

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES D'ILE DE FRANCE
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'ESSONNE

VILLE DE MASSY

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER Z.P.P.A.U.P

REGLEMENT

Luc SAVONNET
Architecte - Urbaniste
Diplômé CESHMA
9, rue Philibert Lucot 75013 PARIS
Téléphone: 01 45 82 04 19
Télécopie: 01 53 60 18 48

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	GENERALITES	2
<u>TITRE II</u>	REGLES DE MORPHOLOGIE URBAINE DES ZONES URBANISEES	6
	<u>ZONE A</u> LE CENTRE-BOURG D'ORIGINE RURALE	7
	<u>ZONE B</u> LES ENTREES NORD ET EST DU BOURG Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges. Rue de Longjumeau.	14
	<u>ZONE C</u> L'EXTENSION DU BOURG HERITEE DE LA FIN DU 19° SIECLE ET DU DEBUT DU 20° SIECLE Avenue de la Gare. Lotissement de l'Avenir du Prolétariat.	17
	<u>ZONE D</u> LES ABORDS DU CLOCHER	21
	<u>ZONE E</u> LE HAMEAU DE VILLAINES	24
	<u>CROQUIS</u> Implantations et hauteurs des constructions	31
<u>TITRE III</u>	REGLES DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE DES ZONES NON URBANISABLES	37
	<u>ZONE F</u> LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS	38
<u>TITRE IV</u>	REGLES DE RESTAURATION ARCHITECTURALE	40
	RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES	41
	RESTAURATION DES REVETEMENTS DE SOL ET DES MURS DE CLOTURE ANCIENS	48
<u>TITRE V</u>	REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE	52
<u>TITRE VI</u>	DEVANTURES COMMERCIALES	54
	ANNEXE DOCUMENTS GRAPHIQUES	58
	TABLE DES MATIERES	64

TITRE I

GENERALITES

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de **Massy** est établi en application des dispositions:

- de l'article 70 de la loi du 07.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
- de l'article 6 de la loi du 08.01.1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.O.S. conformément aux articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. est indissociable des documents graphiques dont il est le complément.

1. PORTEE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement:

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.
- suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.
- sont annexées au P.O.S. de la commune de **Massy** en application de la loi du 07.01.1983 et des articles L 123.1, L 126.1 et R 123.5 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, sont applicables à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

2. AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés dans les zones de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale, conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi du 07.01.1983 modifiée le 08.01.1993 et du Code de l'Urbanisme relatifs:

- aux permis de construire,
- aux permis de démolir,
- aux déclarations de travaux,
- aux clôtures,
- aux installations et travaux divers,
- aux lotissements,
- aux déboisements,
- aux terrains de camping et de caravanning.

3. PERIMETRES DE PROTECTION

La ZPPAUP recouvre trois entités distinctes correspondant soit à des zones d'urbanisation ancienne, soit à un vaste domaine non urbanisable:

- le bourg
- le hameau de Villaine
- le parc du château de Vilgénis.

L'emprise de la ZPPAUP relative au bourg est divisée en quatre secteurs d'urbanisation homogène.

3.1. Les zones urbanisées

ZONE A.

Le centre-bourg d'origine rurale.

Cette zone correspond à l'urbanisation dense du bourg, en bordure des voies anciennes:

- rue Gabriel Péri, ancienne route de Chartres
- rue Gambetta et rue Henri Gilbert
- rue de la Division Leclerc et rue Fustel de Coulanges.

Le tissu urbain du centre-bourg se caractérise par:

- l'implantation du bâti autour d'anciennes cours de fermes
- la continuité du front bâti sur rue dominante
- l'épannelage régulier des fronts de rue constitués de maisons rurales et de maisons de bourg à R+1+comble.

ZONE B.

Les entrées Nord et Est du bourg.

Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges. Rue de Longjumeau.

Cette zone correspond aux anciens accès Nord et Est du bourg agricole:

- rue Gabriel Péri au Nord
- rue Fustel de Coulanges et rue de Longjumeau à l'Est.

Ces anciennes franges du bourg sont marquées par une urbanisation hétérogène qui associe d'anciennes maisons rurales, un habitat de type pavillonnaire et des immeubles d'habitat collectif.

Le tissu urbain des entrées Nord et Est du bourg se caractérise par:

- l'absence de continuité du front bâti sur rue, plus sensible rue Fustel de Coulanges et rue de Longjumeau
- l'épannelage irrégulier des fronts de rue, les ruptures de hauteur correspondant à l'implantation récente d'immeubles d'habitat collectif.

ZONE C.

L'extension du bourg héritée de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle.

Avenue de la Gare. Lotissement de l'Avenir du Prolétariat.

Cette zone caractérisée par une urbanisation de type pavillonnaire s'étend au Nord du bourg le long de l'avenue de la Gare et de l'avenue de Verrières, et en bordure de la rue Eugène Crétel.

Le tissu urbain diffus hérité de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle se caractérise par:

- le retrait du bâti par rapport à l'alignement de la rue dans un parcellaire large
- la présence de grands jardins visibles de l'espace public.

ZONE D.**Les abords du clocher.**

Cette zone couvre les abords immédiats du clocher de l'ancienne église, et correspond aux anciennes limites Sud-Ouest du bourg rural.

Elle s'étend du Nord au Sud, entre la ruelle Gaudon et la rue du 8 mai 1945, à la liaison entre le centre-bourg et l'opération de rénovation urbaine du centre-ville.

ZONE E.**Le hameau de Villaine.**

Cette zone correspond à l'emprise de l'ancien hameau, étiré le long de la rue de Versailles sur le flanc du coteau dominant la vallée de la Bièvre.

Le tissu urbain du hameau de Villaine se caractérise par:

- l'implantation du bâti autour d'anciennes cours de fermes
- la discontinuité dominante du front bâti sur rue, liée à une alternance de cours ouvertes et fermées
- l'épannelage régulier des fronts de rue constitués de maisons rurales à R+1+comble
- le développement d'un habitat de type pavillonnaire dans la profondeur du parcellaire, sur d'anciens grands vergers clos de murs.

3.2. Les zones non urbanisables**ZONE F.****Le parc du château de Vilgénis.**

Cette zone couvre la partie Nord du Domaine de Vilgénis, actuel Centre de Formation d'Air France, ainsi que les abords immédiats du château et de ses communs.

Elle correspond principalement à l'extension du parc réalisée au milieu du XIXe siècle par le prince Jérôme Bonaparte, entre le château qu'il fit édifier à cette époque et la Bièvre.

TITRE II

REGLES DE MORPHOLOGIE URBAINE DES ZONES URBANISEES

ZONE A
LE CENTRE-BOURG D'ORIGINE RURALE

A.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Le corps de bâtiment principal, l'aile en retour d'équerre et l'orangerie de la « maison Guyot », 18 rue Gabriel Péri, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces édifices seront conservés, entretenus et restaurés.

Les cours et revêtements de sol pavés, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces cours et revêtements de sols pavés seront conservés, entretenus et restaurés. Les constructions annexes édifiées sur l'emprise des cours pourront être démolies à l'occasion de projets destinés à mettre en valeur les anciennes cours de ferme.

Les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces murs de clôture seront conservés, entretenus et restaurés.

Les parcs et jardins, plantés d'arbres à haute tige, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces parcs et jardins seront conservés, entretenus et restaurés.

A.2. DECOUPAGE PARCELLAIRE

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

Règle

Toute construction nouvelle, y compris toute extension de construction existante, sera édifiée en respectant la trame parcellaire d'origine rurale du centre-bourg de Massy.

En cas de regroupement de parcelles, l'opération d'ensemble devra intégrer les règles édictées dans le présent règlement. La trace de l'ancien parcellaire sera visible en façade et en toiture des nouvelles constructions en front de rue.

En façade, des dispositions architecturales relatives au rythme des percements, au traitement de la modénature, à la nature et à la couleur des matériaux seront adoptées pour conserver la trace de l'ancien parcellaire.

En toiture, des dispositions architecturales relatives à l'épannelage seront adoptées pour conserver la trace de l'ancien parcellaire.

Dans le cadre d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie d'un îlot, il pourra être dérogé à cette règle de découpage parcellaire pour permettre la pénétration et la desserte en coeur d'îlot, sous réserve de respecter les règles générales de composition du tissu urbain d'origine rurale du centre-bourg de Massy.

A.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le centre-bourg d'origine rurale, la continuité du front de rue est assurée par l'implantation des constructions anciennes en continuité et à l'alignement sur rue.

La continuité du front de rue peut être ponctuellement interrompue:

- soit par une implantation d'un bâti souvent plus récent en retrait de la rue,
- soit par une cour ouverte sur la rue. Dans ce cas les constructions sont implantées en bordure de la cour dans la profondeur du parcellaire.

Afin de préserver les principes de composition du centre-bourg de Massy, il est primordial de maintenir et de conforter la règle d'implantation du bâti à l'alignement sur rue. Elle doit servir de référence pour toute nouvelle construction.

Règle

Les constructions nouvelles seront édifiées à la limite de l'emprise publique le long des fronts de rue repérés sur le plan de protection et de mise en valeur (voir croquis n°1, page 32).

Il pourra être dérogé à cette règle dans les fronts de rue du centre-bourg dans lesquelles le bâti existant contigu est en retrait de l'alignement sur rue (voir croquis n°2, page 32).

Dans ce cas:

- l'implantation de la nouvelle construction sera, en fonction de la recomposition du tissu urbain, soit à l'alignement de l'une des constructions contigues, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contigues.
- la continuité du front de rue sera réalisée à l'aide d'un mur plein maçonné ou par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. L'absence de toute clôture sur rue sera autorisée dans le cas d'un aménagement de cour ouverte.

Dans le cas de parcelle débouchant sur deux voies ou emprises publiques, la construction principale sera implantée à l'alignement de la voie dont le front bâti est déjà constitué (voir croquis n°3, page 32).

A.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le caractère du centre-bourg d'origine rurale de Massy est notamment donné par une implantation très homogène du bâti dans le parcellaire.

Dans le parcellaire étroit et laniéré, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

Dans le parcellaire plus large, caractéristique des anciennes cours de ferme:

- soit les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre dans le cas des cours fermées, l'accès à la cour s'effectuant par un passage sous porche,
- soit les constructions s'appuient sur l'une des limites séparatives dans le cas des cours ouvertes.

A l'intérieur des cours, les constructions anciennes sont implantées en périphérie, adossées aux limites séparatives:

- soit sur l'ensemble des côtés de la cour dans le grand parcellaire,
- soit sur un ou deux côtés de la cour dans le parcellaire plus étroit.

Afin de préserver les principes de composition du tissu urbain du centre-bourg de Massy, il est primordial de maintenir ces règles d'implantation. Elles doivent servir de référence pour toute nouvelle construction.

Règle

Dans le cas de parcelles de moins de 11m de façade sur rue, les constructions seront obligatoirement implantées d'une limite séparative à l'autre sauf dans le cas d'une cour ouverte où les constructions pourront ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives.

Pour les parcelles de plus de 11m de façade sur rue, les constructions pourront ne s'appuyer que sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas elles seront prolongées par un mur plein maçonné ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant soit à une entrée piétonne de cour ou de jardin, soit à l'accès d'un véhicule (voir croquis n°4, page 32).

Règle

Dans le cadre d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie d'un îlot, il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour permettre la pénétration ou la desserte en coeur d'îlot, sous réserve de respecter les règles suivantes:

- les constructions nouvelles en coeur d'îlot, dans la profondeur du parcellaire, ne devront être envisagées que lorsque les implantations en périphérie, à l'alignement sur rue et adossées aux limites séparatives, seront saturées. On cherchera en particulier à restaurer les espaces libres, publics ou privés, tels que passages et cours, par l'implantation des constructions nouvelles en périphérie de ces espaces libres.

- l'accès aux constructions en coeur d'îlot, en particulier pour les véhicules devra s'effectuer:

- soit par des passages couverts ménagés sous le bâti, leur percement en façade sur rue étant assimilé à un portail ou une porte cochère,

- soit par des ruelles bordées par des pignons sans retournement de façade sur ces voies dont l'aménagement, et en particulier le traitement des revêtements de sol, sera réalisé dans la continuité de l'espace public.

- en cas de recul par rapport à l'alignement, les pignons latéraux éventuellement dégagés sur les fonds voisins seront soigneusement remis en état. Le mur de clôture recevra un traitement soigné en harmonie avec les façades des parcelles voisines.

A.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Dans les différentes rues du centre-bourg d'origine rurale, le relevé du nombre de niveaux des constructions met en évidence l'homogénéité de l'épannelage des fronts de rue, les constructions dépassent rarement un rez-de-chaussée, un étage et un étage de comble.

Des disparités apparaissent cependant qui proviennent soit de surélévations abusives, soit de constructions récentes trop hautes, soit de constructions annexes trop basses (garages, dépendances diverses) et qui provoquent des ruptures verticales dans l'appréhension globale du front de rue.

Les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage sont des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine. La cohérence du tissu urbain du centre-bourg est liée aux rythmes verticaux fixés par le parcellaire et aux rythmes horizontaux fixés principalement par les lignes d'égout.

Deux types de situation sont repérables dans le centre-bourg:

- une faible variation de hauteur de la ligne d'égout (moins de 50cm), voire une ligne d'égout filante sur un large front de rue associée à un front bâti très homogène constitué d'une succession de murs-gouttereaux en façade sur rue.

- une variation plus importante de la ligne d'égout (supérieure à 50cm), liée à la déclivité de la rue et parfois associée à une variété de traitement des formes de toiture en façade sur rue (murs-gouttereaux, murs-pignons ou croupes).

Afin de préserver la cohérence du centre-bourg, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de toiture, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, tiendront compte du gabarit des deux constructions contigües.

