Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Pièce 7.2 : ZPPAUP

Modification simplifiée n°4

Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du 19 mai 2022.

MAIRIE DE MASSY
ESSONNE

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

Copie certifiée conforme à l'original

Annexée à l'arrêté
N° 2001 - 312
du 27/02/2001

Le Directeur Régional Adjoint
des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Catherine FAGART

VILLE DE MASSY

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Luc SAVONNET
Architecte-Urbaniste
Diplômé CESHCMA
9, rue Philibert Lucot 75013 PARIS
Téléphone: 01 45 82 04 19

SOMMAIRE

ORIENTATION DE L'ETUDE

ANALYSE HISTORIQUE

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 13

PERENNITE DU BOURG D'ORIGINE RURALE 14

PERENNITE DU HAMEAU DE VILLAINE 16

EFFACEMENTS 18

ANALYSE PAYSAGERE

LE SITE 20

APPROCHE DU BOURG ET DE VILLAINE 21

ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE 24

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE 28

EVOLUTION DU BATI ANCIEN 29

ORIENTATION DE L'ETUDE

OBJECTIF DE LA ZPPAUP

Confiée par le Ministère de la Culture et la municipalité de MASSY, et menée en étroite collaboration avec les élus municipaux, les services techniques de la commune, les services de l'Etat concernés (Direction Régionale des Affaires Culturelles et Direction Régionale de l'Environnement d'Ile de France, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et Direction Départementale de l'Equipement de l'Essonne) et les associations d'habitants de la commune, l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager a pour objectif:

Adapter la servitude des abords des monuments historiques

La ZPPAUP permet de substituer à la servitude géomètrique de protection des monuments historiques, rayon de 500m autour du monument, un périmètre adapté aux caractéristiques des monuments protégés et à leur environnement urbain.

Renforcer la protection du patrimoine urbain

La ZPPAUP permet de promouvoir une protection mieux adaptée aux caractéristiques du tissu urbain de Massy, alliant la conservation des éléments les plus significatifs du patrimoine à un aménagement respectueux des traces du passé.

Donner à la commune un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur du patrimoine

Dans le cadre de la décentralisation, les communes exercent aujourd'hui une responsabilité majeure en matière d'urbanisme, alors que la protection du patrimoine reste une compétence de l'Etat.
La nouvelle procédure de protection offre à la commune de Massy un moyen de prendre conjointement avec l'Etat la protection de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

CHAMP D'INVESTIGATION DE LA ZPPAUP

Le premier apport de la ZPPAUP est de révéler la diversité du patrimoine communal, c'est-à-dire tout ce qui concourt à constituer la mémoire et l'identité de la ville de Massy.
Les éléments constitutifs de ce patrimoine sont identifiés en fonction de leur valeur intrinsèque, de leur appartenance à un ensemble cohérent et de la valeur symbolique que leur accorde la population.

L'identification du patrimoine de Massy se traduit par:

- une analyse historique qui montre la pérennité de tissus urbains anciens à travers le processus d'urbanisation de la commune.

- une analyse paysagère qui détermine les cônes de vues et les séquences d'approche privilégiées à partir des composantes du site, du mode d'implantation urbaine et de son évolution la plus récente.

- une analyse architecturale et urbaine qui expose la spécificité des types architecturaux rencontrés sur la commune et les altérations de leurs caractères en relation avec l'évolution de la structure urbaine.

OPERATIONNALITE DE LA ZPPAUP

La délimitation du périmètre de la ZPPAUP se fonde sur:

- l'évaluation des qualités du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

- l'appréhension du « projet urbain » communal qui, à travers un ensembles d'études et de projets (Plan de Circulation, Plan Vert, Réglementation de l'Affichage Publicitaire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), vise à revaloriser les quartiers anciens de Massy.

