de lucarnes et de sa charpente en bois en saillie. Les matériaux de façades se composent de briques polychromes grises et roses qui le rendent identifiable, avec un premier niveau en pierres de taille blanches. Les façades ornementées par des faïences, un jeu des briques et des corniches en saillies ajoutent du cachet à l'ensemble du bâtiment.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implanté en angle de voies, il joue un rôle de repère spatial pour le quartier et la ville (situé en entrée de ville). Il ouvre l'angle avec élégance, par la présence de son commerce en rez-de-chaussée et ses caractéristiques architecturales. Son alignement à l'espace public marque de plus l'espace urbain et accentue son intérêt.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet immeuble est d'un grand intérêt dans le paysage livryen car il est un repère spatial d'entrée de ville. Par ailleurs, il est le seul immeuble de rapport dans le secteur à avoir été édifié durant les années 1920, ce qui accentue sa singularité.</p>	





**Bâti isolé 2**

<b>Identité</b>	
<i>Appellation</i>	<b>Groupe scolaire Vauban</b>
<i>Adresse</i>	32-36 av. Vauban
<i>Parcelle</i>	46 A 1043
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1934
<i>Typologie</i>	Ecole (bâtiment communal)
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>L'école Vauban est constituée de deux bâtiments parallèles dont le bâtiment sur rue très ornementé. Ce bâtiment sur rue traduit la typologie des écoles Jules Ferry des années 1930 avec l'utilisation de briques rouges comme matériau de construction et d'ornementation. Associée à la faïence, le bâtiment sur rue est vivant et coloré. Le bâtiment sur rue est séquencé par de grandes ouvertures permettant aux classes de bénéficier de la lumière naturelle.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>L'école Vauban s'insère dans un tissu majoritairement pavillonnaire, qui a muté au fil des années. Elle se compose de 2 ensembles rassemblés par un corps de bâtiment qui permet la création d'une cour fermée. Le bâtiment sur rue apporte une singularité à l'école de par sa position frontale sur rue et ses ornements particuliers.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Le bâtiment sur rue de l'école a un potentiel architectural certain car unique dans la commune.</p>	



**Bâti isolé 3**

Identité	
Adresse	55-59 et 61 av. Turgot
Parcelle	46 A 3081/ 1537
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1920
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de ville présente un véritable cachet de par son matériau constructif (pierre meulière), son ordonnancement régulier, ses ornements. Les baies sont encadrées par des pièces en briques mettant en valeur chaque ouverture et travaillées avec un garde-corps en fer forgé. La toiture mansardée vient ajouter de la qualité au bâti.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est implantée au centre avant de la parcelle offrant un grand espace vert arrière. Sa position la met d'autant plus en valeur que nous notons l'absence de baie végétale le long de la clôture, offrant une vue directe sur la bâtisse. La présence de grands arbres participe à la mise en valeur de la maison, dans cette avenue dépourvue de végétation publique.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette typologie d'habitat existe dans la commune mais reste rare. L'offre d'un grand jardin arboré en arrière la rend singulière et la valorise.</p>	





Bâti isolé 4

Identité	
Adresse	100, av. du Colonel Fabien
Parcelle	46 A 3216
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1934
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de ville en R+1+C en pierres meulières présente des caractéristiques architecturales intéressantes: matériau de façade noble, utilisation de la brique comme ornementation, rythme de façade cohérent. La maison se compose d'une volumétrie en L, permettant un jeu dans les toitures qui enrichit le bâti. La toiture est d'ailleurs décoré en son faitage et dans sa sous-face ce qui participe à l'harmonie globale.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est située au cœur d'une parcelle de 1450 m<sup>2</sup>, offrant un important espace de jardin. Située en plein secteur pavillonnaire, son terrain est arboré d'arbres de hautes tiges principalement en limites séparatives et sur clôtures permettant d'intimiser les lieux.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cette maison se démarque des autres de l'avenue par la taille du parcellaire et son implantation en retrait. Ses caractéristiques architecturales la rendent insolite.</p>	



**Bâti isolé 5**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	106, av. du Colonel Fabien
<i>Parcelle</i>	46 A 4065
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1907
<i>Typologie</i>	Maison de ville
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>La volumétrie de cet ouvrage est caractérisée par deux niveaux d'habitation légèrement surélevés. L'ensemble semble être construit en pierres meulières, recouvert d'un enduit taupe élégant et mis en avant par une accentuation des corniches en briques recouvertes par des liserés de peintures blanches et rosâtre. La colorimétrie est un point fort de ce bâti qui se retrouve en clôture par la mise en place d'un soubassement en pierres meulières surmonté d'une grille en fer rosâtre. Des faïences disposées près des ouvertures viennent agrémenter les façades. La toiture joue aussi un rôle dans l'harmonie du bâti par la complexité de ses directions.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Le bâti est implanté au cœur de la parcelle offrant un jardin tournant, agrémenté de grands arbres en avant et fond de parcelle. La maison est aligné aux bâtisses alentours ce qui créé une harmonie d'ensemble.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Cette maison de ville est unique dans la commune, et sa colorimétrie en fait sa singularité.</p>	



**Bâti isolé 6**

Identité	
Adresse	3, av. Léo Lagrange
Parcelle	46 A 5404
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1920
Typologie	Maison de ville séparée en deux logements
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce bâti construit en pierre meulière et brique se compose d'un volume rectangulaire séparé en deux habitations. Ces deux habitations sont perceptibles par l'ordonnancement et le rythme des ouvertures distincts. Ainsi, malgré la taille des ouvertures semblables pour le rez-de-chaussée et les ouvertures de l'étage, le rythme n'est pas le même. En outre, les ouvertures sont encadrées par un assemblage de briques rouges et de faïences blanches et vertes apportant une harmonie d'ensemble car ce liseré est continu au bâti (et marque le changement de niveau). Le linteau constitué par une poutre métallique recouverte de peinture blanche vient souligner la structure du bâtiment et apporter de la clarté à l'ensemble. Une cohérence existe aussi entre les matériaux car la clôture se compose de pierres meulières et/ou de briques.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette maison implantée en limite communale sur l'avenue Ledru Rollin et orientée vers l'avenue Léo Lagrange vient souligner la linéarité de cette avenue, accentuée par l'alignement d'arbres.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'implantation de la maison encadrant l'avenue est un vrai potentiel, mise en valeur par des matériaux nobles qui souligne la linéarité des voies traversées.</p>	





**Bâti isolé 7**

Identité	
Adresse	87, bd. Edouard Vaillant - 2 av. Convention
Parcelle	46 A 3223
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1909
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de ville aux allures d'ancien bâtiment de gare révèle un réel potentiel architectural. Le matériau d'origine recouvert par de l'enduit se laisse imaginer comme étant de la pierre au regard du matériau de sa clôture. Par ailleurs, un travail d'ornementation est visible sur les façades: linteau des baies en briques et faïences, garde-corps en fer forgé aux motifs vernaculaires, des colonnes apparentes qui soutiennent ces garde-corps et encadrent les ouvertures. La toiture est aussi d'une grande qualité et laisse entrevoir la structure bois de sa charpente.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Située au carrefour de voies, cette maison fait face au tracé du chemin de fer. Elle est implantée sur la parcelle en totale incohérence vis-à-vis des constructions alentours ce qui fait sa particularité.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La maison présente une ornementation de qualité qui doit être valorisée.</p>	



**Bâti isolé 8**

Identité	
Adresse	1, Bd. Edouard Vaillant – 2 av. Quesnay
Parcelle	46 A 2528
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1925
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>L'immeuble composé de pierres meulières possède un ordonnancement de façades régulier, et une ornementation légère autour des baies (briques en modénatures), et des corniches marquées au premier et dernier niveau.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'édifice est implanté à l'alignement en croisement de voies, et créé un skyline intéressant avec les bâtis situés en arrière. En effet, l'alignement envoi le regard au loin et crée un rythme avec les pavillons en retrait et plus bas qui se poursuivent dans la rue.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet immeuble doit composer le paysage urbain de par sa volumétrie et sa hauteur. Il est donc conserver ses matériaux et son ordonnancement qui créé un rythme et participe au paysage urbain.</p>	





**Bâti isolé 9**

Identité	
Adresse	49-51, av. Quesnay
Parcelle	46 A 3846
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1896
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de plus de 200 m<sup>2</sup> en pierres meulières a une volumétrie en plan carré, adjoint d'une extension rectangulaire. L'ensemble est surélevé par rapport au sol naturel rendant l'entrée majestueuse. L'ordonnancement est finement réalisé offrant de grandes ouvertures encadrées par de la brique rouge, ajoutant une touche de couleur au projet. La corniche supérieure (toit) est décorée avec élégance.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>En termes d'insertion, cette maison bourgeoise est imposante en volumétrie comparée aux petites maisons plus "ouvrières" aux alentours. Elle se situe au cœur de la parcelle offrant un grand jardin agrémenté d'arbres de haute tige (vers la clôture). Sa clôture peu ajourée intimise la villa.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Son implantation singulière sur le secteur en fait un atout, accentuée par la qualité architecturale globale de ce bâti.</p>	