Dans le grand parcellaire, on pourra admettre des variations des hauteurs des lignes d'égout et de faîtage, en référence aux rythmes verticaux fixés par le parcellaire plus étroit du centre-bourg de Massy, sous réserve de respecter les règles de hauteur édictées par le présent règlement.

Règle

En façade sur rue, la toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé, la hauteur du faîtage sera donc fonction de ce critère, la hauteur maximum du faîtage mesurée par rapport au terrain naturel étant de 11m.

En coeur d'îlot, les hauteurs des constructions seront définies de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue. La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des immeubles sur rue les plus hauts serviront alors de référence.

1) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont des égouts au même niveau (voir croquis n°5, page 33).

L'égout de la nouvelle construction sera filant avec ceux des constructions contigues.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m par rapport au faîtage le plus bas

+0,50m par rapport au faîtage le plus haut.

2) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout inférieure ou égale à 0,50m (voir croquis n°6, page 33).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m de l'égout le plus bas

+0,50m de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m du faîtage le plus bas

+0,50m du faîtage le plus haut.

3) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,50m et 1,50m (voir croquis n°7, page 34).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,30m de l'égout le plus bas

+0,30m de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,30m du faîtage le plus bas

+0,30m du faîtage le plus haut.

4) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50m (voir croquis n°8, page 34).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre le faîtage le plus bas et le faîtage le plus haut.

5) Une seule construction est contigue à la nouvelle construction (voir croquis n°9, page 35).

Dans ce cas, les lignes d'égout et de faîtage de référence sont celles de la construction contigue.

Dans le cas particulier où la construction contigue n'est pas une construction principale (annexe ou garage à rez-de-chaussée), la construction de référence sera la construction principale la plus proche.

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m de l'égout de référence

+0,50m de l'égout de référence.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m du faîtage de référence

+0,50m du faîtage de référence.

Rues à forte déclivité

Le long de ces voies, la hauteur des constructions s'appréciera en fonction du contexte architectural. Les nouvelles constructions devront être en relation avec l'épannelage général du front de rue.

Deux critères d'appréciation seront pris en compte:

- la hauteur des constructions contigües et en vis-à-vis
- la forme de la toiture: en bâtière ou à croupe.

Règle

Cas général: le niveau d'égout de référence est celui de la construction ancienne située en amont de la nouvelle construction (voir croquis n°10, page 35).

Cas particulier: si la construction située en amont de la nouvelle construction a un égout plus bas que celui situé en aval, c'est ce dernier qui servira de référence (voir croquis n°11, page 35).

Façade à mur-gouttereau sur rue et toiture à un rampant: l'égout de la nouvelle construction sera inférieure à l'égout de la construction existante en amont (cas général), ou en aval (cas particulier), dans une limite de -0,25 à -0,50cm.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre les faîtages des constructions contigües (voir croquis n°12, page 36).

Façade à mur-pignon ou croupe sur rue: l'égout de la nouvelle construction variera par rapport à celui de la construction existante en amont de +0,25 à -0,50cm.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre les faîtages des constructions contigües (voir croquis n°13, page 36).

A.7. CLOTURES

Dans le tissu urbain dense du centre-bourg d'origine rurale, les rues secondaires, les passages et les ruelles sont bordées de murs hauts maçonnés de moellons de meulière généralement non enduits.

Règle

Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

La construction de nouveaux murs de clôture, dans la continuité de murs de clôture anciens ou lorsqu'il subsiste des murs de clôture anciens dans la ruelle ou le passage, se conformera aux règles de mise en oeuvre traditionnelles des murs de moellons de meulière.

Dans les autres cas et en particulier dans le cas de construction de nouveaux murs de clôture sur rue, seules sont autorisées les maçonneries enduites ou revêtues d'un parement en meulière.

La hauteur des murs de clôture est de 2m. Elle pourra être supérieure dans les cas suivants: mur de soutènement, continuité avec un mur de clôture ancien, mur de clôture avec portail ou porte cochère.

A.8. PARCS ET JARDINS

Règle

Les parcs et jardins en bordure d'emprise publique ou en coeur d'îlot, protégés au titre de la ZPPAUP, sont, pour des raisons paysagères, inconstructibles sauf dans le cas:

- d'extension de constructions existantes,*
- de nouvelles constructions à vocation publique ou en rapport avec l'usage traditionnel des jardins.*

Extension de constructions existantes.

Elle devra s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.

Constructions nouvelles.

Deux types de constructions sont autorisés:

- les équipements publics accompagnant la mise en valeur des espaces publics existants ou futurs. Ils devront respecter la structure végétale des lieux et s'intégrer dans un projet d'aménagement paysager global.*
- les abris de jardins.*

La création ou l'extension d'abris de jardins est admise à condition que la superficie totale ne dépasse pas 12m² et que la hauteur maximale soit de 2m20 à l'égout et de 3m40 au faîtage.

Il n'est autorisé qu'un abri de jardin par parcelle.

A.9. AMENAGEMENTS DE VOIRIE

Règle

L'aménagement des rues et des places, des passages et de leurs accès, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre de revêtements de sol, des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, les plantations d'arbres, seront autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement global qui vise à mettre en valeur le centre-bourg de Massy.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du centre-bourg de Massy, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.*

On pourra en particulier privilégier la mise en oeuvre des matériaux traditionnels de revêtement de sol tels que les pavés de grés pour conforter la continuité de traitement entre les anciennes cours de ferme et les trottoirs.

- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.*

On pourra en particulier privilégier la mise en oeuvre de l'éclairage public sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue.

ZONE B
LES ENTREES NORD ET EST DU BOURG
Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges
Rue de Longjumeau

B.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces murs de clôture seront conservés, entretenus et restaurés.

B.2. DECOUPAGE PARCELLAIRE

Sans objet.

B.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le tissu urbain hétérogène des entrées Nord et Est du bourg, l'implantation des constructions s'effectue soit:

- en continuité et à l'alignement sur rue,
- en retrait par rapport à l'alignement de la rue.

Règle

Toute implantation nouvelle devra être:

- soit en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,
- soit en retrait par rapport à la voie, la limite maximum du retrait sera celle de la construction contigue la plus proche.

B.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle

Lorsque les constructions ne seront pas édifiées d'une limite séparative à l'autre ou qu'elles seront implantées en retrait de l'alignement, la continuité sur rue sera réalisée soit par un mur haut maçonné soit par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'une haie taillée.

B.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Règle

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou à édifier devra être en harmonie avec le gabarit général environnant avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre de hauteur par rapport aux lignes d'égout et de faîtage des constructions limitrophes ou les plus proches, la hauteur maximum du faîtage étant fixée à 11m.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6,50 mètres.

En coeur d'îlot, la hauteur des constructions sera limitée par la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des immeubles sur rue les plus hauts.

B.6. CLOTURES

Règle *Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.*

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

La construction de nouveaux murs de clôture, dans la continuité de murs de clôture anciens ou lorsqu'il subsiste des murs de clôture anciens dans la ruelle ou le passage, se conformera aux règles de mise en oeuvre traditionnelles des murs de moellons de meulière.

Dans les autres cas et en particulier dans le cas de construction de nouveaux murs de clôture sur rue, seules sont autorisées les maçonneries enduites ou revêtues d'un parement en meulière.

La hauteur des murs de clôture est de 2m. Elle pourra être supérieure dans les cas suivants: mur de soutènement, continuité avec un mur de clôture ancien, mur de clôture avec portail ou porte cochère.

B.7. PARCS ET JARDINS

Sans objet.

B.8. AMENAGEMENTS DE VOIRIE

Règle *L'aménagement des rues et des places, des passages et de leurs accès, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre de revêtements de sol, des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, les plantations d'arbres, seront autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement global qui vise à mettre en valeur le centre-bourg de Massy.*

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du centre-bourg de Massy, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.

- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

ZONE C
L'EXTENSION DU BOURG HERITEE DE LA FIN
DU 19° SIECLE ET DU DEBUT DU 20° SIECLE
Avenue de la Gare. Lotissement du Prolétariat

C.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces murs de clôture seront conservés, entretenus et restaurés.

Les parcs et jardins plantés d'arbres à haute tige, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces parcs et jardins seront conservés, entretenus et restaurés.

C.2. DECOUPAGE PARCELLAIRE

Sans objet.

C.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le tissu urbain de type pavillonnaire, hérité de la fin du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle, l'implantation des constructions s'effectue en retrait par rapport à l'alignement de la rue.

Afin de préserver l'homogénéité de ce tissu urbain, il est primordial de maintenir cette règle d'implantation. Elle doit servir de référence pour toute nouvelle construction.

Règle *Toute implantation nouvelle devra s'effectuer en retrait par rapport à la voie, dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions principales contigues.*

C.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle *Lorsque les constructions ne seront pas édifiées d'une limite séparative à l'autre ou qu'elles seront implantées en retrait de l'alignement, la continuité sur rue sera réalisée soit par un mur haut maçonné soit par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'une haie taillée.*

C.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Règle

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou à édifier devra être en harmonie avec le gabarit général environnant avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre de hauteur par rapport aux lignes d'égout et de faîtage des constructions limitrophes ou les plus proches, la hauteur maximum du faîtage étant fixée à 13m.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 9m.

C.6. CLOTURES

Règle

Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

La construction de nouveaux murs de clôture, dans la continuité de murs de clôture anciens ou lorsqu'il subsiste des murs de clôture anciens dans la ruelle ou le passage, se conformera aux règles de mise en oeuvre traditionnelles des murs de moellons de meulière.

Dans les autres cas et en particulier dans le cas de construction de nouveaux murs de clôture sur rue, seules sont autorisées les maçonneries enduites ou revêtues d'un parement en meulière.

La hauteur des murs de clôture est de 2m. Elle pourra être supérieure dans les cas suivants: mur de soutènement, continuité avec un mur de clôture ancien, mur de clôture avec portail ou porte cochère

C.7. PARCS ET JARDINS

Règle

Les parcs et jardins en bordure d'emprise publique ou en coeur d'ilôt, protégés au titre de la ZPPAUP, sont, pour des raisons paysagères, inconstructibles sauf dans le cas:

- d'extension de constructions existantes,*
- de nouvelles constructions à vocation publique.*

Extension de constructions existantes.

Elle devra s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante

Constructions nouvelles.

Sont autorisés les équipements publics accompagnant la mise en valeur des espaces publics existants ou futurs. Ils devront respecter la structure végétale des lieux et s'intégrer dans un projet d'aménagement paysager global.

C.8. AMENAGEMENTS DE VOIRIE

Règle

L'aménagement des rues et des places, des passages et de leurs accès, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre de revêtements de sol, des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, les plantations d'arbres, seront autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement global qui vise à mettre en valeur le centre-bourg de Massy.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du centre-bourg de Massy, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.*
- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.*

ZONE D
LES ABORDS DU CLOCHER

D.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Le clocher et la travée de bas-côté de l'église Sainte Marie-Madeleine, classés Monument Historique et régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

Les murs de clôture et le portail d'accès de la propriété sise au 80 rue du 8 mai 1945, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur. Ces murs de clôture et ce portail seront conservés, entretenus et restaurés.

Le parc, planté d'arbres à haute tige, de la propriété sise au 80 de la rue du 8 mai 1945, protégé au titre de la ZPPAUP et repéré sur le plan de protection et de mise en valeur. Ce parc sera conservé, entretenu et restauré.

D.2. DECOUPAGE PARCELLAIRE

Sans objet.

D.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

D.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

D.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

D.6. CLOTURES

Règle *Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.*

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

La construction de nouveaux murs de clôture, dans la continuité de murs de clôture anciens ou lorsqu'il subsiste des murs de clôture anciens dans la ruelle ou le passage, se conformera aux règles de mise en oeuvre traditionnelles des murs de moellons de meulière.

Dans les autres cas et en particulier dans le cas de construction de nouveaux murs de clôture sur rue, seules sont autorisées les maçonneries enduites ou revêtues d'un parement en meulière.

La hauteur des murs de clôture est de 2m. Elle pourra être supérieure dans les cas suivants: mur de soutènement, continuité avec un mur de clôture ancien, mur de clôture avec portail ou porte cochère.

D.7. PARCS ET JARDINS

Règle *Le parc en bordure d'emprise publique, protégé au titre de la ZPPAUP, est, pour des raisons paysagères, inconstructible sauf dans le cas:*
- d'extension de constructions existantes,
- de nouvelles constructions à vocation publique.

Extension de constructions existantes.

Elle devra s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.

Constructions nouvelles.

Sont autorisés les équipements publics accompagnant la mise en valeur des espaces publics existants ou futurs. Ils devront respecter la structure végétale des lieux et s'intégrer dans un projet d'aménagement paysager global.

D.8. AMENAGEMENTS DE VOIRIE

Règle *L'aménagement des rues et des places, des passages et de leurs accès, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre de revêtements de sol, des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, les plantations d'arbres, seront autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement global qui vise à mettre en valeur le centre-bourg de Massy.*

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du centre-bourg de Massy, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.

- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

ZONE E
LE HAMEAU DE VILLAINES

E.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Les sentes et ruelles piétonnes, protégées au titre de la ZPPAUP et repérées sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces sentes et ruelles piétonnes seront conservées, entretenues et restaurées.

Les cours et revêtements de sol pavés, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces cours et revêtements de sols pavés seront conservés, entretenus et restaurés. Les constructions annexes édifiées sur l'emprise des cours pourront être démolies à l'occasion de projets destinés à mettre en valeur les anciennes cours de ferme.

Les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces murs de clôture seront conservés, entretenus et restaurés.

Les parcs et jardins, plantés d'arbres à haute tige, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces parcs et jardins seront conservés, entretenus et restaurés.

E.2. DECOUPAGE PARCELLAIRE

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

Règle

Toute construction nouvelle, y compris toute extension de construction existante, sera édifiée en respectant la trame parcellaire d'origine rurale du hameau de Villaine.