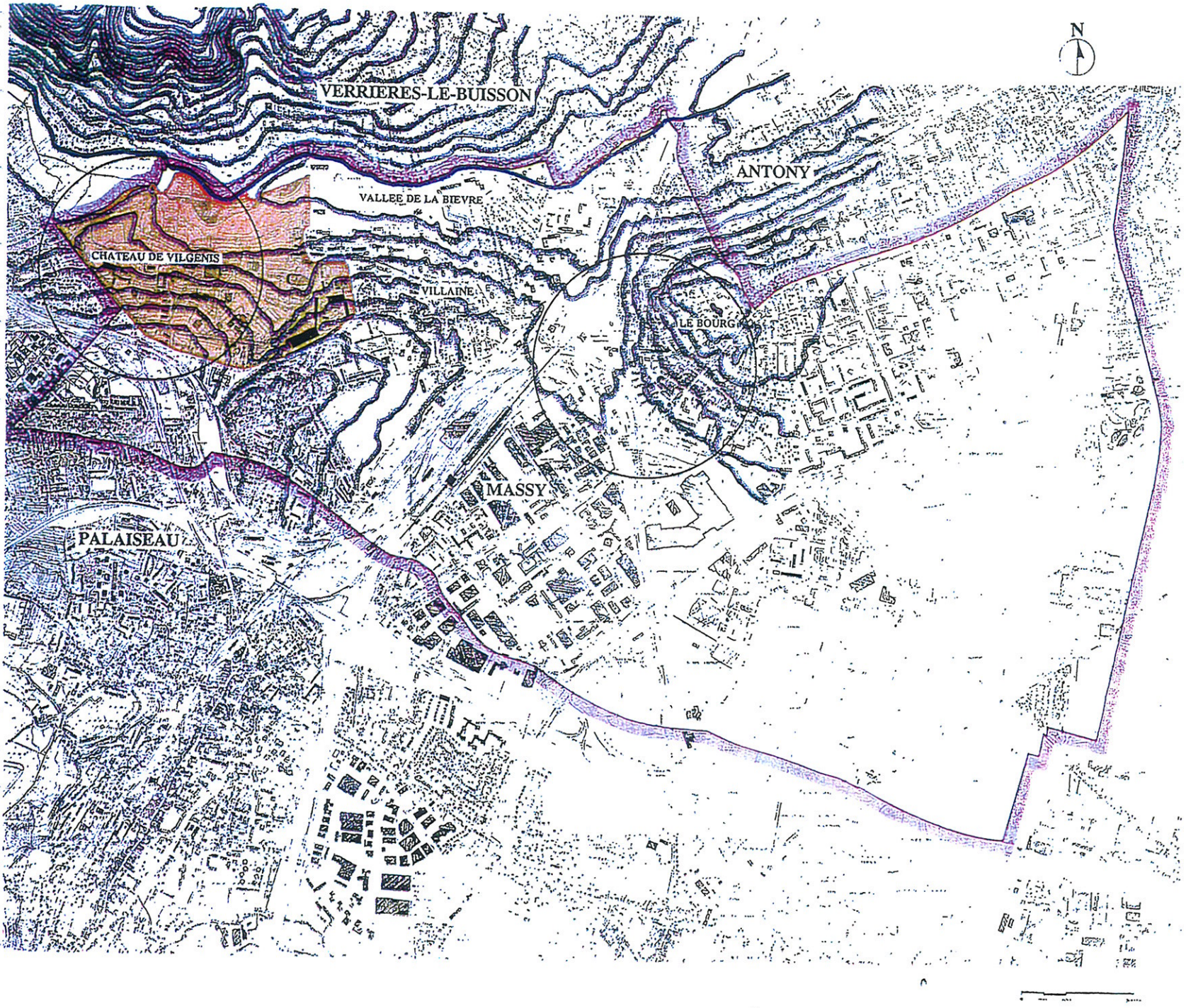
- la prise en considération des servitudes de protection actuelles (Clocher de l'église Sainte-Marie Madeleine classé Monument Historique le 13 septembre 1920, Château de Vilgénis inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 23 septembre 1977, Domaine du Château de Vilgénis site inscrit depuis le 18 juin 1948).

L'articulation de ces trois niveaux de connaissance de la ville se traduit par:

- la définition de secteurs d'urbanisation homogène, existants ou en devenir.

- l'élaboration de règles et de recommandations en fonction des caractéristiques des différents secteurs, concernant l'entretien, la restauration des constructions anciennes et l'insertion des constructions neuves.