**Bâti isolé 10**

Identité	
Adresse	Gare de l'Abbaye - Place Gabriel Beillon
Parcelle	46 A 99
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1852
Typologie	Pavillon d'accueil/ Halte gare
Caractéristiques architecturales	
<p>D'un point de vue architectural, ce pavillon est simpliste aujourd'hui, les façades étant recouverte par un enduit gris et blanc. Nous percevons tout de même les briques des modénatures autour des baies et harpes du bâti sous la peinture. Ce pavillon traduit parfaitement la typologie de la halte de gare par sa volumétrie en R+1, et ses ornements simplistes (emplacement de la pancarte avec le nom de la gare, encadrement des baies sans superflus etc.).</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ce pavillon de halte de gare présente surtout son intérêt dans sa situation. Située aux abords des voies ferrées, elle est implantée en aplomb de l'espace public, et non délimité par quelconque clôture.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La gare est mise en valeur par son emplacement central le long des voies ferrées. Sa fonction principale de gare pourrait lui être redonnée dans le cadre d'une requalification.</p>	



**Bâti isolé 11**

**Identité**

<i>Adresse</i>	35, avenue d'Orléans
<i>Parcelle</i>	46 A 4901

**Caractéristiques historiques**

<i>Date/Epoque construction</i>	1910
<i>Typologie</i>	Maison d'architecte

**Caractéristiques architecturales**

Cette maison d'architecte en pierres meulières est ornée de linteaux travaillés en briques rouges et oranges, en cohérence avec la couleur de la pierre. L'ordonnement est finement pensé créant un rythme sur les façades. L'utilisation de la pierre meulière en clôture vient donner de la richesse à cette maison et la rendre remarquable pour le secteur.

**Caractéristiques urbaines et paysagères**

Le découpage parcellaire actuel laisse supposer une vente du fond de parcelle de cette maison d'architecte. En effet, une grande parcelle se situe en seconde position. La maison est cependant mise en avant par son implantation le long de la marge obligatoire du PLU et reste en cohérence avec les maisons voisines.

**Potentialité et enjeux**

La cohérence entre les matériaux utilisés sur le bâti et la clôture est une qualité qui présente de grandes potentialités. Le végétal présent sur cette parcelle accentue la végétalisation du secteur.





**Bâti isolé 12**

Identité	
Adresse	Angle Alembert/Mongolfier
Parcelle	46 F 3139
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1906
Typologie	Immeuble d'habitation collective
Caractéristiques architecturales	
<p>Cet édifice est riche de son histoire et de son architecture. Réalisé en briques grises, il possède un soubassement en briques orange ainsi que son attique. Il faut savoir que cet immeuble a subi une surélévation au cours du XXe siècle, différencié par l'utilisation de briques oranges. L'ordonnancement est parfaitement respecté, puisque les ouvertures possèdent les mêmes dimensions et encadrement.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>De par sa position en angle de voie, cet immeuble envoi le regard au fond des avenues Montgolfier et Alembert. L'absence de saillie accentue cette perspective. Le commerce au rez-de-chaussée amène une vie de ce quartier très pavillonnaire.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Cet immeuble est un exemple sur les opérations de surélévation. Il peut être envisagé la remise d'un commerce en rez-de-chaussée, comme il existait d'antan.</p>	



**Bâti isolé 13**

Identité	
Adresse	61-63, avenue Montgolfier
Parcelle	46 F 3791
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1850
Typologie	Entreprise reconvertie en maisons
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette ancienne entreprise reconvertie en maisons est riche de son architecture en pierre de taille recouverte d'enduit blanc et rougeâtre qui en fait sa particularité. La structure semble être en bois, car des saillies de poutres sont visibles en façade. Composée de deux corps de bâtiments: une villa avec sa toiture originale mixte (deux pans et quatre pans), dont le plan semble être complexe et son annexe alignée à la rue qui vient prolongée la clôture non ajourée.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implantée sur une parcelle de 1331 m<sup>2</sup>, l'ensemble offre un jardin à l'ouest orné de grands arbres et arbustes qui viennent cacher l'ensemble bâti. La clôture non ajourée semble être installée comme pour cacher ce qui se passe en son intérieur (peut-être dû à l'activité de l'ancienne entreprise).</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Le cachet architectural de l'ensemble présente un potentiel en termes de volumétrie et de sa colorimétrie.</p>	





**Bâti isolé 14**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	2 av. de la gare de Gargan
<i>Parcelle</i>	46 F 2008
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1885
<i>Typologie</i>	Habitat
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>L'édifice est d'une volumétrie unique sur la commune: un corps principal auquel sont accolées deux tourelles. Les photos anciennes mettent en évidence la structure bois et le remplissage brique du bâtiment aujourd'hui recouvert d'un enduit. Le bâti est organisé sur trois niveaux dont les ouvertures diminuent en s'élevant (grandes en bas et petites sous les toits). Sa toiture à lucarne sur l'arrière ajoute du charme à l'ensemble.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Implanté en fond de parcelle, l'habitation domine le carrefour. Son implantation en fait un symbole d'entrée de quartier depuis la gare de Gargan. En surélévation par rapport au sol naturel, cette mise en avant s'effectue donc naturellement. Des arbres en clôtures qui n'existaient pas auparavant viennent apporter de la couleur au blanc des façades.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Le toit en ardoise de cet édifice est rare sur la commune, qu'il convient de mettre en avant.</p>	



**Bâti isolé 15**

<b>Identité</b>	
<b>Parc des Grands Chênes</b>	
<i>Adresse</i>	69-73 allée de Rosny
<i>Parcelle</i>	46 F 4066
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1871
<i>Typologie</i>	Villa bourgeoise et dépendances
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Cette demeure bourgeoise est vraisemblablement une des plus remarquables de la commune. Composée d'une villa principale, d'un donjon et de dépendances servant au fonctionnement d'une entreprise, elle se caractérise par l'utilisation de multiples matériaux nobles: pierres de taille pour la villa, meulières pour le donjon (et les cheminées de la villa) et briques pour l'industrie. La clôture en meulières est agrémentée d'une grande grille vernaculaire en fer forgé côté allée de Rosny et d'une porte en bois et meulières majestueuse sur l'allée des Charmilles.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>L'ensemble est organisé dans un grand parc paysager dit le domaine des "Grands chênes", et séparé en fonction de l'usage des bâtis: la villa et le donjon au centre et les dépendances industrielles en limites séparatives.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>En cas d'extension il convient de protéger et mettre en avant la villa et le donjon. La clôture en pierres meulières, les portes sont à conserver intégralement (à restaurer).</p>	



**Bâti isolé 16**

Identité	
Adresse	44-46, allée Bayard
Parcelle	46 F 3718/ 1495
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1910
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>La pierre meulière est le matériau principal de cette maison. Visible en soubassement et sur la clôture, il est recouvert d'un enduit vert sur l'étage. Les ouvertures sont encadrées par des modénatures en briques rouges et blanches soigneusement alternées pour donner de la cadence à l'ensemble. La toiture à quatre pans dispose d'une lucarne dont le contour est orné par des moulures complexes. Une réelle cohérence existe dans cet ensemble entre la clôture et l'édifice propre.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est implantée à cheval sur deux parcelles, permettant une division de son intérieur et offrant différents logements. Elle est cachée par des arbres de hautes tiges, mais une grille d'accès permet d'entrevoir le bel édifice. A noter que les parcelles du 44 au 48 appartiennent au même propriétaire d'où la cohérence dans les clôtures notamment : la clôture du 46 est encadrée par deux clôtures plus "basiques".</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Les caractéristiques architecturales et principalement l'ordonnement des façades (matériaux, encadrement des baies et position des ouvrants) sont des éléments qui présentent un enjeu pour cette maison et les environs.</p>	





**Bâti isolé 17**

Identité	
Adresse	86 bis av. Paul Dupont
Parcelle	46 F 4056
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1905
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>L'alliance entre la meulière, la faïence et la brique font le charme de cette maison. Les matériaux sont traités de telle sorte à sublimer la volumétrie du bien: La meulière structure le bâti, la brique blanche positionnée autour des baies en harpe, la brique rouge en corniche sert de liseré sur l'ensemble des façades, la brique verte souligne aussi la corniche mais participe à la décoration du linteau en arc de cercle, et enfin la faïence qui vient marquer l'appartenance de l'édifice en surplomb du toit. Le fer est aussi un matériau utilisé: en auvent au-dessus de l'entrée et en garde-corps pour les ouvertures. Il est d'ailleurs soutenu par de très belles moulures à l'étage.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La parcelle est divisée en deux biens, la maison de ville concernée étant en première position. Sa position lui confère son intérêt puisqu'il est ainsi plus facile de l'observer. En léger retrait par rapport à la rue, elle dispose d'un jardinet en avant légèrement végétalisé.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Il est indispensable de conserver les matériaux utilisés sur cette demeure: meulières, briques, faïence et fer forgé, étant peu utilisés dans la rue. Préserver les haies végétales qui apportent de la verdure à cette rue sans plantation d'arbres.</p>	