En cas de regroupement de parcelles, l'opération d'ensemble devra intégrer les règles édictées dans le présent règlement. La trace de l'ancien parcellaire sera visible en façade et en toiture des nouvelles constructions en front de rue.

En façade, des dispositions architecturales relatives au rythme des percements, au traitement de la modénature, à la nature et à la couleur des matériaux seront adoptées pour conserver la trace de l'ancien parcellaire.

En toiture, des dispositions architecturales relatives à l'épannelage seront adoptées pour conserver la trace de l'ancien parcellaire.

Dans le cadre d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie d'un îlot, il pourra être dérogé à cette règle de découpage parcellaire pour permettre la pénétration et la desserte en coeur d'îlot, sous réserve de respecter les règles générales de composition du tissu urbain d'origine rurale du hameau de Villaine.

E.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le hameau de Villaine, la cohérence du front de rue est assurée par l'implantation des constructions anciennes, d'origine rurale, à l'alignement sur rue.

La continuité du front de rue peut être ponctuellement interrompue par une cour ouverte sur la rue. Dans ce cas les constructions sont implantées en bordure de la cour dans la profondeur du parcellaire.

Des constructions souvent plus récentes sont implantées en retrait de la rue. Ce type d'implantation introduit des ruptures d'alignement du front de rue qui nuisent à la cohérence d'ensemble du hameau de Villaine.

Afin de préserver les principes de composition du tissu urbain du hameau de Villaine, il est primordial de maintenir et de conforter la règle d'implantation du bâti à l'alignement sur rue. Elle doit servir de référence pour toute nouvelle construction.

Règle *Les constructions nouvelles seront édifiées à la limite de l'emprise publique le long des fronts de rue repérés sur le plan de protection et de mise en valeur (voir croquis n°1, page 32).*

Il pourra être dérogé à cette règle dans les fronts de rue du hameau dans lesquelles le bâti existant contigu est en retrait de l'alignement sur rue (voir croquis n°2, page 32).

Dans ce cas:

- l'implantation de la nouvelle construction sera, en fonction de la recomposition du tissu urbain, soit à l'alignement de l'une des constructions contigues, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contigues.*
- la continuité du front de rue sera réalisée à l'aide d'un mur plein maçonné ou par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. L'absence de toute clôture sur rue sera autorisée dans le cas d'un aménagement de cour ouverte.*

Dans le cas de parcelle débouchant sur deux voies ou emprises publiques, la construction principale sera implantée à l'alignement de la voie dont le front bâti est déjà constitué (voir croquis n°3, page 32).

E.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le parcellaire d'origine rurale du hameau de Villaine, les constructions s'appuient généralement sur l'une des limites séparatives.

Dans quelques cas, parcellaire étroit ou cour fermée, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre.

A l'intérieur des cours, les constructions anciennes sont implantées en périphérie, adossées aux limites séparatives.

Afin de préserver les principes de composition du tissu urbain du hameau de Villaine, il est primordial de maintenir et de conforter ces règles d'implantation. Elles doivent servir de référence pour toute nouvelle construction.

Règle *Lorsque les constructions ne seront pas édifiées d'une limite séparative à l'autre, elles devront s'appuyer sur l'une des limites séparatives. Elles seront prolongées par un mur plein maçonné ou un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, sans percement ou avec un percement minimum correspondant soit à une entrée piétonne de cour ou de jardin, soit à l'accès d'un véhicule (voir croquis n°4, page 32).*

Règle

Dans le cadre d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie d'un îlot, il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour permettre la pénétration ou la desserte en coeur d'îlot, sous réserve de respecter les règles suivantes:

- les constructions nouvelles en coeur d'îlot, dans la profondeur du parcellaire, ne devront être envisagées que lorsque les implantations en périphérie, à l'alignement sur rue et adossées aux limites séparatives, seront saturées. On pourra en particulier, chercher à composer les constructions nouvelles autour d'espaces libres, publics ou privés, sur le principe des anciennes cours de ferme.

- l'accès aux constructions en coeur d'îlot, en particulier pour les véhicules devra s'effectuer:

- soit par des passages couverts ménagés sous le bâti, leur percement en façade sur rue étant assimilé à un portail ou une porte cochère,

- soit par des ruelles bordées par des pignons sans retournement de façade sur ces voies dont l'aménagement, et en particulier le traitement des revêtements de sol, sera réalisé dans la continuité de celui de l'espace public.

- en cas de recul par rapport à l'alignement, les pignons latéraux éventuellement dégagés sur les fonds voisins seront soigneusement remis en état. Le mur de clôture recevra un traitement soigné en harmonie avec les façades des parcelles voisines.

E.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Dans le hameau de Villaine, le relevé du nombre de niveaux des constructions met en évidence l'homogénéité de l'épannelage des fronts de rue, les constructions dépassent rarement un rez-de-chaussée, un étage et un étage de comble.

Des disparités apparaissent cependant qui proviennent soit de surélévations abusives, soit de constructions récentes trop hautes, soit de constructions annexes trop basses (garages, dépendances diverses) et qui provoquent des ruptures verticales dans l'appréhension globale du front de rue.

Les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage sont des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine. La cohérence du tissu urbain du hameau de Villaine est liée aux rythmes verticaux fixés par le parcellaire et aux rythmes horizontaux fixés principalement par les lignes d'égout.

Deux types de situation sont repérables dans le hameau de Villaine:

- une faible variation de hauteur de la ligne d'égout (moins de 50cm), voire une ligne d'égout filante associée à un front bâti constitué d'une succession de murs-gouttereaux en façade sur rue.

- une variation plus importante de la ligne d'égout (supérieure à 50cm), parfois associée à une variété de traitement des formes de toiture en façade sur rue: murs-gouttereaux, murs-pignons ou croupes.

Afin de préserver la cohérence du hameau de Villaine, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de toiture, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, tiendront compte du gabarit des deux constructions contigües.

Dans le grand parcellaire, on pourra admettre des variations des hauteurs des lignes d'égout et de faîtage, en référence aux rythmes verticaux fixés par le parcellaire plus étroit du hameau de Villaine, sous réserve de respecter les règles de hauteur édictées par le présent règlement.

Règle

En façade sur rue, la toiture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé, la hauteur du faîtage sera donc fonction de ce critère, la hauteur maximum du faîtage mesurée par rapport au terrain naturel étant de 11m.

En coeur d'îlot, les hauteurs des constructions seront définies de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue. La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des immeubles sur rue les plus hauts serviront alors de référence.

1) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont des égouts au même niveau (voir croquis n°5, page 33).

L'égout de la nouvelle construction sera filant avec ceux des constructions contigues.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m par rapport au faîtage le plus bas

+0,50m par rapport au faîtage le plus haut.

2) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout inférieure ou égale à 0,50m (voir croquis n°6, page 33).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m de l'égout le plus bas

+0,50m de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m du faîtage le plus bas

+0,50m du faîtage le plus haut.

3) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,50m et 1,50m (voir croquis n°7, page 34).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,30m de l'égout le plus bas

+0,30m de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,30m du faîtage le plus bas

+0,30m du faîtage le plus haut.

4) Les deux constructions contigues à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50m (voir croquis n°8, page 34).

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre le faîtage le plus bas et le faîtage le plus haut.

5) Une seule construction est contigue à la nouvelle construction (voir croquis n°9, page 35).

Dans ce cas, les lignes d'égout et de faîtage de référence sont celles de la construction contigue.

Dans le cas particulier où la construction contigue n'est pas une construction principale (annexe ou garage à rez-de-chaussée), la construction de référence sera la construction principale la plus proche.

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m de l'égout de référence

+0,50m de l'égout de référence.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre:

-0,50m du faîtage de référence

+0,50m du faîtage de référence.

E.6. CLOTURES

Dans le hameau de Villaine, les sentes et les ruelles sont bordées de murs hauts maçonnés de moellons de meulière généralement non enduits.

Règle *Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.*

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés.

La construction de nouveaux murs de clôture, dans la continuité de murs de clôture anciens ou lorsqu'il subsiste des murs de clôture anciens dans la ruelle ou le passage, se conformera aux règles de mise en oeuvre traditionnelles des murs de moellons de meulière.

Dans les autres cas et en particulier dans le cas de construction de nouveaux murs de clôture sur rue, seules sont autorisées les maçonneries enduites ou revêtues d'un parement en meulière.

La hauteur des murs de clôture est de 2m. Elle pourra être supérieure dans les cas suivants: mur de soutènement, continuité avec un mur de clôture ancien, mur de clôture avec portail ou porte cochère.

E.7. PARCS ET JARDINS

Règle *Les parcs et jardins en bordure d'emprise publique ou en coeur d'îlot, protégés au titre de la ZPPAUP, sont, pour des raisons paysagères, inconstructibles sauf dans le cas:*

- d'extension de constructions existantes,*
- de nouvelles constructions à vocation publique ou en relation avec l'usage traditionnel des jardins.*

Extension de constructions existantes.

Elle devra s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.

Constructions nouvelles.

Deux types de constructions sont autorisés:

- les équipements publics accompagnant la mise en valeur des espaces publics existants ou futurs. Ils devront respecter la structure végétale des lieux et s'intégrer dans un projet d'aménagement paysager global.*
- les abris de jardins.*

La création ou l'extension d'abris de jardins est admise à condition que la superficie totale ne dépasse pas 12m² et que la hauteur maximale soit de 2m20 à l'égout et de 3m40 au faîtage.

Il n'est autorisé qu'un abri de jardin par parcelle.

E.8. AMENAGEMENTS DE VOIRIE

Règle

L'aménagement des rues et des places, des passages et de leurs accès, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre de revêtements de sol, des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, les plantations d'arbres, seront autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement global qui vise à mettre en valeur le hameau de Villaine.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du hameau de Villaine, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.

On pourra en particulier privilégier la mise en oeuvre des matériaux traditionnels de revêtement de sol tels que les pavés de grés pour conforter la continuité de traitement entre les anciennes cours de ferme et les trottoirs.

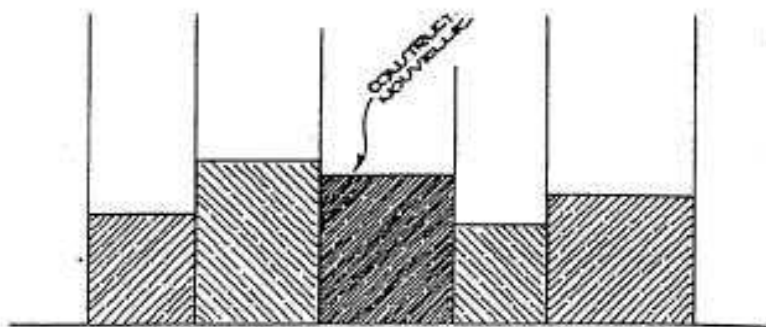
- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

On pourra en particulier privilégier la mise en oeuvre de l'éclairage public sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue.

**CROQUIS
IMPLANTATIONS ET HAUTEURS DES
CONSTRUCTIONS**

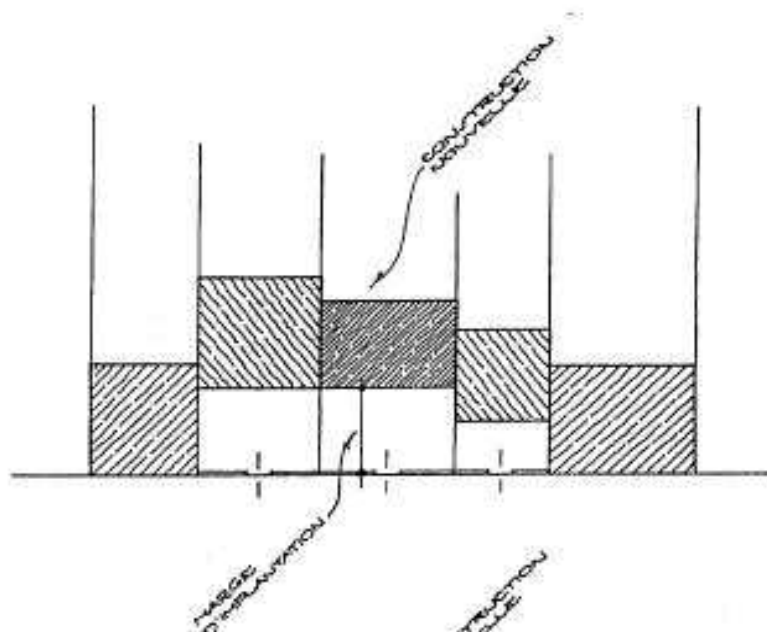
CROQUIS N°1

Implantation nouvelle à l'alignement
Respect de la continuité du front bâti



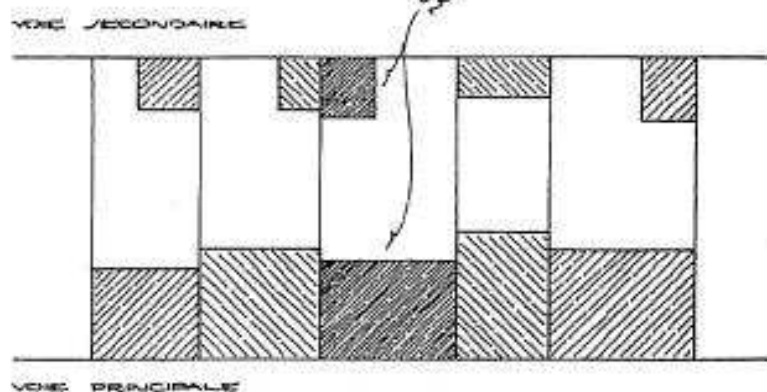
CROQUIS N°2

Implantation nouvelle en retrait de la rue
Respect de la discontinuité du front bâti