- l'établissement d'orientations d'aménagement pour la mise en valeur des espaces publics.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

PLAN DE PROTECTION

ETAT ACTUEL

SERVITUDE DE PROTECTION

Abords Monument Historique

Site Inscrit

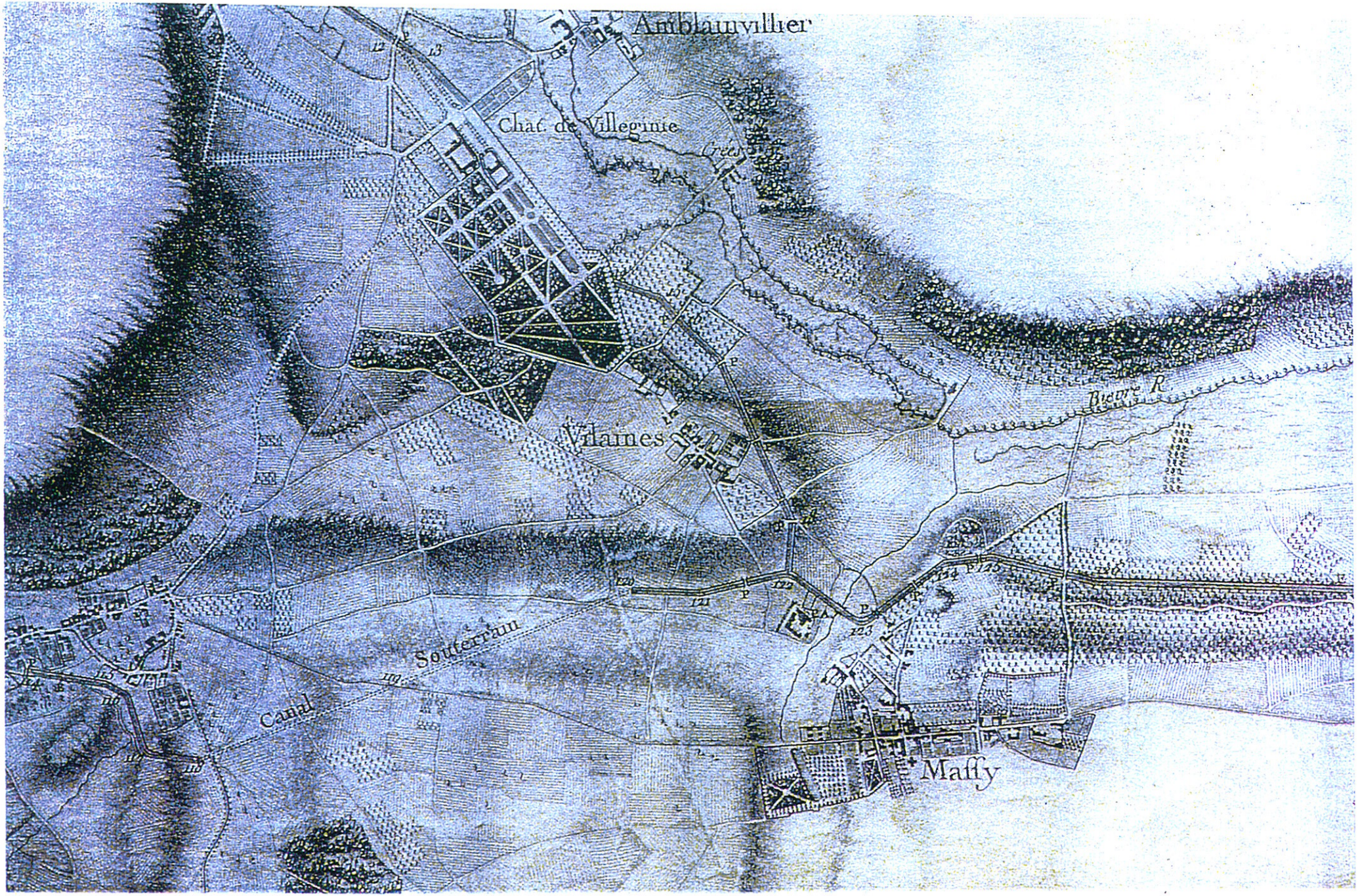
Luc KAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