**Bâti isolé 18**

Identité	
Adresse	34-36, allée Lucien Michard
Parcelle	46 F 675 - 46 F 676
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>La pierre meulière suffit à qualifier ce bien. En effet, la maison est entièrement couverte de pierres meulières ainsi que la clôture ce qui donne son intérêt à cette demeure remarquable. L'ordonnement est bien réalisé car la façade principale se compose de trois travées égales. La demeure est cependant peu ornementée : les encadrements de baies sont réalisés par une bande d'enduit blanc et des volets blancs, et les ouvertures du premier niveau sont surmontées d'un arc de cercle blanc très simpliste. C'est justement ce côté épuré qui fait le charme de cette maison.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implantée en avant d'une grande parcelle, elle offre un grand espace vert derrière où des arbres de haute tige sont implantés. Cette demeure est mise en avant par les demeures voisines assez basses et en retrait.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>L'épuration du bien et sa simplicité par l'utilisation unique des matériaux en font une grande qualité.</p>	





**Bâti isolé 19**

Identité	
Adresse	40, av. de la Gare de Gargan
Parcelle	46 F 1978
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de configuration spatiale originale possède une volumétrie intéressante car rare. Elle se compose d'une tour et d'une toiture prédominante, principalement à croupe mettant en évidence des volumétries différentes. On y accède par un escalier majestueux et une porte aux vitrages en fer forgé. Elle se compose comme un immeuble de rapport de deux niveaux.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation de cette maison fonctionne avec les trois autres angles de ce carrefour, qui se caractérisent tous par des maisons bourgeoises originales. Bordée de végétation, elle participe au paysage urbain par sa qualité architecturale et urbaine.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Sa toiture en croupe et en pans en ardoise apporte du cachet à cette maison.</p>	



**Bâti isolé 20**

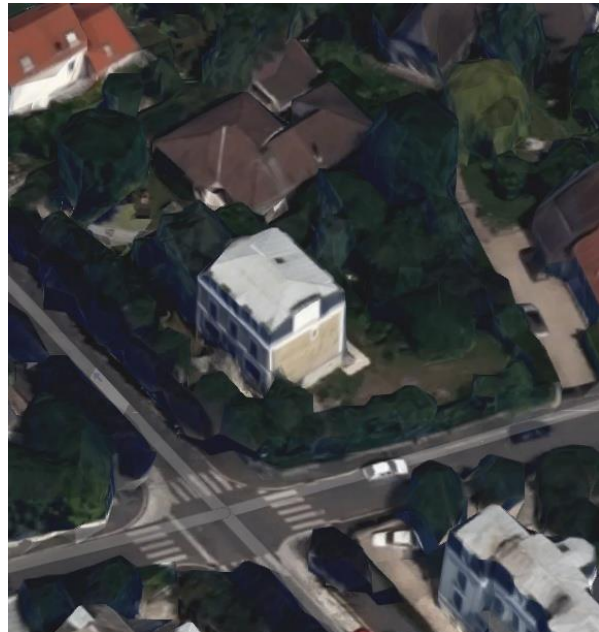
Identité	
Adresse	42, av. de la Gare de Gargan
Parcelle	46 F 2179
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1920
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison au style "renaissance" est reconnaissable par l'utilisation de la brique comme matériau principal et de la pierre comme harpe et modénature. Son toit en ardoise en fait aussi une particularité.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation de cette maison fonctionne avec les trois autres angles de ce carrefour, qui se caractérisent tous par des maisons bourgeoises originales. Bordée de végétation, elle participe au paysage urbain par sa qualité architecturale et urbaine.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Les matériaux utilisés et des caractéristiques urbaines et paysagères (implantation, végétation) de ce bien sont intéressants.</p>	





**Bâti isolé 21**

Identité	
Adresse	51, av. de la Gare de Gargan
Parcelle	46 F 2627
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1910
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison en meulière est très peu perceptible depuis la rue ce qui rend difficile son interprétation architecturale. Il est noté tout de même une surélévation du bâti et des harpes en pierre au coin des façades. L'utilisation de la pierre meulière se retrouve en clôture ce qui assure une cohérence. La couleur bleue des volets ajoute une touche de gaieté à l'ensemble</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation de cette maison fonctionne avec les trois autres angles de ce carrefour, qui se caractérisent tous par des maisons bourgeoises originales. Bordée de végétation, elle participe au paysage urbain par sa qualité architecturale et urbaine.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Matériaux utilisés et caractéristiques urbaines et paysagères présentant un potentiel pour le secteur.</p>	



**Bâti isolé 22**

Identité	
Adresse	53-55, av. de la Gare de Gargan
Parcelle	46 F 2767
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Début XXe siècle
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison "classique" est construite sur un plan rectangulaire avec un corps central et deux ailes. Sa volumétrie importante présente une façade principale à 5 travées dont 3 dans le corps principal. Les baies sont encadrées par une modénature en pierre, constituées de volets et garde-corps vert foncé. Cette couleur se retrouve en clôture ce qui harmonise l'ensemble. Son toit en ardoise de type mansarde est très intéressant.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation de cette maison fonctionne avec les trois autres angles de ce carrefour, qui se caractérisent tous par des maisons bourgeoises originales. Bordée de végétation, elle participe au paysage urbain par sa qualité architecturale et urbaine.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Matériaux utilisés et caractéristiques urbaines et paysagères (implantation, végétation) présentant un potentiel. Son toit mansardé en ardoise doit être conservé.</p>	





### Bâti isolé 23

Identité	
Adresse	10, allée Marguerite
Parcelle	46 F 2802
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Divisée en plusieurs appartements, elle se compose de trois travées parfaitement identiques surmontées d'un comble dont l'ouverture du centre se caractérise par une forme en fer originale. La maison en soubassement en meulière et des modénatures en pierre de taille, laisse supposer une structure en pierre.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette maison est implantée sur une petite parcelle dont elle occupe la majorité de la superficie. Ceci laisse sous-entendre qu'elle faisait autrefois partie d'un élément beaucoup plus grand. Elle offre donc un petit jardin en avant très peu végétalisé.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La volumétrie globale de ce bâti est à conserver ainsi que son ordonnancement créant un rythme dans le paysage urbain.</p>	





**Bâti isolé 24**

Identité	
Adresse	2, bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 3368
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1880
Typologie	Immeuble de rapport
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce bel immeuble en pierre de taille d'une volumétrie de R+2 possède de nombreuses qualités architecturales: un ordonnancement dans la façade régulier, des références aux immeubles haussmannien de par la hauteur de l'entresol, des consoles sculptées portant le balcon du niveau des "nobles", des lucarnes imposantes, et l'utilisation de la pierre de taille comme matériau structurel.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Son implantation en angle de voie et donnant sur la place Oissery-Forfry lui donne de l'importance car il ouvre sur deux artères commerçantes du quartier.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La volumétrie globale de ce bâti présente un réel potentiel ainsi que son ordonnancement créant un rythme dans le paysage urbain. Par ailleurs il est un des plus anciens immeubles de ce quartier.</p>	



**Bâti isolé 25**

Identité	
Adresse	6, bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1434
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1920
Typologie	Immeuble d'habitation art-déco
Caractéristiques architecturales	
<p>Son architecture de type art-déco a de quoi surprendre: 6 niveaux composent ce bâtiment en brique dont le dernier est sans doute le plus surprenant avec ses colonnes et son balcon filant. Chaque baie est encadré par une modénature en harpe de pierre et possédant un garde-corps en fer forgé; des faïences ont été incrustés dans le bâtiment au-dessus de quelques baies et le dernier niveau est souligné par un travail important de décoration sur la corniche: alternance de briques, décoration en mosaïque etc. La porte d'entrée est un élément intéressant architecturalement car chaque portion est travaillée d'un matériau ou d'une composition décorative différente.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Sa volumétrie vient perturber l'aspect global de la rue de par sa hauteur. Cependant, il répond à l'alignement direct sur rue comme les autres bâtiments.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ces caractéristiques architecturales sont originales et présentent un potentiel pour l'ambiance générale.</p>	





Bâti isolé 26

Identité	
Adresse	14, bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1429
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	XXe siècle
Typologie	Commerce avec habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce petit ensemble d'un étage construit en brique est intéressant par le graphisme dessiné par les briques qui créé du rythme dans la façade. De plus, les faïences situées en-dessous de la corniche du toit ajoute un plus à la qualité architecturale de l'ensemble.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ce bâti, typique de ce qui était construit dans les rues commerçantes est implanté à l'alignement de la rue et des édifices voisins.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Les ornements et l'ordonnement de l'ensemble sont intéressants. Une surélévation n'est pas exclue sous respect qu'elle s'intègre à l'existant et au paysage urbain.</p>	



**Bâti isolé 27**

Identité	
Adresse	16, bd. De Chanzy -1 all. Bayard
Parcelle	46 F 1378
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1914
Typologie	Immeuble d'habitat collectif
Caractéristiques architecturales	
<p>Cet immeuble de 5 niveaux en brique grise est un modèle de travail de matériau structurel en façade. En effet, il est intéressant de par l'utilisation de la brique: la brique orange est utilisée en tant que décoration au niveau des baies et des changements d'étages (dessin de façade, corniche sous le balcon). La volumétrie générale est un trait fort car le dernier niveau se compose d'un balcon filant, allégeant l'ensemble du bâti.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public ce qui ouvre le bâtiment sur le boulevard Chanzy et permet un travail de l'angle.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Les caractéristiques architecturales (travail de la brique), et son implantation en angle de voie sont intéressantes.</p>	





Bâti isolé 28

Identité	
Adresse	20 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 3772
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Entre deux guerres
Typologie	bâti de bourg
Caractéristiques architecturales	
L'intérêt repose ici sur sa volumétrie en R+1 typique des petits bâtis commerciaux de bourg. Construit en brique, il s'intègre dans le paysage urbain par sa brique apparente.	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public, ce qui va en cohérence avec l'ensemble du boulevard. Cependant, ce bâti est placé comme dent creuse vis-à-vis des constructions alentours.	
Potentialité et enjeux	
Les caractéristiques urbaines permettraient une surélévation du bâti sous réserve qu'elle respecte l'ordonnancement de l'existant et la réglementation.	