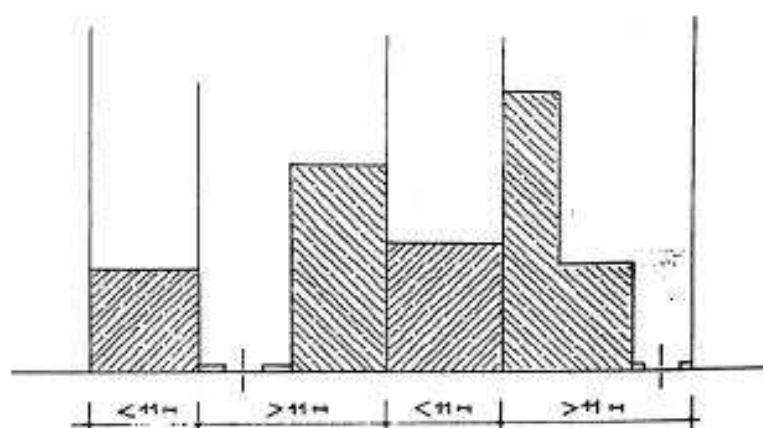


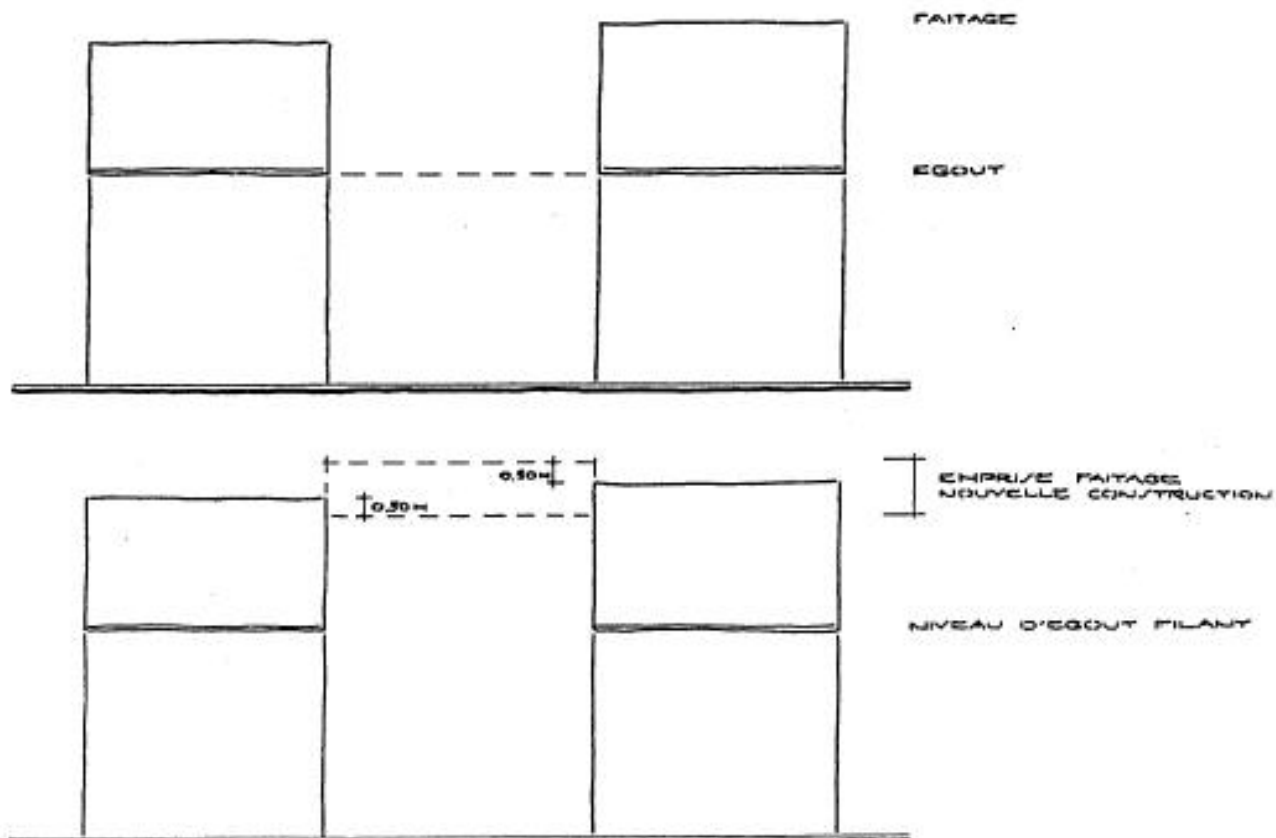
CROQUIS N°3

Parcellaire traversant

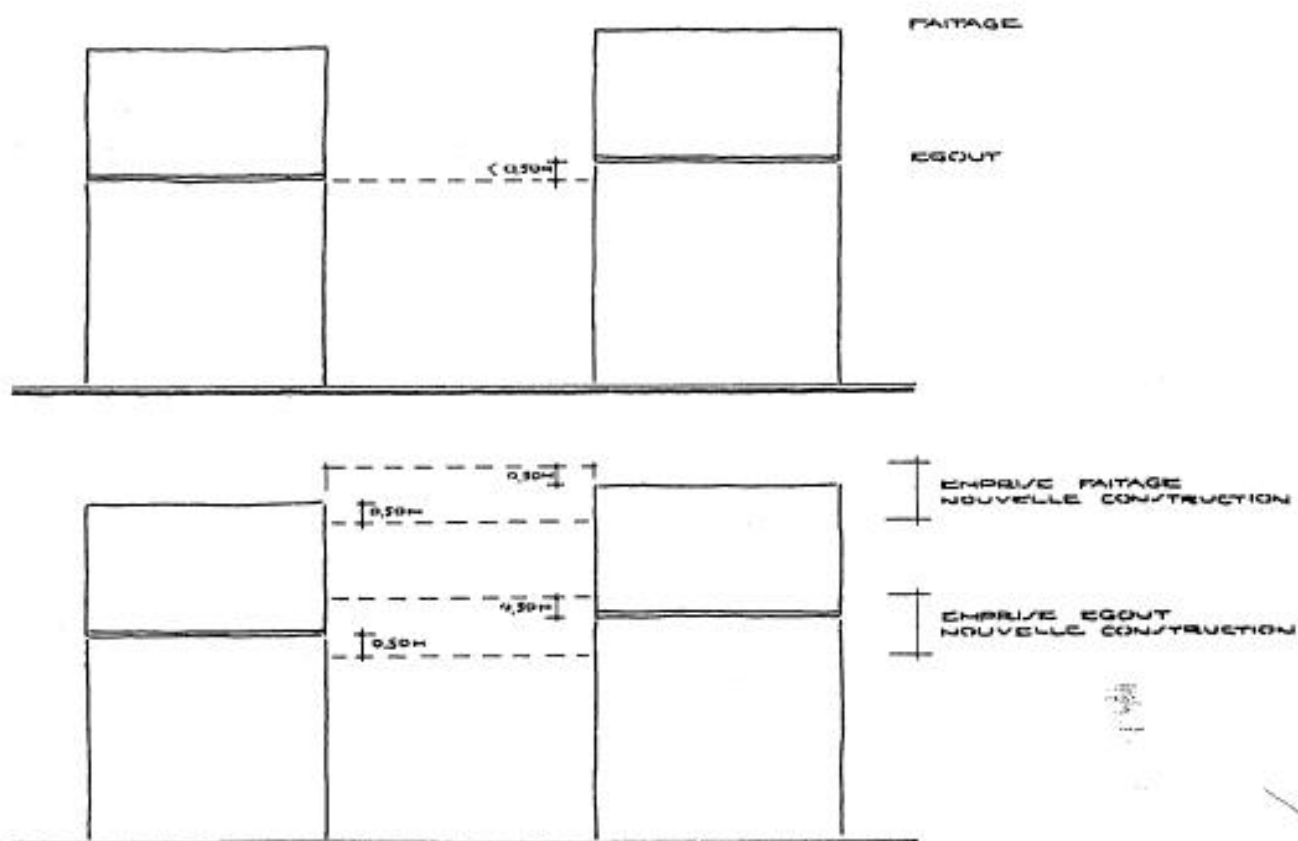


CROQUIS N°4



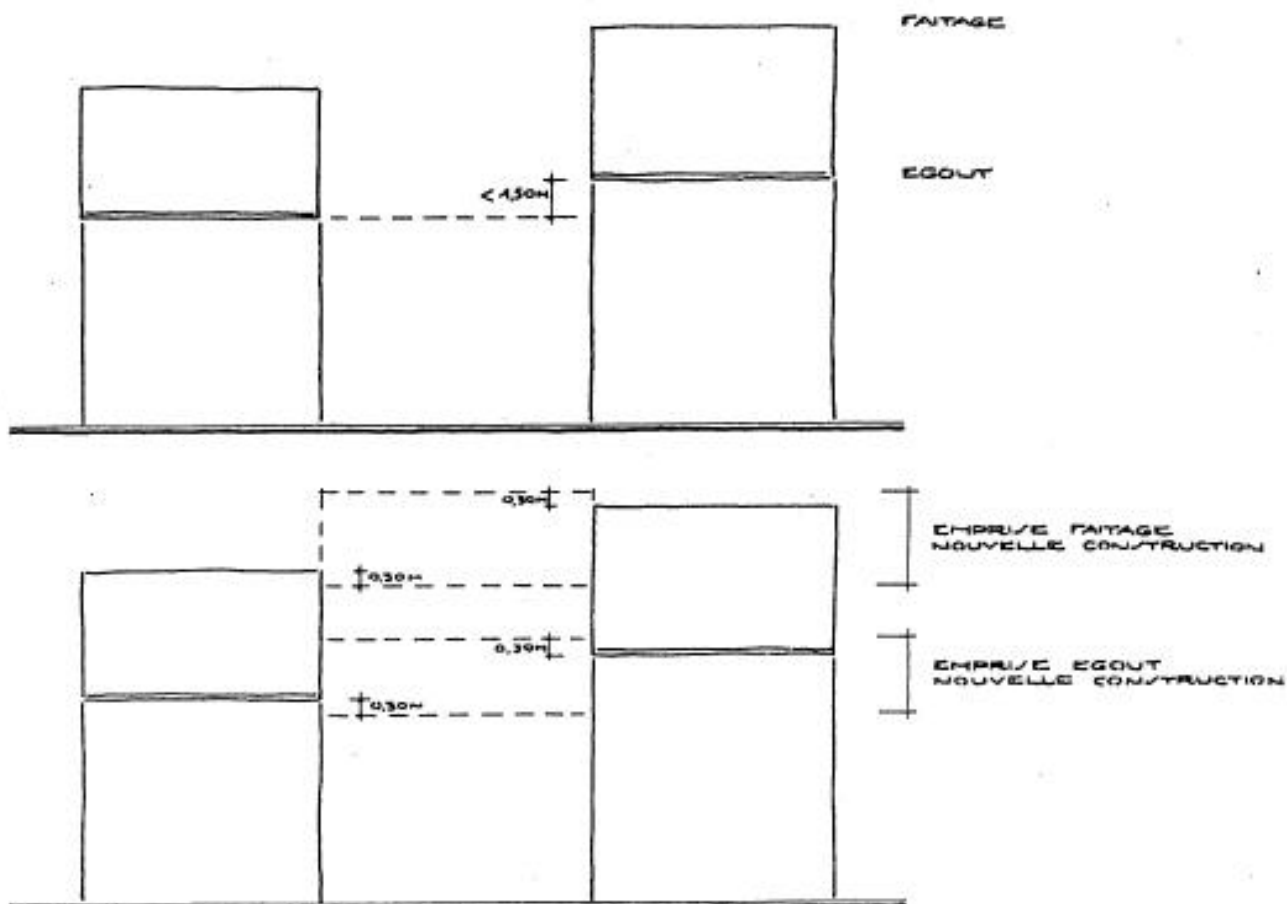


CROQUIS N°6

Différence des niveaux d'égout des deux
constructions contigües inférieure à 0,50m

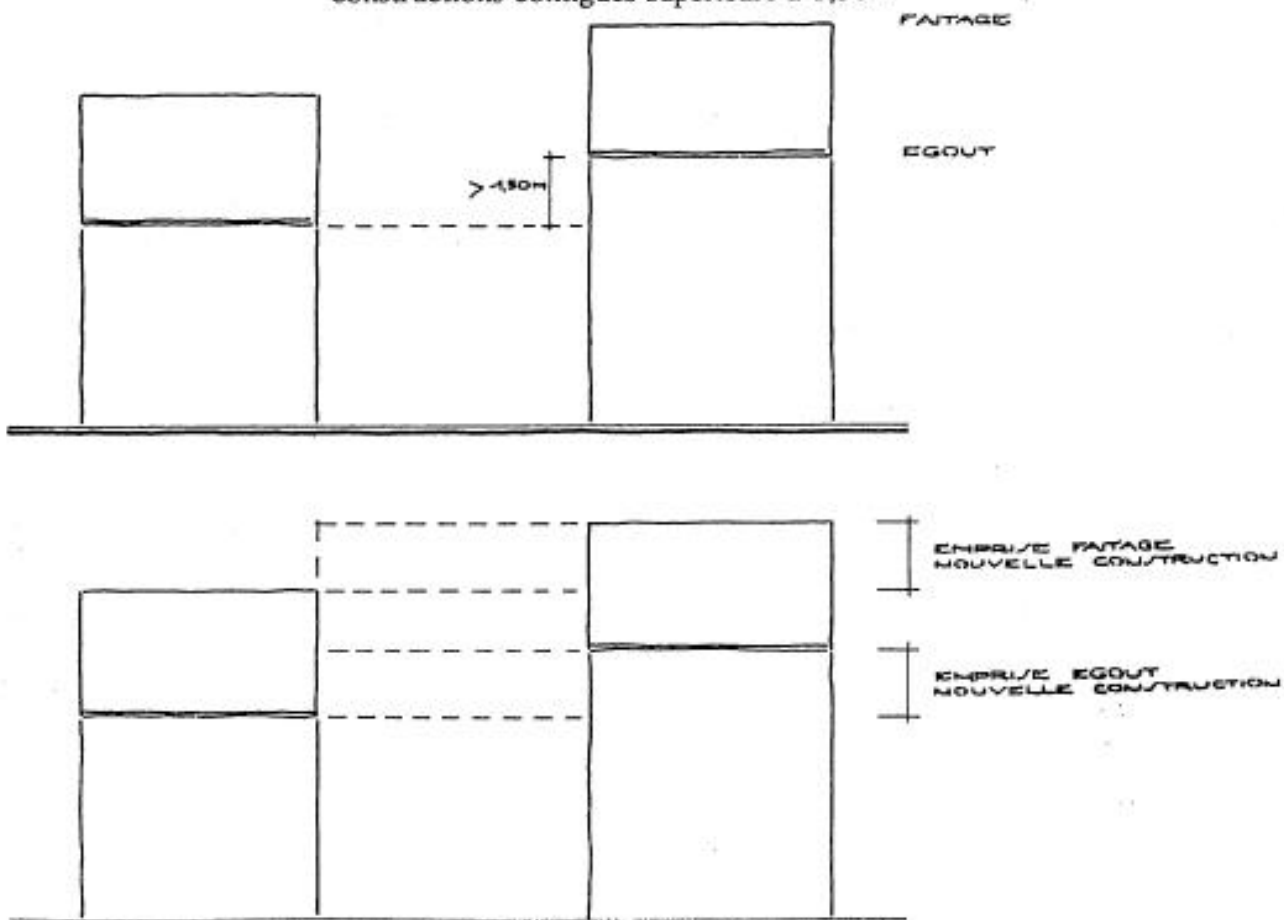
CROQUIS N°7

Différence des niveaux d'égout des deux constructions contigües comprise entre 0,50m et 1,50m