Octobre 15

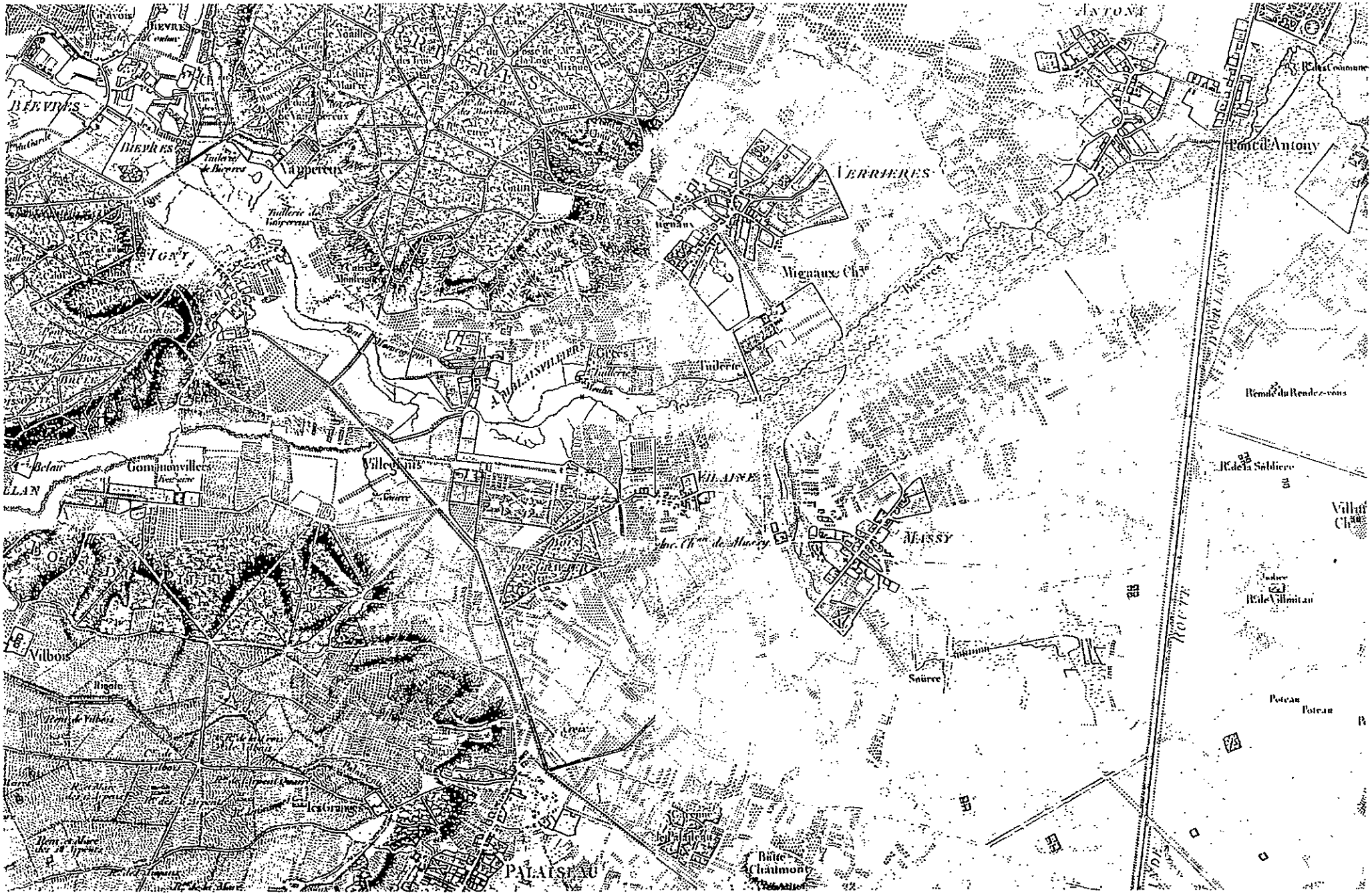
ANALYSE HISTORIQUE



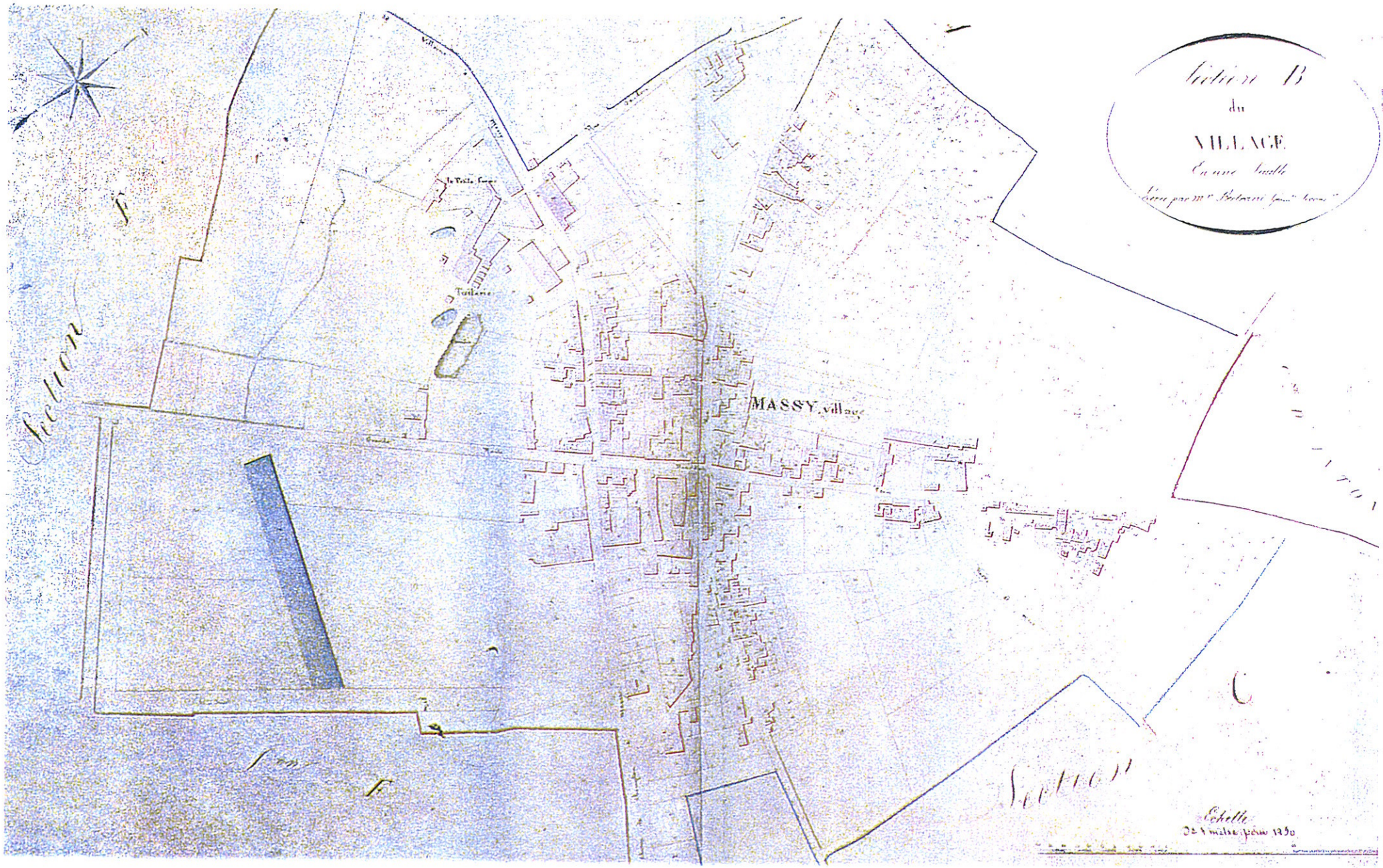
Carte topographique des Environs de Paris par M. L'Abbé Delagrive, 1740.



Plan gravé d'un projet de canal de l'Yvette depuis Chevreuse jusqu'à Massy, XVIIIe siècle.