**Bâti isolé 29**

**Identité**

Adresse	26 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1370

**Caractéristiques historiques**

Date/Epoque construction	1913
Typologie	Immeuble de rapport bourgeois

**Caractéristiques architecturales**

Cet édifice remarquable a une composition architecturale particulière et esthétiquement fiabile. Les matériaux (pierre et brique) sont différents en fonction des étages ce qui laisse présumer de leur usage: l'entresol en briques, les deuxième et troisième étage en pierres meulières et le dernier niveau sous comble en briques. L'ordonnancement précis présente des ouvertures à l'encadrement travaillé: balcon en fer forgé, linteau en brique et poutre métallique apparente. Les lucarnes sont uniques sur la commune avec leurs moulures en bois.

**Caractéristiques urbaines et paysagères**

L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public, ce qui va en cohérence avec l'ensemble du boulevard. Son ouverture sur l'angle du boulevard est intéressante car la dimension des ouvertures et de la lucarne résonne comme une dominance du bâti sur l'espace public.

**Potentialité et enjeux**

Les caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme, mais aussi de l'ornementation sont à prendre en compte. Cet édifice doit être un exemple en termes de traitement d'angle sur la commune.



**Bâti isolé 30**

Identité	
Adresse	28 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1369
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1910
Typologie	Immeuble collectif
Caractéristiques architecturales	
De par sa volumétrie et son dessin de façade, cet immeuble inspire une certaine rigueur qui résulte des immeubles construits au début du XXe siècle (HBM). Les ouvertures sont de la même dimension, encadrées par un linteau peint surmonté d'un dessin en briques plus foncées.	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public ce qui ouvre le bâtiment sur le boulevard Chanzy et permet un travail de l'angle.	
Potentialité et enjeux	
Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.	





**Bâti isolé 31**

Identité	
Adresse	34 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 3301
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Trente Glorieuses
Typologie	Immeuble collectif
Caractéristiques architecturales	
<p>De par sa volumétrie et son dessin de façade, cet immeuble inspire une certaine rigueur qui résulte des immeubles construits au début du XXe siècle (HBM). Les ouvertures sont organisées par paire de la même dimension. Un bandeau d'enduit blanc marque le nez de dalle de l'étage supérieur.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public. Cependant, cet édifice est situé entre deux dents creuses qui pourraient être remplies dans le cadre d'une mutation le long du boulevard. Par ailleurs le numéro 32 de la rue admet la même volumétrie que cet édifice.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	





Bâti isolé 32

Identité	
Adresse	38 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1239
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1931
Typologie	Commerce avec habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce petit bâtiment d'entre-deux-guerres d'un étage présente un aspect architectural intéressant. Il se compose d'une façade en brique blanche peinte avec des liserés de rouges au niveau de la dalle haute et de l'acrotère du toit. Les linteaux sont aussi peints en rouge rappelant cette connotation. Nous notons que la toiture est à un pan ce qui est singulier dans cette avenue.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public et s'adapte aux hauteurs des bâtis alentours.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte. Une surélévation du bâti pourrait être envisagée sous réserve de maintenir les caractéristiques originales du bâti.</p>	



**Bâti isolé 33**

Identité	
Adresse	42 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1235
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1940
Typologie	Commerce avec habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce petit bâtiment d'entre-deux-guerres d'un étage présente un aspect architectural intéressant. Il se compose d'une façade en brique blanche peinte avec un liseré désignant la charpente. Les linteaux sont aussi peints en rouge rappelant cette connotation.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public et s'adapte aux hauteurs des bâtis alentours, tel un petit immeuble de bourg.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte. Une surélévation du bâti pourrait être envisagée sous réserve de maintenir les caractéristiques originales du bâti.</p>	



### Bâti isolé 34

Identité	
Adresse	44 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1233/1234
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Entre-deux-guerres
Typologie	Commerce avec habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce petit bâtiment d'entre-deux-guerres d'un étage présente un aspect architectural intéressant. Il se compose d'une façade en brique blanche peinte avec un liseré désignant la charpente. Les linteaux sont aussi peints en rouge rappelant cette connotation.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public et s'adapte aux hauteurs des bâtis alentours, tel un petit immeuble de bourg.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte. Une surélévation du bâti pourrait être envisagée sous réserve de maintenir les caractéristiques originales du bâti.</p>	





**Bâti isolé 35**

**Identité**

Adresse	54 bd. De Chanzy
Parcelle	46 F 1226 p.

**Caractéristiques historiques**

Date/Epoque construction	1908
Typologie	Immeuble d'habitation

**Caractéristiques architecturales**

Cet immeuble se compose de 4 étages dont un entresol distingué par son calepinage de façade différent (bandes de briques roses et grises). Les baies y sont surmontées d'un linteau arqué et travaillé avec de la brique (le dernier niveau est identique). Des dessins sont apparents sur la façade grâce à un jeu de calepinage, ce qui enrichit la façade. La porte d'entrée est traitée avec élégance et est surmontée d'une plaque sculptée.

**Caractéristiques urbaines et paysagères**

L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public. Cependant il est en disproportion vis-à-vis des autres bâtis et crée des dents creuses à ses abords.

**Potentialité et enjeux**

Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.





**Bâti isolé 36**

Identité	
Adresse	1-3 bd. Gutenberg
Parcelle	46 A 2763
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1910
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Ses façades très ornementées font la qualité architecturale principale de ce bâtiment. Construit en briques et meulières (RDC), cet édifice présente un calepinage fin réalisé grâce à l'application de briques rouges en harpe, autour des baies formant un dessin épuré et riche. La corniche supérieure est composée d'un liseré de briques rouges et d'un décor en faïence/mosaïque dont certaines manquent. Une plaque est disposée sur la façade donnant sur le boulevard Gutenberg représentant probablement le nom de l'architecte. Le toit est composé de petites lucarnes n'obstruant pas la vision de la corniche supérieure.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public. Cependant il est en disproportion vis-à-vis des autres bâtis et crée des dents creuses à ses abords.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	



**Bâti isolé 37**

**Identité**

Adresse	2 bd. Gutenberg
Parcelle	46 A 1022

**Caractéristiques historiques**

Date/Epoque construction	1925
Typologie	Immeuble d'habitation

**Caractéristiques architecturales**

Ce bâtiment en R+4 en briques grises de style art-déco présente un travail volumétrique intéressant. Situé en plein carrefour, son dernier niveau se compose de balcons protégés par le toit comme des lucarnes. Le retour de l'angle en rondeur est typique des bâtiments de style art-déco, et est travaillé avec un garde-corps en fer forgé que l'on retrouve sur les autres ouvertures. Les linteaux sont représentés par un calepinage de briques roses placées en alternance dans les quatre directions de l'espace.

**Caractéristiques urbaines et paysagères**

L'implantation du bâtiment suit parfaitement la limite du domaine public. L'angle y est traité de façon courbe ce qui adoucit l'aspect général du bâtiment.

**Potentialité et enjeux**

Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.



**Bâti isolé 38**

Identité	
Adresse	10 bd. Gutenberg
Parcelle	46 A 1026
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1925
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Les façades de ce bâtiment en briques grises brillent de leur ornementation en briques roses. En effet, l'architecte a utilisé les briques roses pour représenter l'ornementation du bâtiment en relief: forme de croix sur les parties où il n'y a pas d'ouvertures, linteaux travaillés etc.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>L'implantation du bâtiment est particulière: aligné à la chaussée le long de l'allée des déportés, et à l'alignement sur le boulevard, qui permet par la largeur de ces trottoirs une plus grande aération.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	





**Bâti isolé 39**

Identité	
Adresse	19-21, av. Firmin Didot
Parcelle	46 F 1216
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	Contemporaine
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>La paroisse Saint Michel de Gargan est un édifice moderne reprenant les codes matériels de la commune: murs en pierre meulière sur l'alignement, pierre au sol etc. Cet édifice est remarquable de par son originalité dans sa volumétrie dans un lieu de culte offrant une place sur l'espace public où un unique arbre y est planté. Sa hauteur ne dénigre pas le paysage urbain.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Le bâtiment est implanté en U face à l'espace public offrant deux une place ouverte vers la chaussée, délimitée par deux murs en pierres meulières rappelant les constructions alentours.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	





**Bâti isolé 40**

Identité	
Adresse	26, allée Bayard
Parcelle	46 F 1421
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1934
Typologie	Immeuble d'habitation
Caractéristiques architecturales	
<p>Cet édifice est intéressant de par la diversité des matériaux utilisés et apparents: la pierre meulière pour les murs pignons qui semble être le matériau structural car elle est recouverte de briques aux extrémités des murs, la pierre de taille en rez-de-chaussée, et la brique marron recouvrant la façade principale. La volumétrie générale est intéressante car rythmée par les avancées des deux extrémités du bâtiment, et par son unicité dans la rue. Ce bâtiment construit par un architecte (plaque à l'appui) est unique dans cette voie.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ce bâtiment est implanté à l'alignement dans la continuité des clôtures des maisons alentours et de la maison située au n°30. Son grand pignon permettrait l'accolement d'une autre construction.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	