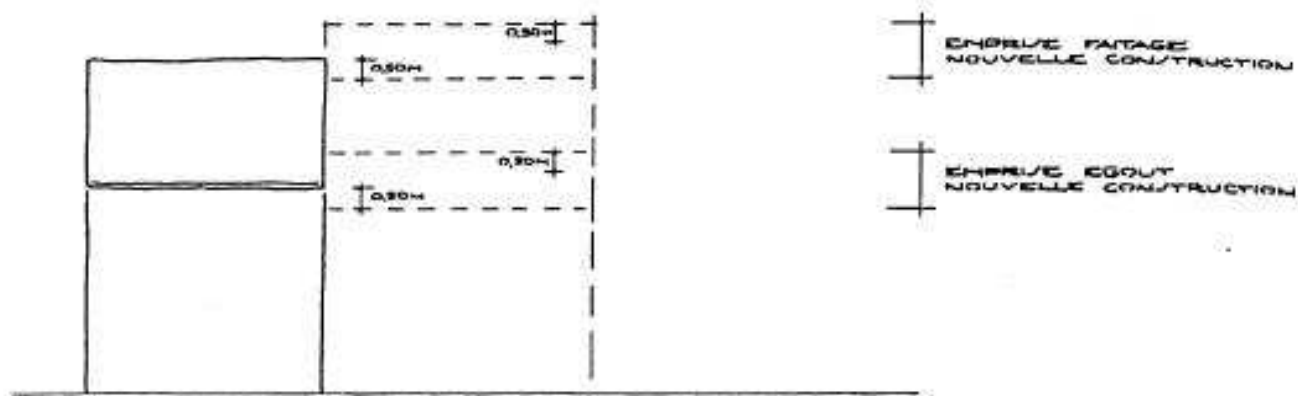


CROQUIS N°8

Différence des niveaux d'égout des deux constructions contigües supérieure à 1,50m

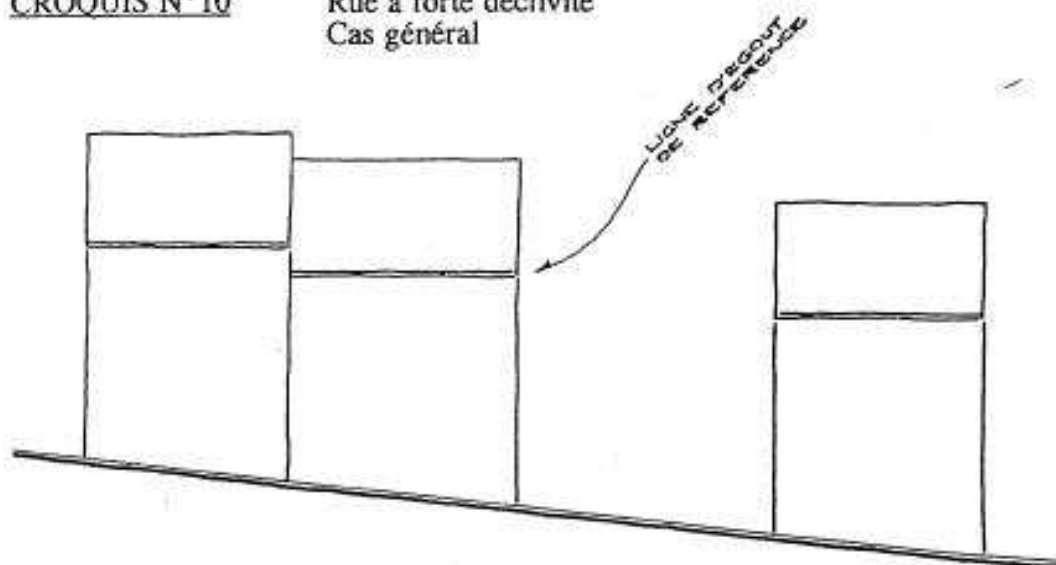


CROQUIS N°9



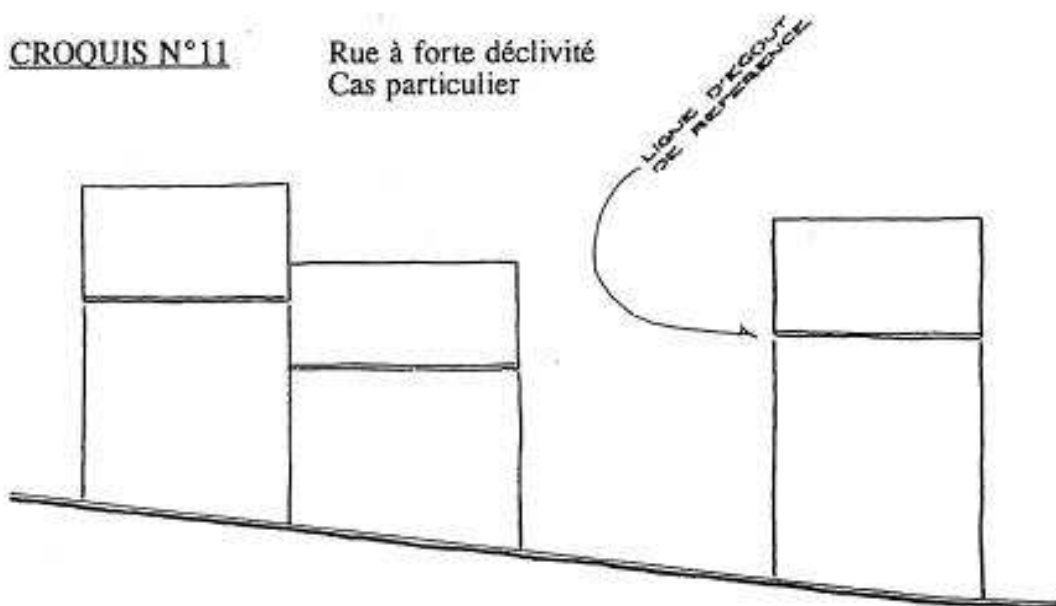
CROQUIS N°10

Rue à forte déclivité
Cas général



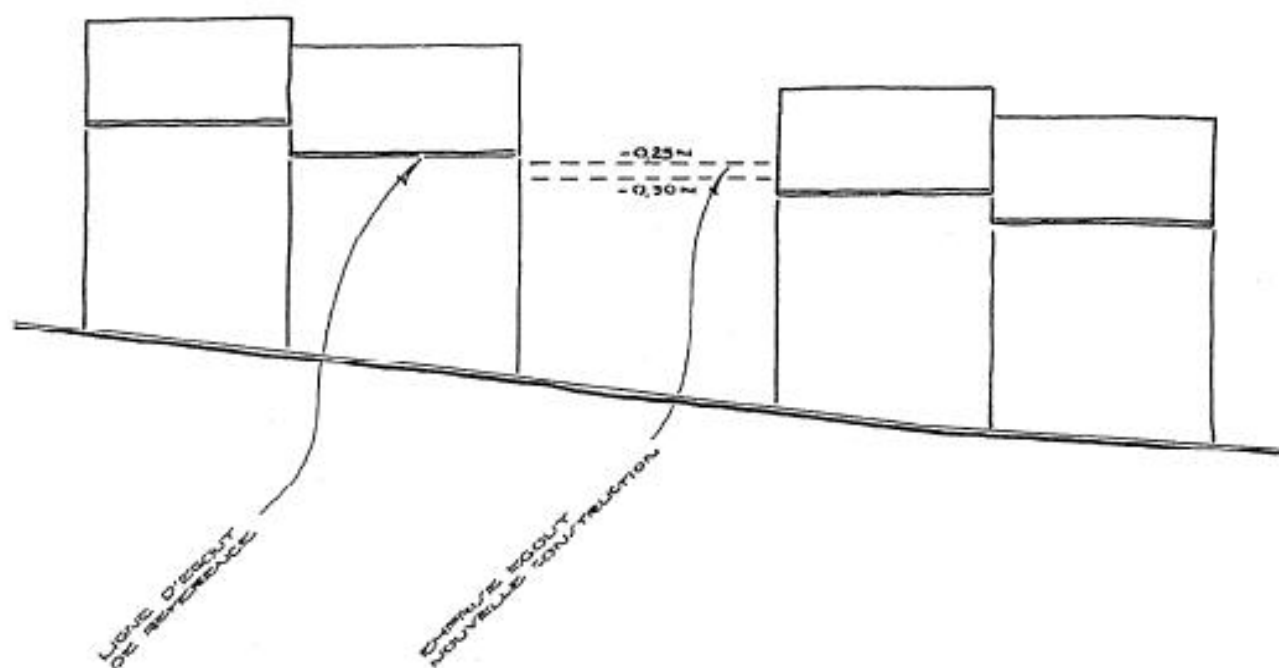
CROQUIS N°11

Rue à forte déclivité
Cas particulier



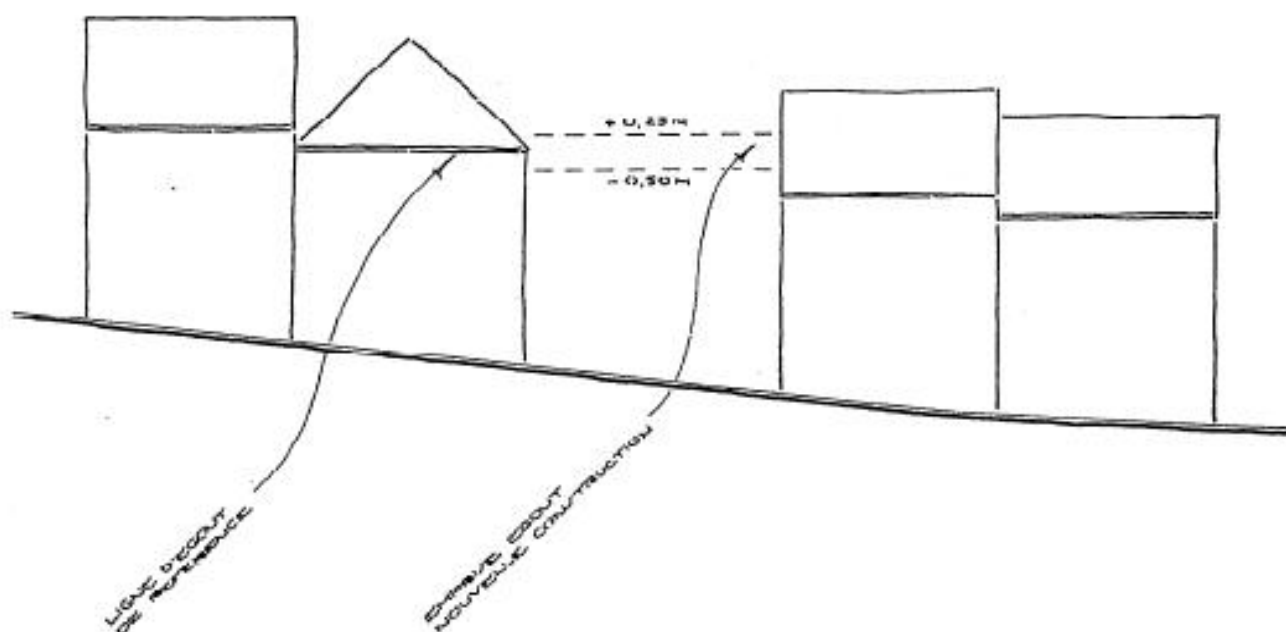
CROQUIS N°12

Façade à mur gouttereau sur rue et toiture à un rampant



CROQUIS N°13

Façade à mur pignon ou croupe sur rue



TITRE III

REGLES DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE DES ZONES NON URBANISABLES

ZONE F
LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS

F.1. PROTECTIONS

Sont protégés:

Les façades et toitures du château et de ses communs inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et régis par la loi du 31.12.1913.

Les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière et l'ancienne porte cochère sans couverture, composée de deux piliers et d'une fermeture en métal, protégés au titre de la ZPPAUP et repérés sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ces murs de clôture et cette porte cochère seront conservés, entretenus et restaurés.