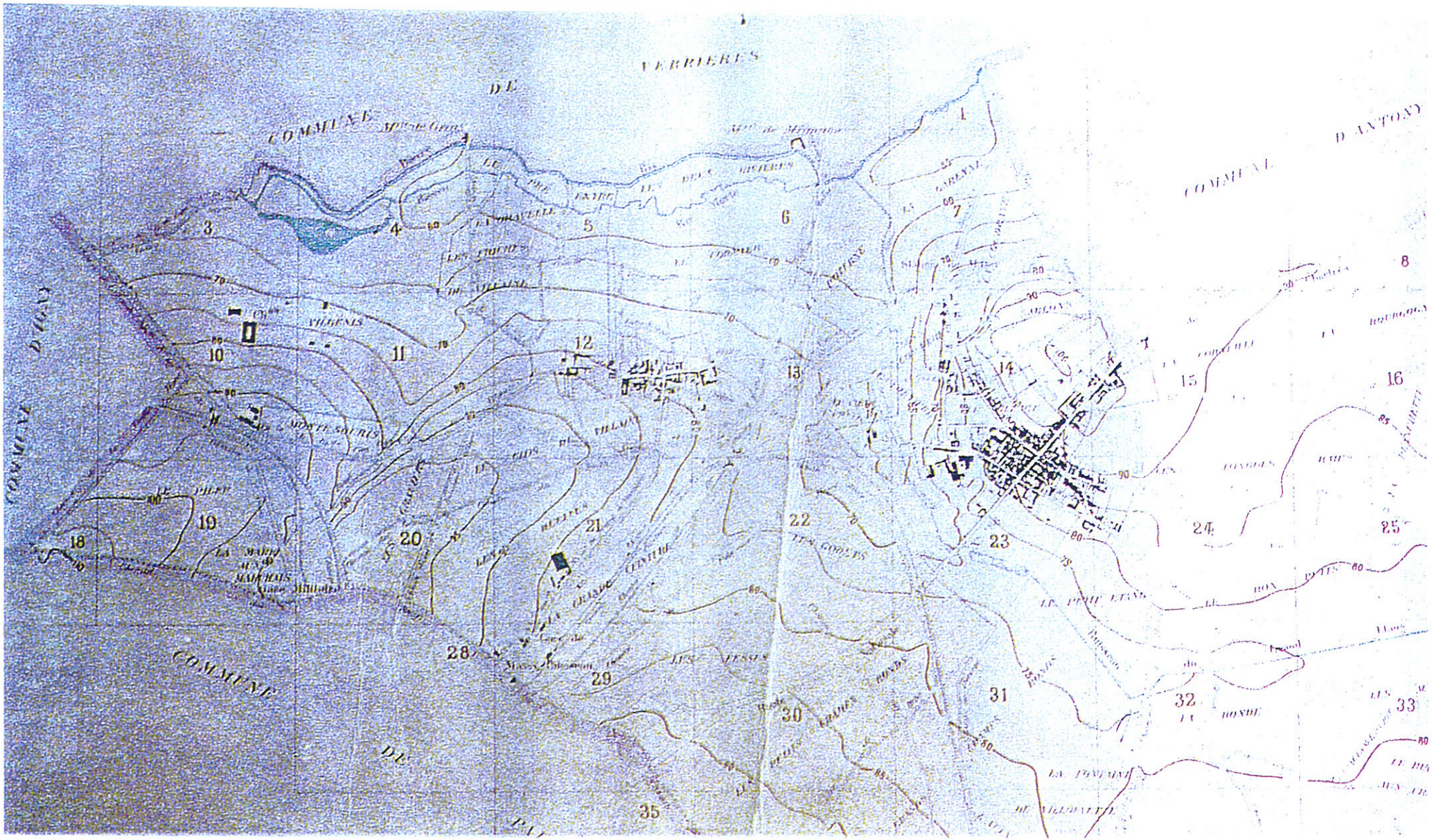
Carte des Chasses du Roi, 1764-1773.



Le bourg, cadastre napoléonien, 1811.