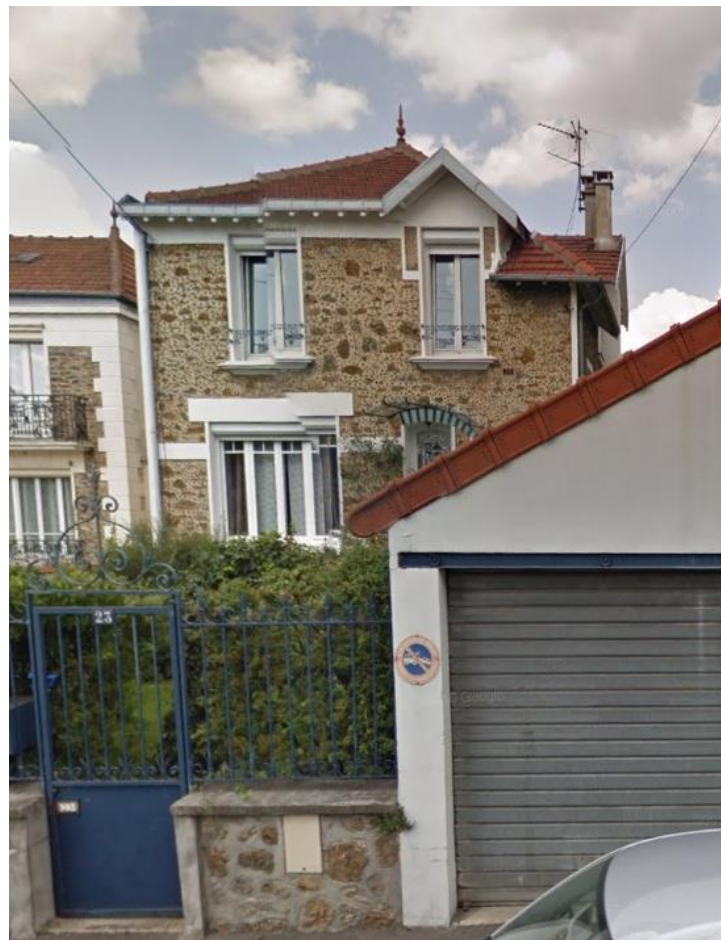
**Bâti isolé 41**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	21, allée Bayard
<i>Parcelle</i>	46 F 1390
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1905
<i>Typologie</i>	Maison bourgeoise
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Cette maison en pierres meulières composée d'un étage présente une façade principale constituée de harpe en "pierres de taille" blanches qui viennent l'éclairer. Des balcons sont présents en étages représentés par des garde-corps sculptés en fer forgé d'une grande qualité. La toiture à quatre pans présente des épis de faitage en forme d'iris.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Implanté au centre de la parcelle, sa distance depuis l'alignement lui donne de l'importance. Le peu de végétation au sein de la parcelle accentue la visibilité sur cette maison.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	



Bâti isolé 42

Identité	
Adresse	23, allée Bayard
Parcelle	46 F 1391
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1934
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de ville en pierres meulières présente une volumétrie intéressante accentuée par la forme de sa toiture. D'une composition générale carrée, des lucarnes sur les façades principales et Est viennent donner du rythme au volume. En termes d'ornementation, nous notons la porte d'entrée surmontée d'un auvent en fer forgé arrondi très original. Il faut noter qu'un travail de correspondance a été réalisé sur la clôture, elle aussi en pierres meulières.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Cette maison de ville se situe sur une parcelle en lanière permettant une profondeur de la construction vers l'arrière et la présence d'un grand jardin. Celle-ci est accolée en limite séparative ouest, créant un passage vers le jardin.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte.</p>	





Bâti isolé 43

Identité	
Adresse	25, allée Bayard
Parcelle	46 F 3730 p.
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1925
Typologie	Maisons de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Les deux maisons perceptibles depuis la rue sont construites en pierres meulières en avant de parcelle. Elles se composent d'un corps de bâtiment en L, offrant une partie en rez-de-chaussée et une autre partie offrant un étage. Elles diffèrent par la couleur de leur ornementation : rougeâtre pour l'une et rose et vert pour l'autre. Les clôtures sont pensées pour fonctionner en cohérence avec le bâti.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Ces maisons se situent sur une parcelle de grande dimension (1265 m<sup>2</sup>) offrant un ensemble de 6 maisons. Implantée en symétrie l'une par rapport à l'autre elle crée un ensemble intéressant.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, et de la volumétrie sont à prendre en compte.</p>	





**Bâti isolé 44**

<b>Identité</b>	
<b>Château de la forêt</b>	
<i>Adresse</i>	44 av. du Consul Général Nordling
<i>Parcelle</i>	46 B 2199 p.
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1860
<i>Typologie</i>	Château devenu musée d'histoire 3e
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Ce château de style Louis XIII fut construit en briques et en pierres de taille. Composé d'un volume principal sur 3 niveaux et de deux corps latéraux d'un niveau -qui ont remplacé les jardins d'hiver-, il se caractérise par un rez-de-chaussée plus haut que les autres niveaux. Les ouvertures sont encadrées par des harpes en pierre de taille hormis sur les bas-côtés en mansarde dont l'encadrement est travaillé plus finement. Le toit est en ardoise sur l'ensemble du bâti.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Le château est implanté au cœur du parc en avant de parcelle, mais au centre pour donner l'impression de dominer le domaine. Il fait face à l'entrée principale du parc.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Le château, unique dans sa typologie sur la ville présente un réel enjeu en termes d'insertion mais aussi dans ses caractéristiques architecturales. Le maintien des matériaux utilisés et de sa volumétrie semble indéniable, tout comme la conservation du toit en ardoise, typique des châteaux domaniaux du XIXe siècle.</p>	



**Bâti isolé 45**

Identité	
Adresse	63 av. du Consul Général Nordling
Parcelle	46 E 1814
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1810
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison bourgeoise construite en meulières et pierres de taille se compose d'un volume de 3 niveaux sur un plan rectangulaire. Constituée de trois travées, sa façade est très simpliste avec des ouvertures dont les dimensions diminuent avec la hauteur. Une des qualités de cet édifice est sa clôture majestueuse en pierre composée d'une grille en fer forgé dessinée avec précision. L'utilisation du fer forgé se répète sur un auvent d'entrée de grande dimension et les garde-corps des baies.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est implantée en épis par rapport à l'alignement ce qui lui donne une position intéressante. Ceci s'explique par la forme de la parcelle de grande dimension, qui démarre parallèlement à l'avenue du Président JFK.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de la forme des ouvertures et leur rythme sont à prendre en compte. La clôture présente un potentiel à mettre en évidence.</p>	





**Bâti isolé 46**

Identité	
Adresse	45-47 bd. Roger Salengro - 45 rue de Simiane
Parcelle	46 F 3233
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1899
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison bourgeoise à plan carrée possède une ornementation riche: enduit vert se fondant dans le paysage, harpes et encadrement des baies en briques rouges. La corniche de cette maison est très riche: le bandeau est épais, constitué d'une alternance de briques blanches et rouges en saillie, et d'un centre en mosaïque dans une tonalité bleue/verte. Les double-lucarnes des façades principales sont impressionnantes avec leur devanture en pierre sculptée.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est implantée au cœur de la parcelle. Construite au cœur du parc de l'Abbaye de Madame de Sévigné, elle se place sur une parcelle de grande dimension, divisée avec les années. Elle offre un jardin arboré- on y trouve un des arbres remarquables de la ville-, lui donnant de l'intimité vis-à-vis de l'espace public très proche.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et notamment de sa colorimétrie sont à prendre en compte. Les lucarnes et autres éléments décoratifs présentent un enjeu en termes d'ornementation à valoriser.</p>	



**Bâti isolé 47**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	48 bd. Roger Salengro
<i>Parcelle</i>	46 F 3714
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	Fin XIXe
<i>Typologie</i>	Maison bourgeoise
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Cet édifice composé de trois travées logeait anciennement la guinguette de Livry-Gargan et son restaurant. Sa façade aujourd'hui recouverte d'enduit laisse entrevoir des harpes en pierre de taille, et un fronton et des lucarnes sculptées en toiture. D'ailleurs un escalier en pierre laisse supposer que ce matériau était le matériau structurel. Un auvent protège l'entrée: sculpté en fer forgé il ajoute une touche vernaculaire à l'ensemble.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Implanté aux abords directs du lac, le bâtiment fait face au lac et le domine.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et notamment de sa colorimétrie sont à prendre en compte. Les lucarnes, le fronton et autres éléments décoratifs présentent un enjeu en termes d'ornementation à valoriser.</p>	