Le parc, composé de pelouses, de bassins et de massifs boisés, protégé au titre de la ZPPAUP et repéré sur le plan de protection et de mise en valeur.

Ce parc sera conservé, entretenu et restauré.

L'allée des marronniers, vestige du parc XVIII^e siècle, pourra en particulier être restaurée à l'occasion d'aménagements paysagers de mise en valeur des abords du château et de ses communs.

Règle

Le parc du château de Vilgénis, situé sur la rive Sud de la Bièvre, s'inscrit dans la continuité paysagère de la haute vallée de la Bièvre et constitue à ce titre un espace à dominante végétale qui, pour des raisons paysagères est inconstructible, sauf dans le cas:

- de nouvelles constructions en relation avec les équipements sportifs et de loisirs existants: terrains de sport, jardins familiaux, bassins.*
- d'aménagements de voirie nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.*
- de clôtures en bordure du parc.*

Constructions nouvelles

Sont autorisées les constructions accompagnant les équipements sportifs et de loisirs existants, tels que vestiaires et abris de jardins, sous réserve de respecter la structure végétale des lieux et de s'intégrer dans un projet d'aménagement paysager global.

Aménagements de voirie

L'aménagement d'allées et de cheminements piétonniers, la création d'aires de stationnement, la mise en oeuvre des revêtements de sol et des réseaux de distribution, l'installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage, les plantations d'arbres sont autorisés sous réserve que ces éléments s'intègrent dans un projet d'aménagement paysager global.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- s'inscrire dans la topographie du parc à partir des axes majeurs de sa composition, allées rectilignes au Sud héritées du parc du XVIII^e siècle, allées sinueuses au Nord héritées du parc du XIX^e siècle.*
- mettre en valeur les échappées visuelles sur le château et ses communs.*

Clôtures

Voir règles de restauration des murs de clôture anciens.

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés conformément aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs de moellons de meulière.

L'édification de nouvelles clôtures, en particulier en bordure des bassins d'écêtement des eaux de la Bièvre, pourra favoriser des échappées visuelles sur le parc du château: grillage à mailles carrées ou rectangulaires vert doublé d'une haie.

Dans ce cas, les plantations seront positionnées à 50cm du grillage afin de le noyer dans la végétation. Les haies seront taillées et formées d'essences locales, troène, laurier, buis, charmille, houx.

TITRE IV

REGLES DE RESTAURATION ARCHITECTURALE

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

1. ETENDUE DU REGLEMENT

L'analyse du patrimoine architectural de Massy a mis en évidence la fragilité du bâti ancien.

Les altérations des dispositions architecturales anciennes sont de deux types:

- altérations majeures plus irréversibles:
 - modification des rythmes et des proportions des ouvertures: réduction de la hauteur des portes charretières, élargissement des baies, éventrement des rez-de-chaussée par les devantures commerciales.
 - modification de la pente de la toiture par surélévation de l'étage de comble.
- altérations mineures plus réversibles:
 - suppression des enduits traditionnels et de la modénature des façades et substitution par des enduits à pierre vue ou ciment.
 - remplacement des matériaux traditionnels de couverture, la tuile plate et l'ardoise naturelle par des matériaux de substitution, tuile mécanique et ardoise en fibro-ciment.
 - remplacement des volets en bois pleins ou persiennés par des persiennes métalliques ou des volets roulants, et des menuiseries en bois par des menuiseries métalliques ou plastiques.

Au regard de l'évolution récente de ce patrimoine, il apparaît primordial de préserver et de restaurer les caractères très ténus de l'architecture traditionnelle.

L'ensemble des règles prescrites pour la restauration des constructions anciennes vise à restituer et à mettre en valeur les matériaux traditionnels afin de redonner au centre-bourg et au hameau de Villaine une homogénéité d'aspect fortement altérée par les interventions successives sur le bâti ancien.

Ces règles sont applicables à toutes les parties d'immeubles anciens, façades et couvertures, visibles ou non de l'espace public et comprises dans les zones A, B, C et E de la ZPPAUP.

Toute disposition d'origine conservée sur un édifice servira de référence pour toute restauration concernant la volumétrie, les façades, les toitures et les menuiseries.

2. VOLUMETRIE

Règle

Un bâtiment, dont les dispositions d'origine ont déjà été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications autres que celles destinées à une restitution des dispositions d'origine, ou à une modification très partielle de l'état existant, ne compromettant pas une restitution ultérieure de l'état d'origine.

Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas, en harmonie de matériaux, de couleurs et de mise en oeuvre avec les matériaux anciens.

3. FACADES

3.1. Matériaux

Les maçonneries en moellons de meulière sont traditionnellement enduites.

Les mortiers utilisés dans la mise en oeuvre des enduits sont à base de plâtre et ou à base de chaux.

Les mortiers à base de chaux sont colorés par adjonction de sable de carrière ocré.

Règle

Les façades seront restaurées dans leur état d'origine et débarrassées des apports qui les dénaturent.

L'enduit traditionnel et les éléments de la modénature seront restitués à partir des vestiges conservés tels que corniche, bandeau d'égout et parement ancien.

Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, - appuis de fenêtres, éléments de la modénature - , seront restaurés avec un matériau et une mise en oeuvre identiques à ceux d'origine.

Façades de maisons rurales enduites

L'enduit sera réalisé en chaux aérienne naturelle et sable, de couleur chaude et de finition brossée ou lissée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sablons naturels ou d'oxydes de fer, jaune, orangé, rouge, brun. Il comprendra un sable de Seine à forte granulométrie, révélé par le brossage.

La modénature, même très simple, encadrement de baie sous forme de bandeau saillant de 10mm maximum, sera traitée d'une couleur plus claire que le reste de l'enduit.

Façades de maisons de bourg enduites

L'enduit sera réalisé en plâtre et chaux, de finition serrée et lissée, et pourra être recouvert d'un badigeon ocre rappelant les sablons locaux ou par une peinture minérale rappelant l'aspect du badigeon.

La modénature existante, corniche, bandeau, chaines d'angle, encadrements des baies et toute mouluration à caractère décoratif sera conservée et traitée avec le même matériau mais d'une couleur plus claire que le reste de l'enduit.

La modénature pourra être restituée d'après les traces éventuellement conservées.

Façades de maisons de bourg et d'immeubles de rapport en brique non enduites

Le traitement de ces façades devra retrouver l'aspect d'origine, tant par la polychromie que par l'appareillage de la brique qui soulignent les effets décoratifs de la modénature.

Façades de maisons de bourg, de villas, et d'immeubles de rapport en meulière non enduites

Le traitement de ces façades devra retrouver l'aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille, en brique émaillée ou céramique (bandeau, médaillon, cartouche), seront conservés.

Façades de granges ou bâtiments annexes en pierre de pays

L'enduit à la chaux sera réalisé à pierre vue, laissant affleurer la tête des moellons dont les joints comporteront des sables grossiers teintés dans la masse, et dont la finition devra être brossée.

3.2. Percements

Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade, pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées, de leur disposition d'origine ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Règle

Les percements d'origine ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade seront conservés.

Les modifications des percements d'origine seront interdits dans les cas suivants:

- élargissement de la baie

- abaissement du niveau du linteau de la porte charretière.

Les percements nouveaux seront composés en fonction du rythme des percements de la façade.

3.3. Réseaux de distribution

Règle

Dans les zones A, B et E de la ZPPAUP, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans le mur de façade quand celui-ci est à l'alignement sur rue, et suffisamment en retrait pour être habillés d'une porte en bois peinte, au nu de la façade et s'ouvrant avec la même clef « carré ».

4. TOITURES

4.1. Profil

Traditionnellement, la pente des toitures est à 45°.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Règle

Les toitures d'origine ainsi que celles modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâtiment ni la composition de ses façades, seront conservées.

Dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne.

Dans un front de rue continu et homogène, une pente comprise entre 35° et 45° sera admise à condition qu'elle corresponde à celle des bâtiments contigus.

4.2. Percements

Règle

Les lucarnes existantes traditionnelles seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve de respecter le rythme des percements de la façade et de reprendre le modèle, forme, dimension, matériau et mise en oeuvre des lucarnes traditionnelles ou d'édifices de référence.

Les nouvelles lucarnes seront mises en oeuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible, dans le tiers inférieur du versant de toiture.

Leur nombre sera réduit et inférieur au nombre des fenêtres du dernier étage sous toiture.

Les jouées des lucarnes devront être traitées soit en bois lazuré ou chaulé de teinte identique à celle de la façade, soit en enduit identique à celui de la façade.

Les chassis à projection seront interdits dans le cas où la perception du versant de toiture participe du paysage bâti

Les chassis à projection seront autorisés sous réserve de respecter le rythme des percements de la façade.

Leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture, avec lesquels ils se composent, la largeur maximum étant fixée à 78cm.

Leur nombre sera réduit et inférieur au nombre des fenêtres du dernier étage sous toiture.

Placés dans le rampant de toiture, ils ne seront pas saillants.

Les verrières, sur les versants de toiture sont interdites.

4.3. Matériau

Règle

Le matériau de couverture traditionnellement utilisé est la tuile en terre cuite petit moule. Sur certains édifices, la tuile en terre cuite a été remplacée par l'ardoise naturelle ou un matériau de substitution lors d'une restauration ou d'une modification de la toiture.

Les couvertures existantes en tuile de terre cuite petit moule et en ardoise naturelle seront conservées.

Dans le cas du remplacement par un autre matériau, la tuile en terre cuite petit moule ou l'ardoise naturelle, seront utilisées lors de la restauration de la couverture.

Le choix du matériau, tuile en terre cuite ou ardoise naturelle, s'effectuera en référence à la typologie architecturale: maison rurale, maison de bourg, villa.

Couvertures en tuile de terre cuite

Dans les zones A et E de la ZPPAUP, seules seront autorisées les tuiles plates en terre cuite à raison de 72 au m².

Leur teinte devra parfaitement s'intégrer dans la couleur des toits du centre-bourg de Massy et du hameau de Villaine: rouge brun, jaune paille, gris vert ou brun clair.

Dans la zone B de la ZPPAUP, pourront être autorisées les tuiles plates en terre cuite à raison de 40 au m².

Les teintes pourront être panachées: jaune paille, gris vert et brun clair.

La restauration et l'entretien des couvertures en tuile en terre cuite privilégiera les techniques traditionnelles de mise en oeuvre de ce matériau, - tuile faîtière, solin au mortier de chaux -, à l'utilisation du zinc prépatiné.

Le faîtage devra être réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à crêtes et embarrures.

Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse.

Collecte des eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations dont la disposition n'altèrera pas la composition des façades.

Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.

Souches de cheminée

Les souches traditionnelles seront maintenues et restaurées dans leurs dimensions, formes et matériaux d'origine.

Les souches nouvelles seront réalisées en partie haute de la toiture, près du faîtage.

Les souches et toute disposition nouvelle de ventilation et d'aération en couverture seront réalisées en matériaux traditionnels.

Antennes

Les antennes sur mâts et les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où leur perception ne participe pas du paysage bâti.

5. MENUISERIES

Traditionnellement peintes, les fenêtres sont à grands carreaux.

Les portes d'entrée, pleines ou à vantaux vitrés comportent une imposte.

Les volets sont de deux types:

- volets pleins composés de larges planches verticales assemblées par des pentures métalliques et confortées par des traverses en bois
- volets persiennés en partie ou en totalité, les volets persiennés en totalité occultant les baies d'étage.

Règle

Fenêtres et portes

La restauration ou le remplacement des fenêtres et portes d'entrée se fera suivant les dispositions de menuiserie traditionnellement encore en place ou d'après les menuiseries de bâtiments de référence.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité d'un bâtiment. Elles seront peintes, dans les tonalités de la palette des couleurs traditionnelles de Massy, les finitions bois et blanche, lazure ou vernis, étant proscrites.

Les menuiseries en matériaux modernes de substitution seront autorisées sous réserve de respecter les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles. Les finitions bois naturel et blanche sont proscrites.

Volets

Pour l'occultation des baies, les volets seront en bois, pleins ou persiennés.

Les persiennes métalliques rabattant en tableau seront autorisées lorsqu'elles correspondront aux dispositions d'origine du bâtiment.

Les volets à écharpe et les volets roulants de tous types seront interdits afin de conserver la proportion des percements d'origine et la lisibilité des menuiseries.

**RESTAURATION DES REVETEMENTS DE SOL
ET DES MURS DE CLOTURE ANCIENS**

1. ETENDUE DU REGLEMENT

L'analyse du patrimoine architectural, urbain et paysager de Massy a mis en évidence, outre la pérennité du bâti ancien d'origine rurale, l'importance des anciennes cours de ferme dans la pérennité de la structure urbaine du centre-bourg et des sentes rurales et des ruelles bordées de murs dans la pérennité de la structure urbaine du hameau de Villaine.

En centre-bourg et dans le hameau de Villaine, les anciennes cours de ferme, ouvertes ou fermées, les passages et les ruelles sont pavées. Les sentes rurales, les ruelles et les jardins en fond de parcelle sont bordés de murs hauts maçonnés en moellons de meulière et de grés.

L'ensemble des règles prescrites pour la restauration des revêtements de sol en pavés de grés et des murs de clôture maçonnés en moellons de meulière et de grés, vise à restituer et à mettre en valeur des matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle.

Ces règles sont applicables à tous les revêtements de sol en pavés de grés, à tous les murs de clôture maçonnés en moellons de meulière et de grés, visibles ou non de l'espace public, compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

2. REVETEMENTS DE SOL

Des revêtements de sol pavés en grés subsistent dans leur intégralité dans de nombreuses cours et passages du centre-bourg et du hameau de Villaine, et à l'état de vestiges dans les autres cours.

Les traces de pavage sous le revêtement ciment de certaines cours laissent penser que la plupart des cours ont conservé leur pavage d'origine sous le revêtement ciment actuel.