Bâti isolé 48

Identité	
Adresse	29 rue de Simiane - 50 bd. R. Salengro
Parcelle	46 F 3409
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1710
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Etant une des plus anciennes maisons bourgeoises de Livry-Gargan, cette maison est remarquable par son ordonnancement et ornementation. Elle est construite en pierres de taille, qu'on voit en saillie en harpe et en soubassement. Son toit en ardoise lui donne toute sa majesté accompagné de lucarne courbe aux fenêtres arrondies. Les fenêtres de par leur menuiserie interne et leurs volets sont un clin d'œil à l'architecture d'antan. Le plan spatial est organisé en surélévation puisque le premier niveau d'habitation se trouve en élévation par rapport à la rue ce qui engendre une descente par un escalier en pierre dans le jardin.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>De par son plan carré, la maison occupe le centre de sa parcelle. Elle se compose d'un "parc" paysager important totalement caché par des arbres de hautes et moyennes tiges le long des limites séparatives.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et notamment de sa colorimétrie sont à prendre en compte. Les lucarnes et le toit en ardoise présentent un enjeu en termes d'ornementation à valoriser.</p>	



**Bâti isolé 49**

Identité	
Adresse	6 av. Emile Zola
Parcelle	46 B 1297
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1967
Typologie	Maison contemporaine
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison contemporaine a une volumétrie cubique, unique dans la commune. Elle se compose en effet d'un étage recouvert d'un enduit blanc, en surplomb par rapport au rez-de-chaussée constitué par des pierres plates, ce qui crée une protection de l'entrée. L'ensemble est riche de son harmonie, car la maison fonctionne avec les constructions avoisinantes construites en pierres meulières.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>La maison est implantée en retrait par rapport aux constructions avoisinantes, cachée par arbres en limites séparatives mais fonctionne très bien dans le paysage de par sa volumétrie légère.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés sont à prendre en compte. Elle peut être un exemple des constructions contemporaines au cœur d'un secteur pavillonnaire.</p>	



**Bâti isolé 50**

Identité	
Adresse	13 av. Emile Zola
Parcelle	46 B 2254
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1900
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison bourgeoise fut construite en pierre de taille et briques sur un plan carré. Celui-ci lui confère un ordonnancement de façade intéressant et régulier, même si l'on note une dégradation de celle-ci. L'ensemble est ornementé par des harpes en pierres de taille intéressantes, qui apporte du cachet à la demeure.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implantée au cœur d'une parcelle de 1444 m<sup>2</sup>, cette ancienne maison bourgeoise domine la rue par son implantation. Seule maison bourgeoise restante dans cette avenue, ce qui en fait sa particularité, elle est cachée par de hauts arbres en clôtures.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte.</p>	





**Bâti isolé 51**

**Identité**

**Le Castel**

*Adresse* 11, av. Moutiers

*Parcelle* 46 B 2922

**Caractéristiques historiques**

*Date/Epoque construction* 1900

*Typologie* Maison bourgeoise

**Caractéristiques architecturales**

L'organisation spatiale de cette maison lui confère une volumétrie intéressante. En effet, elle se compose d'un corps principal à 3 travées et de deux ailes attenantes à 1 travée. La maison est édifiée en pierre de taille, visible sur le corps principal et en soubassement. La pierre de taille est d'ailleurs utilisée en tant qu'encadrement des baies ce qui crée une continuité dans l'utilisation du matériau en façade.

**Caractéristiques urbaines et paysagères**

La maison fait face au rond-point des bosquets et s'organise autour identiquement aux autres demeures. Elle est implantée sur une parcelle de très grande dimension qui offre autour un aménagement paysager particulier.

**Potentialité et enjeux**

Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'aménagement paysager occupe une part important dans l'esthétique final de l'ensemble.





**Bâti isolé 52**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	24, av. Anatole France
<i>Parcelle</i>	46 B 2916
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	Fin XIXe
<i>Typologie</i>	Maison bourgeoise
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Cette maison composée de trois travées de dimensions égales (façade principale) est construite en pierres meulières et pierres de taille. Elle présente des encadrements de baies en harpes de pierres de taille, accordée avec un garde-corps en fer forgé noir sculpté. La corniche principale est en saillie et décorée avec soin surmontée d'une lucarne arrondie imposante. La toiture en ardoise à quatre pans ajoute du charme à l'ensemble.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>La maison fait face au rond-point des bosquets et s'organise autour identiquement aux autres demeures. Elle est implantée au cœur de sa parcelle et entourée d'un jardin arboré (présence de grands arbres en limites séparatives).</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'aménagement paysager occupe une part important dans l'esthétique final de l'ensemble.</p>	



**Bâti isolé 53**

Identité	
Adresse	19-21, av. Anatole France
Parcelle	46 B 1190 - 46 B 1189
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1905
Typologie	Pavillons jumelés en meulières
Caractéristiques architecturales	
<p>Ces deux pavillons jumelés présentent une façade principale identique et de très grande qualité. Construits en pierres meulières, chaque pierre est jointée donnant un aspect de mosaïque à la façade. La brique est associée à la pierre meulière mais utilisé en tant qu'ornementation: allège de fenêtre, linteau (alternance entre brique blanche et rouge), corniche de niveau et corniche de toit (brique rouge et liseré de brique peinte en vert), faïence en tant que linteau des ouvertures du rez-de-chaussée. Un buste est aussi représenté au cœur de la façade représentant probablement l'architecte ou le propriétaire des lieux. Notons enfin la clôture d'origine en pierre qui donne du cachet.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Les pavillons sont implantés en avant de parcelle offrant un jardin arrière peu arboré donnant sur la parcelle du Castel.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'aménagement paysager occupe une part important dans l'esthétique final de l'ensemble.</p>	





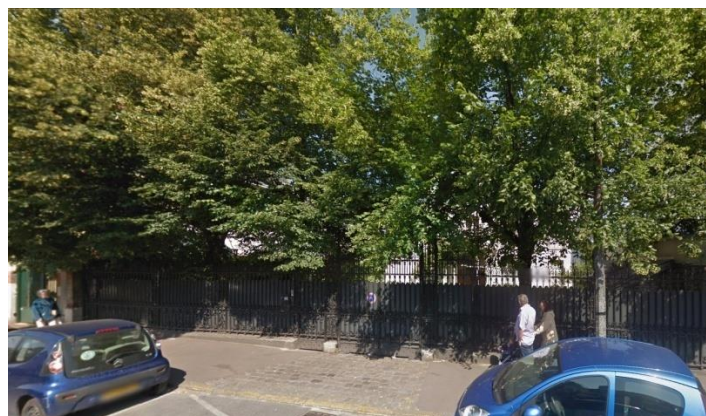
**Bâti isolé 54**

<b>Identité</b>	
<i>Adresse</i>	26, rue Amédée Dunois
<i>Parcelle</i>	46 B 1434
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1894
<i>Typologie</i>	Immeuble type haussmannien
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Ce bel immeuble de quatre niveaux est incontournable dans la commune. Organisé comme un immeuble haussmannien avec son entresol, et ses balcons filants, il fut construit en briques et en pierre de taille. Ces deux matériaux se marient très bien car utilisés en façade de façon très cohérente: La pierre de taille utilisée en harpe encadre les travées extérieures, les baies et termine le bâtiment; la brique est utilisée en tant que "fond" de façade. La pierre est aussi utilisée sculptée en tant que console du balcon, encadrement des baies (linteau sculpté) et notamment pour la porte d'entrée qui est magnifiée par ce matériau. Les murs pignons ont été traités de manière à pouvoir accueillir toute nouvelle construction.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Implanté à l'alignement, ce bâtiment domine la rue mais répond à une logique d'implantation d'ancien bourg, réalisée dans la continuité des constructions avoisinantes. Il vient d'ailleurs conclure cette implantation.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'ornementation notamment les sculptures présentes possèdent un vrai potentiel dans le secteur.</p>	



**Bâti isolé 55**

Identité	
Adresse	60, av. Maréchal Leclerc
Parcelle	46 B 1799
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1850
Typologie	Maison bourgeoise
Caractéristiques architecturales	
<p>Le plan carré de cette maison traduit les maisons bourgeoises du milieu du XIXe siècle. Composée de trois travées, cette maison en pierre de taille présente une façade très simpliste sans ornementation. Son intérêt repose dans sa composition générale mais aussi dans sa clôture majestueuse en fer forgé et occultée qui vient dialoguer avec les garde-corps des baies de la maison.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>En retrait depuis la rue cette maison est orientée vers la rue présentant un jardin en arrière de parcelle. L'avant est traité en manière minérale hormis quelques arbres qui subsistent le long de la clôture ne permettant pas de regard direct sur la maison.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'aménagement paysager occupe une part importante dans l'esthétique final de l'ensemble.</p>	





<b>Bâti isolé 56</b>	
<b>Identité</b>	
<b>Eglise Notre-Dame</b>	
<i>Adresse</i>	rue de l'Eglise
<i>Parcelle</i>	46 E 382
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1820
<i>Typologie</i>	Culte
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>L'église actuelle est reconstruite sur le même emplacement que la précédente en 1820. Le clocher tombe rapidement en vétusté et doit être abattu dès 1868. Un nouveau le remplace en 1874. L'architecture du bâtiment allie la simplicité de son ensemble à la blancheur totale de ses murs. Seules quelques corniches plus sombres et des ouvertures aveugles rythment la façade.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Construite en plein carrefour, elle se situait jadis sur un chemin de pèlerinage, remplacé progressivement par de la voirie plus lourde.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés sont à prendre en compte.</p>	



**Bâti isolé 57**

<b>Identité</b>	
<b>Bâtiment administratif Poudrerie</b>	
<i>Adresse</i>	Rue du Docteur Roux
<i>Parcelle</i>	46 C 1568
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1892
<i>Typologie</i>	Bâtiment administratif militaire
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Ce bâtiment très emblématique de la vie de la Poudrerie construit en pierres de taille et en briques se compose de 7 travées. Composé comme un immeuble de rapport, il possède un balcon au premier étage surplombant l'entrée, d'un premier étage aux ouvertures plus hautes et de combles perceptibles par la présence de lucarnes. Le toit en ardoise vient apporter de la légèreté à l'ensemble.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Edifié sur le domaine de la Poudrerie ce bâtiment fait face à l'avenue de la Poudrerie créant une perspective monumentale.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie et son insertion sur la parcelle sont à prendre en compte. L'aménagement paysager occupe une part important dans l'esthétique final de l'ensemble.</p>	



**Bâti isolé 58**

Identité	
Adresse	72, avenue Maurouard
Parcelle	46 C 1301
Caractéristiques historiques	
Date/Epoque construction	1925
Typologie	Maison de ville
Caractéristiques architecturales	
<p>Cette maison de ville en pierres meulières est intéressante dans sa volumétrie et son architecture. En effet, elle est composée d'un corps principal longitudinal avec deux niveaux d'habitation et un corps secondaire composé d'un comble, dont la toiture vient par sa forme cacher la volumétrie. La toiture, qui se retrouve d'ailleurs en clôture ainsi que la pierre meulière qui encercle le portail. Par ailleurs, la brique est utilisé en liseré sur l'ensemble bâti (clôture et maison) ce qui ajoute une pointe de couleur.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implanté au cœur d'une grande parcelle, ce bâtiment dispose d'un jardin très arboré, lui conférant une grande intimité depuis la rue.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>Ses caractéristiques urbaines et architecturales avec le maintien des matériaux utilisés, de sa volumétrie sont à prendre en compte.</p>	





**Bâti isolé 59**

Identité	
Mécanographie	
<i>Adresse</i>	52 rue du docteur Roux
<i>Parcelle</i>	46 C 1456
Caractéristiques historiques	
<i>Date/Epoque construction</i>	XIXe siècle -1930's
<i>Typologie</i>	Manufacture d'Etat
Caractéristiques architecturales	
<p>Ce bâtiment en R+1 de type art-déco se compose d'un plan rectangulaire. Construit en briques rouges, il répond à des codes des années 30, par des façades très simplistes et ordonnées. Les circulations sont marquées en façade par des ouvertures sur toute la hauteur (liseré de béton blanc entre chaque fenêtre). Le même traitement architectural est réalisé pour l'entrée. L'alternance entre les briques rouges et le béton blanc est intéressante et donne du cachet au bâtiment.</p>	
Caractéristiques urbaines et paysagères	
<p>Implanté proche de la voie, ce bâtiment aujourd'hui occupée par des logements, abritait autrefois la mécanographie soit des services administratifs de la Poudrerie. Bâtiment unique dans la commune, il s'inscrit parfaitement dans le site de la Poudrerie. Mis en valeur par le traitement paysager proche, ce bâtiment communique par sa forme urbaine avec les autres édifices de la Poudrerie.</p>	
Potentialité et enjeux	
<p>La mécanographie est un bâtiment emblématique du site de la Poudrerie. Il est intéressant de par son insertion dans le site et vis-à-vis des bâtiments proches, mais aussi de par son architecture atypique et unique sur le secteur.</p>	





**Bâti isolé 60**

<b>Identité</b>	
<b>Les Grands Bureaux - Pavillon Desmaroux</b>	
<i>Adresse</i>	1 allée Paul Vieille
<i>Parcelle</i>	46 C 1456
<b>Caractéristiques historiques</b>	
<i>Date/Epoque construction</i>	1880
<i>Typologie</i>	Manufacture d'Etat
<b>Caractéristiques architecturales</b>	
<p>Ce bâtiment composé de cinq travées est surélevé offrant un escalier pour entrée et un soubassement en pierres meulières. La travée centrale présente 1 ouverture par niveau contrairement aux travées latérales composées de deux ouvertures. Chaque ouverture est entourée d'une modénature en briques rouges et pierres de taille disposées en harpe. Chaque façade est traitée de cette manière. La toiture est intéressante par sa composition en briques mécaniques orange et en forme de croupe. Ce code architectural est utilisé pour de nombreux bâtiments du site de la Poudrerie.</p>	
<b>Caractéristiques urbaines et paysagères</b>	
<p>Les Grands Bureaux sont implantés face à l'avenue du Docteur Roux en bordure du parc Forestier. Ce bâtiment fonctionne avec d'autres pavillons tels que l'entrée de la caserne et la mécanographie. Entouré de verdure, il est mis en avant par la présence d'une plaine en son devant, qui permet de cadrer une perspective et une ouverture sur lui-même.</p>	
<b>Potentialité et enjeux</b>	
<p>A l'origine caserne d'infanterie, le bâtiment est transformé pour devenir les Grands Bureaux. C'est le bâtiment le plus imposant de l'ancienne Poudrerie nationale et forme avec le pavillon Desmaroux un ensemble remarquable. Il convient de valoriser et conserver ses caractéristiques architecturales et urbaines et de s'appuyer sur l'aménagement paysager à ses abords pour le valoriser.</p>	



## **TITRE 4 : EMBLEMES RESERVES**

---

N°	ADRESSE	DESTINATION	SURFACE/ ELARGISSEMENT	BENEFICIAIRE
1	Allée Ledru Rollin entre le boulevard Maurice Berteaux et l'avenue Gambetta.	Elargissement bilatéral	3784 m <sup>2</sup>	Commune
2	Avenue Paul Bert entre la station de l'Abbaye et l'avenue de Sully.	Elargissement bilatéral	3259 m <sup>2</sup>	Commune
3	27 à 31 boulevard République	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2010 m <sup>2</sup>	Commune
4	4 avenue Camille Desmoulins	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	811 m <sup>2</sup>	Commune
5	1-6 avenue Albert Thomas / 3 av du Consul Général Nordling	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2068 m <sup>2</sup>	Commune
6	67 avenue du Maréchal Leclerc	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	330 m <sup>2</sup>	Commune
7	7 rue du 8 mai 1945	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2857 m <sup>2</sup>	Commune
8	117 boulevard Robert Schuman	Espace vert	1950 m <sup>2</sup>	Commune
D1	Avenue Jules Guesde (RD78)	Elargissement unilatéral sud (côté impair)	18 m	Département
D3	RD129 section rue de Vaujours	Création de la voie nouvelle entre la RD44 et la RD129	-	Département
D5	Boulevard Robert Schuman – Rue de Vaujours	VNL : création de voie nouvelle entre la RD44 et la RD129 (rue de Vaujours – rond-point avec la rue Lucie Aubrac)	3517 m <sup>2</sup>	Département
D6	Abords du carrefour Gutenberg et avenue de Sully	Elargissement et aménagement de la RN3	1563 m <sup>2</sup>	Département

## TITRE 5 : LEXIQUE

---



## 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.

### ACCES

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte. 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.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'alignement de la voie à prendre en compte est celui projeté s'il existe une opération de voirie ou un plan d'alignement approuvé sur ladite voie.

### AIRE DE STATIONNEMENT AERIENNE

C'est une aire de stationnement située à l'aire libre et non couverte.

### ANNEXES

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, à destination de garage, de cellier ou d'abris de jardin.

### ARBRE A GRAND, MOYEN ET PETIT DEVELOPPEMENT

**Arbre à grand développement** : Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte. Exemple : platane...

**Arbre à moyen développement** : Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte. Exemple : bouleau, érable...

**Arbre à petit développement** : Espèce d'arbre dont la hauteur est inférieure à 8 mètres à l'âge adulte. Exemple : Arbre de Judée, cerisier à fleurs...

### ATTIQUE

L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit en retrait de la façade et en général de façon plus légère.

### BAIES

#### Baie principale :

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

#### Baie secondaire :

Baies destinées à l'éclairage complémentaire des pièces secondaires ou principales et ne permettant pas une vue directe vers l'extérieur. On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie. Les baies secondaires peuvent correspondre à :

- des ouvertures dont la hauteur d'allège est égale à 1,70 m au moins, au-dessus du plancher fini ;
- des portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée, ou un garage ;
- des baies comportant des châssis fixes et des verres opaques ne permettant pas une vue directe.