2.1. Profil

Règle

Les revêtements de sol pavés devront être composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui seront conservés selon leurs dispositions actuelles.

Les chasse-roues à l'entrée des cours seront conservés.

2.2. Matériaux

Règle

Le revêtement de sol pavé d'origine sera restitué s'il a été masqué par la pose d'un enduit ciment.

Les parties de revêtement de sol pavées altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre identiques à ceux d'origine: la pose des pavés de grés appareillés à joints coupés s'effectue sur un lit de sable, les joints de liaison peuvent être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés utilisés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés d'origine.

2.3. Réseaux de distribution

Règle

Le nombre des émergences sera limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux.

L'implantation des regards de visite d'assainissement, des chambres de tirage P et T, sera adapté au calpinage du pavage. Certains regards peu usités pourront être laissés aveugles sous des parties de revêtements de sol pavées démontables.

Les boîtes de connection EDF et GDF seront encastrées dans le sol avec une plaque de fonte dont le profil et les dimensions permettront d'approcher au plus près le revêtement de sol pavé.

3. MURS DE CLOTURE

3.1. Matériaux

Les murs de clôture bordant certaines rues, les sentes rurales, les ruelles piétonnes et les jardins en fond de parcelle sont traditionnellement maçonnés en moellons de meulière et de grès.

En règle générale le parement de la maçonnerie est visible, en moellons dressés, à joints beurrés, teintés dans la masse et de finition brossée.

Pour quelques cas particuliers, la maçonnerie en pierre de pays est enduite à pierre vue, à joints de finition brossée, teintés dans la masse et comprenant des sables grossiers.

L'arase supérieure du mur est constituée soit:

- d'un chaperon arrondi en meulière
- d'un chaperon à une pente ou en bâtière couvert en tuile plate

Règle

Les murs de clôture traditionnels devront être restaurés à l'identique, en conservant toute leur hauteur.

Les parties de mur altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en oeuvre identiques à ceux d'origine.

En particulier, le chaperon respectera la mise en oeuvre traditionnelle: par exemple dans le cas d'un chaperon à une pente, la pose de tuiles plates au mortier de chaux remplacera le faîtage ciment.

3.2. Percements

Traditionnellement les portes et portails donnant accès aux jardins s'inscrivent dans la continuité du mur de clôture.

L'encadrement est constitué de piliers de libages en grès sur lesquels repose des poutres en chêne qui supporte une toiture en bâtière couverte en tuile plate.

Règle

Les percements traditionnels seront conservés, entretenus et restaurés conformément aux dispositions d'origine.

La restauration ou le remplacement des portes et portails se fera suivant les dispositions de menuiserie traditionnellement encore en place.

De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de constructions nouvelles.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture. L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les matériaux traditionnels du mur de clôture, grès et meulière.

3.3. Réseaux de distribution

Règle

Les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans les murs de clôture et suffisamment en retrait pour être habillés d'une porte en bois peinte, au nu de la façade et s'ouvrant avec la même clef « carré ».

TITRE V

REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE

1. ETENDUE DU REGLEMENT

Les constructions neuves feront référence à la typologie architecturale de Massy par leur échelle, leur volumétrie et la composition de leurs façades.

Elles devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers voire unique dans le tissu urbain existant.

Les règles prescrites pour ces constructions neuves sont applicables à toutes les parties d'immeubles, façades et couvertures, visibles ou non de l'espace public et comprises dans les zones A, B, C et E de la ZPPAUP.

2. VOLUMETRIE

Règle

La volumétrie doit rester simple, dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions qui l'environnent.

Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront servir de référence.

3. FACADES ET TOITURES

Règle

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes: composition par travée, équilibre des percements.

La modénature doit rester simple et pourra être soulignée par la finition et la coloration de l'enduit.

Des dispositions architecturales qui ne reposeront pas sur les principes de composition des constructions anciennes pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue.

Sont interdits:

- les garages en sous-sol lorsque les rampes d'accès sont visibles depuis l'espace public.
- les imitations de matériaux et les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.
- les éléments constituant des saillies tels que auvents, vérandas et balcons, dans les zones A et E de la ZPPAUP
- les couvertures métalliques, dans les zones A et E de la ZPPAUP.

TITRE VI

DEVANTURES COMMERCIALES

1. EMPRISE DE LA DEVANTURE

Règle *Tout projet de façade commerciale devra être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus.*

En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.

Dans le cas de percement irrégulier des étages les devantures seront implantées au minimum à 30cm pour les devantures en feuillure et à 15cm pour les devantures en applique des limites latérales du bâtiment.

Dans les cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité sera traité indépendamment. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

2. LES DEVANTURES EN FEUILLURE

Règle *Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piedroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.*

La devanture sera implantée en retrait du nu de la façade, minimum 15cm, afin de mettre en valeur le traitement de la maçonnerie.

Les encadrements seront réalisés soit en bois peint, soit en métal peint, dans des proportions en rapport avec celles des autres menuiseries de l'immeuble.

Les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur.

Aucune saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble ne sera admise.

3. DEVANTURES EN APPLIQUE

Règle

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal.

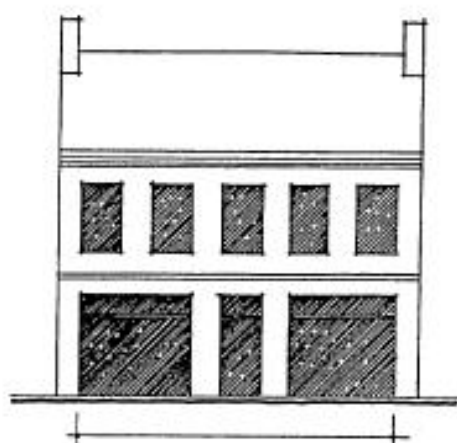
Elle sera implantée à 15cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives.

La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15cm pour les piles et de 20cm pour les bandeaux, caissons de volets roulants ou stores bannes.

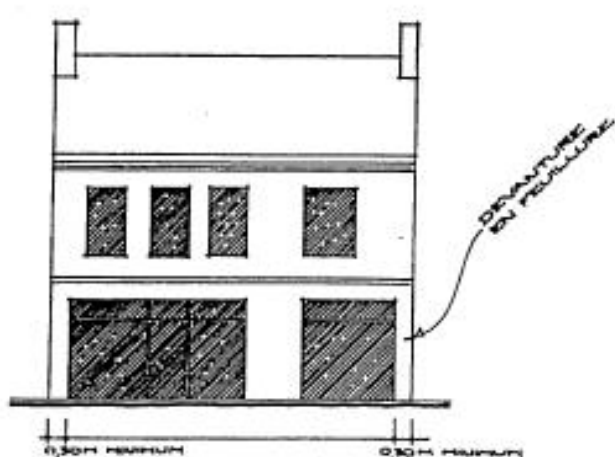
Le recouvrement des saillies en chaume, en tuile ou toute imitation de matériau de couverture est interdit.

4. ENSEIGNES

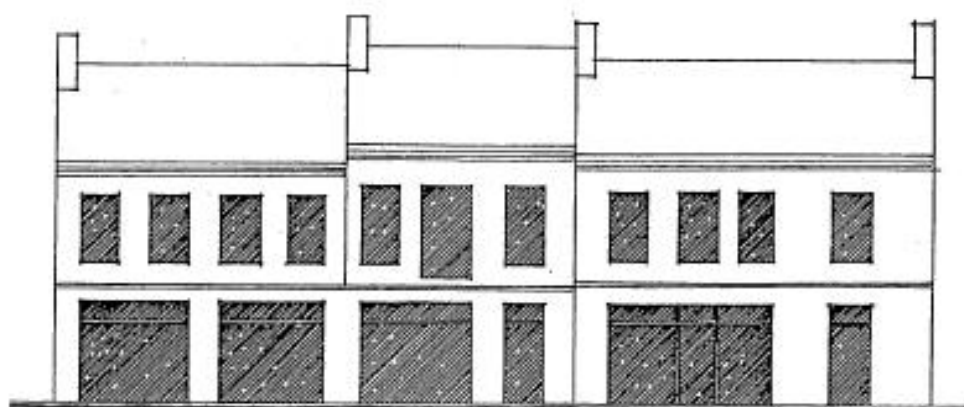
Les enseignes sont régies par l'arrêté municipal du 8 octobre 1991 portant règlement communal de la publicité, des enseignes et des préenseignes conformément à la loi du 29 décembre 1979.



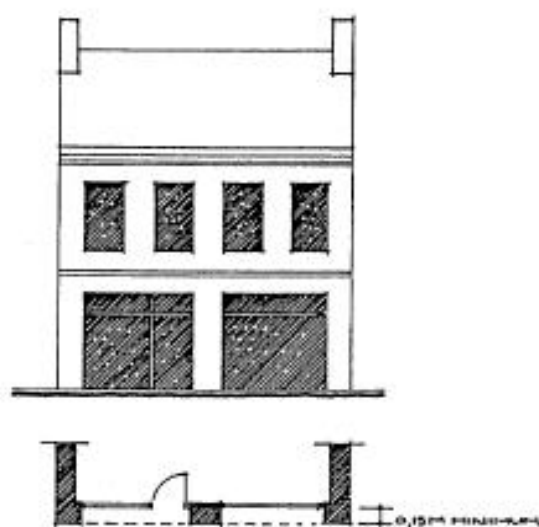
Percements réguliers à l'étage
Emprise maximum de la devanture



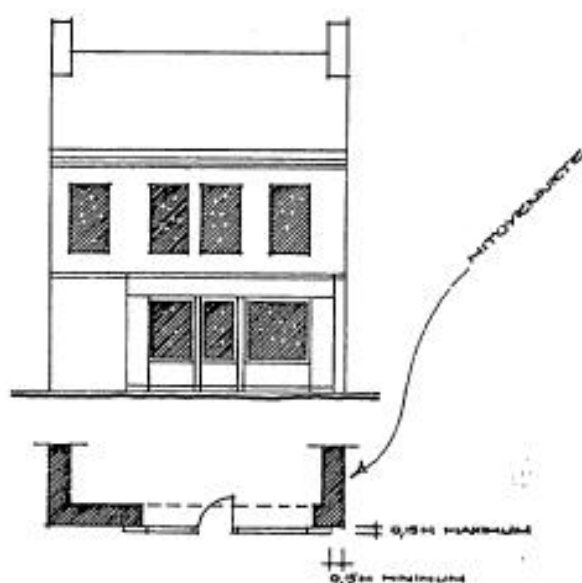
Percements irréguliers à l'étage
Emprise maximum de la devanture



Respect des rythmes des percements d'étage
Devanture commerciale étendue en rez-de-chaussée