### BALCON

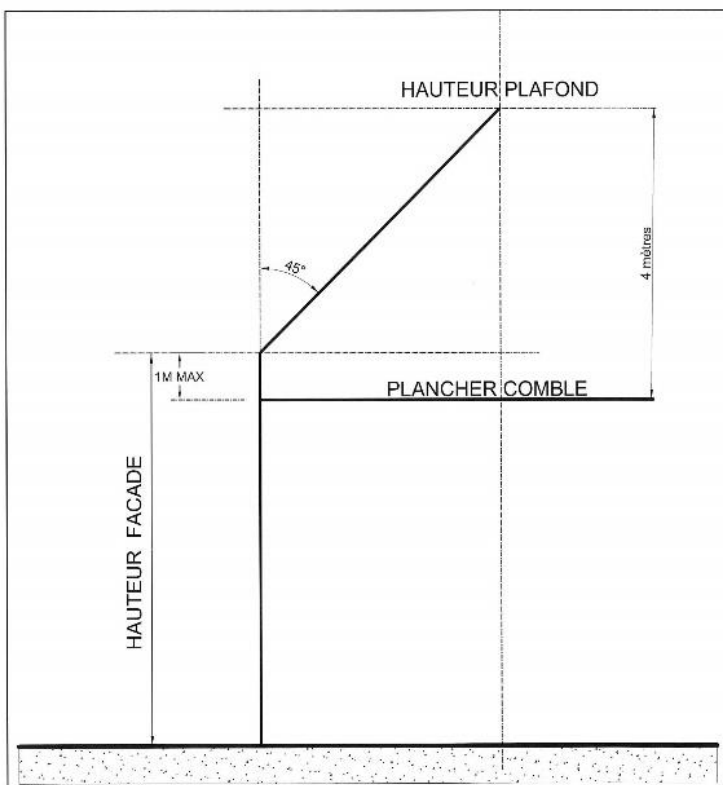
Le balcon correspond à une plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, reliée ou non au sol par de simples poteaux porteurs et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

### BANDE COMPTEE A PARTIR DE L'ALIGNEMENT

La bande comptée à partir de l'alignement s'applique le long des voies de desserte et le long des emprises publiques.

### COMBLES

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher. Les murs droits rejoignant les pans de toit ne doivent pas dépasser 1 m à partir du plancher du dernier niveau.



### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

La dénomination « services publics et intérêts collectifs » intègre non seulement les équipements gérés par une collectivité publique ou l'Etat, tous types d'activité confondus, mais également certains équipements en propriété et/ou gestion privée, mais qui ont vocation à contribuer à l'intérêt général. Cette dernière destination comprend les équipements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc...).

### DALLE

La dalle est le sol artificiel surélevé permettant des circulations séparées sur plusieurs niveaux.

### ELEMENT DE FAÇADE

On définit par élément de façade toute partie de façade soit en décrochement d'au moins de 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade. La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel du fond voisin en limite séparative au droit de cet élément jusqu'au point le plus haut de cet élément.

### ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES

En application de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, les Eléments de Paysage Identifiés (EPI) recouvrent les ensembles construits et paysagers qui constituent des repères historiques, urbains, architecturaux ou paysager dans la ville.

- Les Ensembles paysager sont à protéger pour leur rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, leur qualité végétale ou arboricole.
- Les ensembles bâtis sont à préserver pour leur qualité architecturale et urbaine, qui fondent l'identité du territoire livryen,
- les Eléments Bâti Isolés (EBI) peuvent protéger des constructions isolées pour leur témoignage architectural ou historique,
- les Eléments paysagers Isolés peuvent protéger des arbres isolés, souvent centenaires.

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

En application de l'article L.123.1.5 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme. Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques d'isolation par l'extérieur et de production d'énergie renouvelable. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les bassins, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du terrain naturel.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme tel un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, hors servitude d'urbanisme.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Les *emprises publiques* correspondent aux rues, places, parcs, squares, jardins et sentes piétonnes publiques.

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS –EBC Identifiés**

Dans le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ils regroupent des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer. 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 de boisements.

### **ESPACE LIBRE**

Espace non occupé par une construction située au-dessus du sol existant.

### **ESPACE DE PLEINE TERRE**

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.

### **FAÇADE**

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

### **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. Les façades percées de jours de souffrance sont assimilées à des murs aveugles.

#### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

#### GABARIT- ENVELOPPE :

Le gabarit- enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie.

#### HAUTEUR

##### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction - au faitage, au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, selon le cas. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

##### Hauteur plafond :

La hauteur plafond est la hauteur maximale, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, que toute construction doit respecter.

##### Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

#### JOURS DE SOUFFRANCE

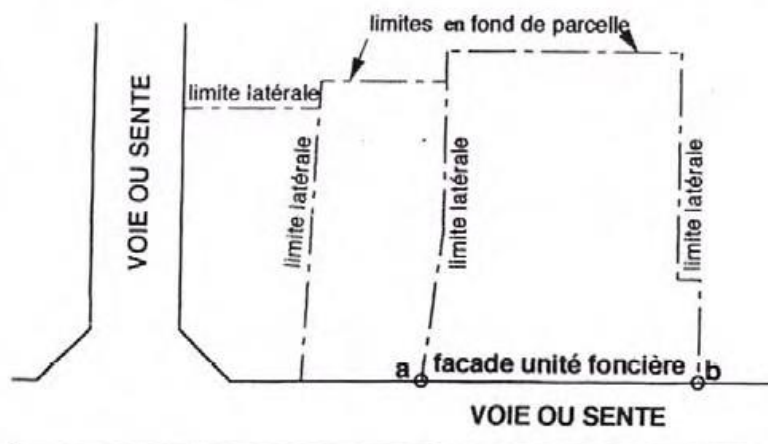
Les jours de souffrance, définis aux articles 675 et suivants du Code civil, ne constituent pas des baies.

#### LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites séparant deux unités foncières. Elles sont de deux natures :

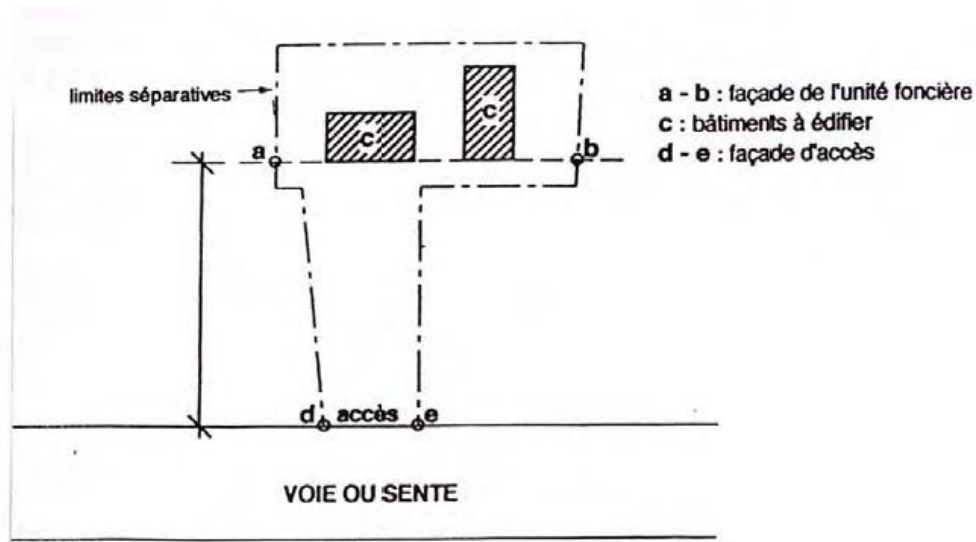
- les limites latérales, qui aboutissent à une voie ou *emprise publique*, et
- les limites en fond de parcelle, qui n'y aboutissent pas.

Dans les unités foncières situées aux angles de deux voies, toutes les *limites séparatives* sont considérées comme latérales.



Dans le cas d'une unité foncière dite "en drapeau", les *limites séparatives* latérales à prendre en compte comme *façade* d'unité foncière sont celles qui se trouvent au droit du bâtiment projeté (cf. croquis).





### MUR VEGETALISE

Mur recouvert d'une structure accueillant de la végétation ou un mur recouvert de plantes grimpantes.

### MODENATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une *façade*.

### NU DE LA FAÇADE

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte une modénature, des retraits ou saillies qui en rythment la composition. Utilisé aux articles 2.1, 2.2 et 2.5, le nu est plan, la façade est contenue dans ce plan. Le décrochement du nu est autorisé lorsqu'il forme un attique. En zone UB, le décrochement en attique ne peut intervenir avant un niveau défini par le règlement.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentes sur certains secteurs aux enjeux stratégiques sur lesquels une maîtrise foncière publique est engagée en vue de la réalisation de projets nécessaires à la mise en œuvre des politiques portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent l'état des lieux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements, etc.) et les principes de composition urbaine.

### RECONSTRUCTION

Il y a reconstruction lorsque plus de la moitié des surfaces de plancher préexistantes sont à reconstruire.

### REVÊTEMENT PERMÉABLE

Les revêtements perméables, tels que les pavés, les surfaces de gravillons, de graviers-gazon, offrent des surfaces irrégulières qui permettent à l'eau de séjourner temporairement et de créer des microclimats propices au développement de certaines plantes et animaux.

### SAILLIE

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...)

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction (art. R112-2 du code de l'urbanisme) 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.

#### **SURFACE VEGETALISEE PONDEREE :**

La surface végétalisée pondérée est une valeur qui peut intervenir dans la détermination des surfaces d'espaces libres réglementaires. Elle se calcule, par une somme pondérée de surfaces existantes ou projetées de sols, végétalisées ou non, de terrasses, de toitures ou de murs végétalisés.

#### **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

#### **TOITURE VÉGÉTALISÉE**

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc.).

#### **UNITE FONCIERE**

L'unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. « Considérant qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ; définition issue de l'arrêt du conseil d'Etat, 27 juin 2005, Commune de Chambéry.

#### **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé. La présente définition est complétée par le développement des dispositions générales relatif à la voie de desserte.