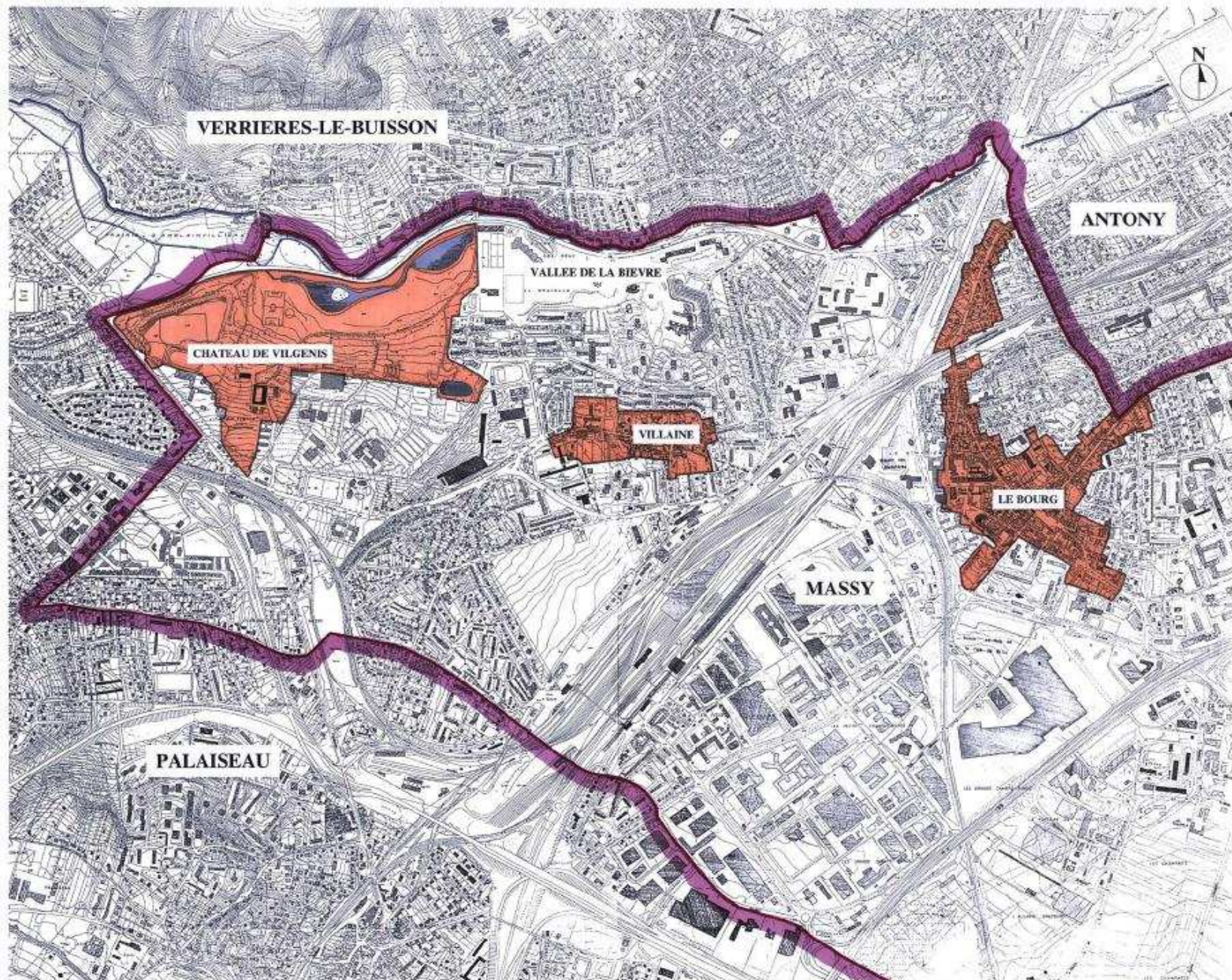
Devanture en feuille



Devanture en applique

ANNEXE

DOCUMENTS GRAPHIQUES



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

PLAN DE PROTECTION
PROJET

 Périmètre de la ZPPAUP

LUC SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMIA

PLANCHE N°1
Février 1999



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

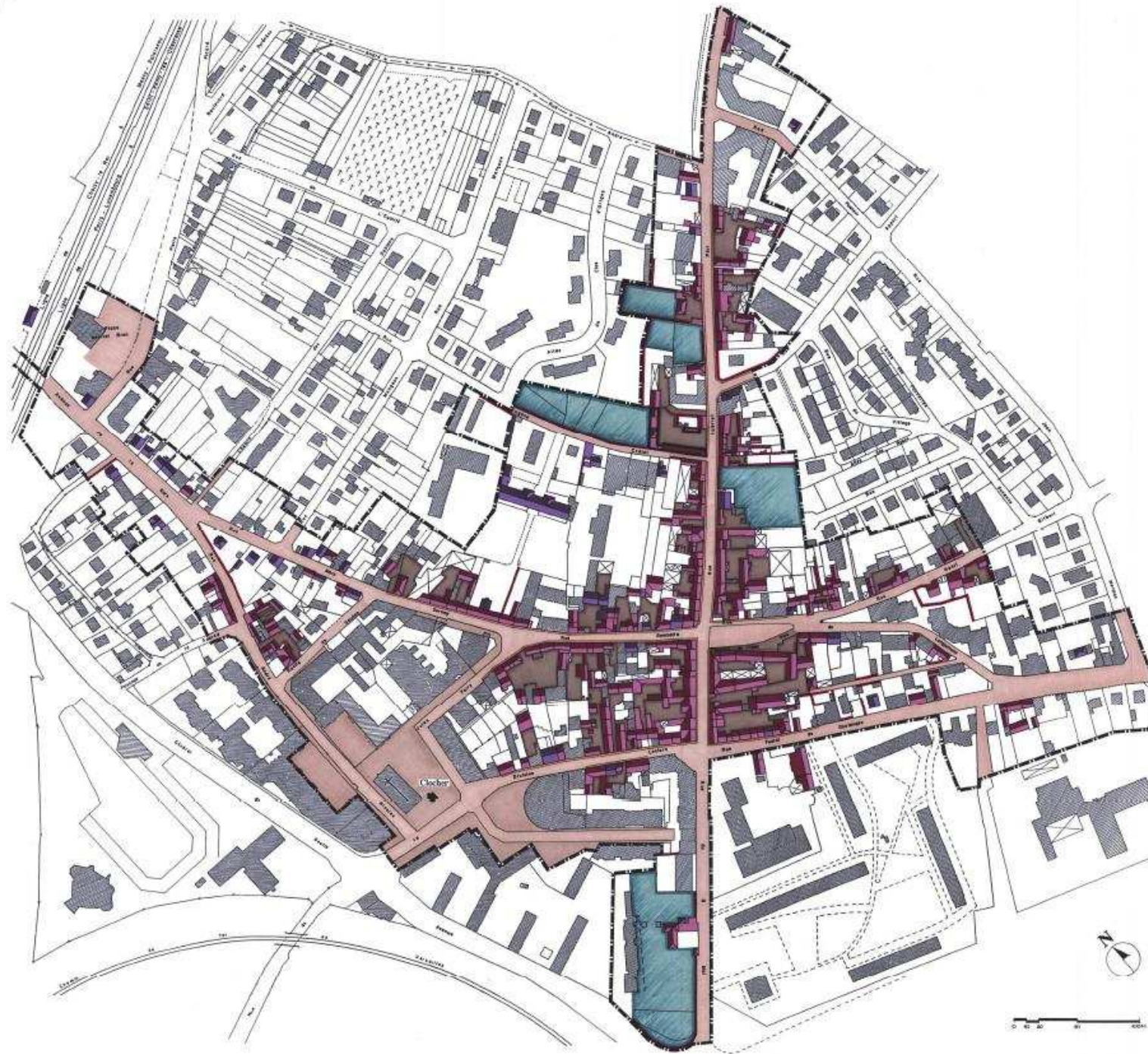
MASSY

LE BOURG PLAN DE ZONAGE

- Édifice protégé au titre des Monuments Historiques
- Bât d'origine rurale antérieur au XIXe siècle
- Bât fin XIXe début XXe siècle
- Limite de la ZPPAUP
- ZONE A. Le centre-bourg d'origine rurale
- ZONE B. Les entrées Nord et Est du bourg
- ZONE C. L'extension du bourg terminée de la fin du XIXe et du début du XXe
- ZONE D. Les abords du clocher

Lac SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHUMA

PLANCHE N°2
Février 1999



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE BOURG

PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Edifice protégé au titre des Monuments Historiques
- Bâtiment d'origine rurale antérieur au XX^e siècle
- Bâtiment de 1918-1919, 1920-1929
- Limite de la ZPPAUP

PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUP

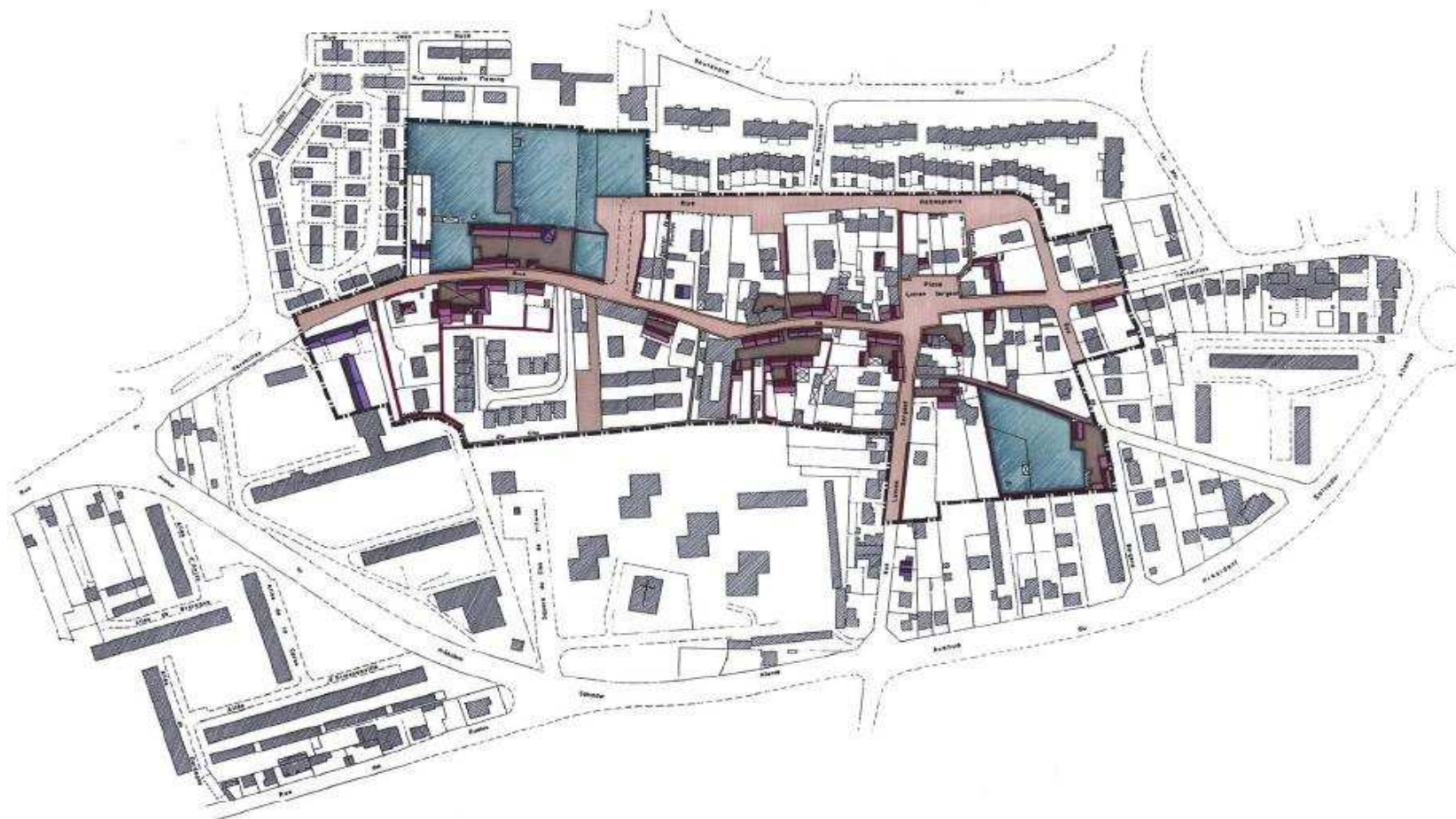
- Bâtiment ancien
- Coeur et revêtement de sol pavé
- Murs de clôture
- Parcs et jardins

MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE URBAINE

- Implantation à l'alignement
- Espace public relevant d'un projet d'aménagement global

Lac SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHUMA

PLANCHE N°3
Février 1999



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

VILLAINES

PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
- Bâti fin XIXe début XXe siècle
- Limite de la ZPPAUF

PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUF

- Cloisons et revêtements de sol peints
- Sceaux et ruelles pittoresques
- Murs de clôture
- Parcs et jardins

MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE URBAINE

- Implantation à l'alignement
- Espaces publics relevant d'un projet d'aménagement global



Luc SAYONNET
Architecte Urbain
Diplômé CSHCMA

PLANCHE N°4
Février 1999



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS

PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

■ Bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques

--- Ligne de la ZPPAUP

PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUP

■ Parc

— Murs de clôture

▲ Ancienne porte cochère

MISE EN VALEUR DU PARC

— Axe de composition du parc hérité du XVIII^e siècle
Allée des marronniers

0 30 60 90 120

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHMA

PLANCHE N°5
Février 1999

TABLE DES MATIERES

TITRE I

GENERALITES

2

- 1. Portée du règlement 3
- 2. Autorisations d'occupation et d'utilisation du sol 3
- 3. Périmètres de protection 4

TITRE II

REGLES DE MORPHOLOGIE URBAINE DES ZONES URBANISEES

6

ZONE A

7

LE CENTRE-BOURG D'ORIGINE RURALE

- A.1. Protections 8
- A.2. Découpage parcellaire 8
- A.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 8
- A.4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives 9
- A.5. Hauteurs des constructions 10
- A.6. Clôtures 12
- A.7. Parcs et jardins 13
- A.8. Aménagements de voirie 13

ZONE B

14

LES ENTREES NORD ET EST DU BOURG

Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges. Rue de Longjumeau.

- B.1. Protections 15
- B.2. Découpage parcellaire 15
- B.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 15
- B.4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives 15
- B.5. Hauteurs des constructions 15
- B.6. Clôtures 16
- B.7. Parcs et jardins 16
- B.8. Aménagements de voirie 16

ZONE C

17

L'EXTENSION DU BOURG HERITEE DE LA FIN DU 19° SIECLE ET DU DEBUT DU 20° SIECLE

Avenue de la Gare. Lotissement de l'Avenir du Prolétariat.

- C.1. Protections 18
- C.2. Découpage parcellaire 18
- C.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 18
- C.4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives 18
- C.5. Hauteurs des constructions 19
- C.6. Clôtures 19
- C.7. Parcs et jardins 19
- C.8. Aménagements de voirie 20

ZONE D 21
LES ABORDS DU CLOCHER

D.1. Protections	22
D.2. Découpage parcellaire	22
D.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
D.4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	22
D.5. Hauteurs des constructions	22
D.6. Clôtures	23
D.7. Parcs et jardins	23
D.8. Aménagements de voirie	23

ZONE E 24
LE HAMEAU DE VILLAINES

E.1. Protections	25
E.2. Découpage parcellaire	25
E.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
E.4. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	26
E.5. Hauteurs des constructions	27
E.6. Clôtures	29
E.7. Parcs et jardins	29
E.8. Aménagements de voirie	30

CROQUIS 31
Implantations et hauteurs des constructions

TITRE III
REGLES DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE
DES ZONES NON URBANISABLES 37

ZONE F 38
LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS

F.1. Protections	39
------------------	----

TITRE IV

REGLES DE RESTAURATION ARCHITECTURALE

40

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

41

- 1. Etendue du règlement 42
- 2. Volumétrie 42
- 3. Façades 43
- 4. Toitures 45
- 5. Menuiseries 47

RESTAURATION DES REVETEMENTS DE SOL ET DES MURS DE CLOTURE ANCIENS

48

- 1. Etendue du règlement 49
- 2. Revêtements de sol 50
- 3. Murs de clôture 51

TITRE V

REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE

52

- 1. Etendue du règlement 53
- 2. Volumétrie 53
- 3. Façades 53

TITRE VI

DEVANTURES COMMERCIALES

54

- 1. Emprise de la devanture 55
- 2. Devantures en feuillure 55
- 3. Devantures en applique 56
- 4. Enseignes 56

ANNEXE

DOCUMENTS GRAPHIQUES

58

- Planche 1. Plan de protection 59
- Planche 2. Le Bourg. Plan de zonage 60
- Planche 3. Le Bourg. Plan de protection et de mise en valeur 61
- Planche 4. Villaine. Plan de protection et de mise en valeur 62
- Planche 5. Le parc du château de Vilgénis. 63
 - Plan de protection et de mise en valeur