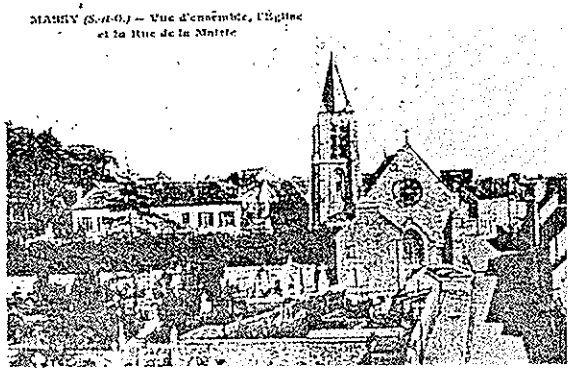
Villaine, cadastre napoléonien, 1811.



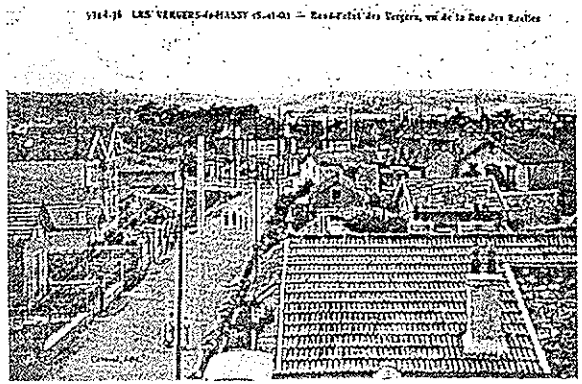
Le bourg, le hameau de Villaine et la vallée de la Bièvre, 1902.



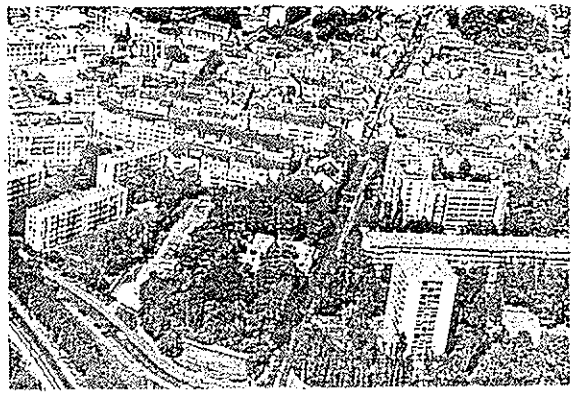
Massy à la fin du XVIIe siècle.



Le bourg à la fin du XIXe siècle.



Lotissement pavillonnaire des Graviers au début du XXe siècle.



Le bourg à la fin du XXe siècle.

DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

DU VILLAGE MEDIEVAL AU BOURG RURAL DU XIXe SIECLE

Village autour du domaine de la « villa » mérovingienne du VIIe siècle, édifiée sur le Mont Gaudon, au sommet du côteau dominant la vallée de la Bièvre.
Constitution du hameau de Villaine autour de la maison seigneuriale dès le XIIe siècle.

Extension du village au XIIIe siècle vers la vallée, le long de la route reliant Antony à Palaiseau.

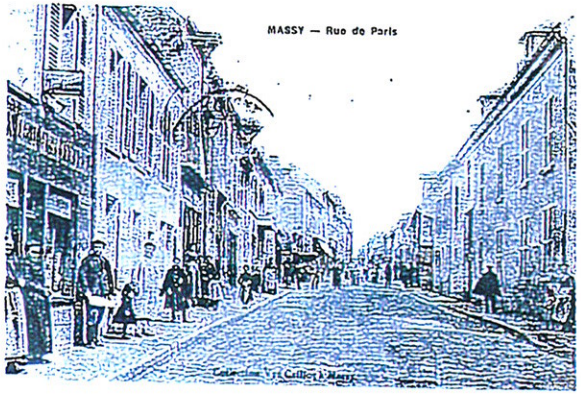
Bourg essentiellement agricole jusqu'à la fin du XIXe siècle s'étirant le long de la route de Chartres.

LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES DU DEBUT DU XXe SIECLE

Premières extensions pavillonnaires consécutives à l'ouverture de la première gare de Massy-Verrières en 1854, puis à l'extension du réseau ferrée au tournant du XXe siècle:
- lotissement du Prolétariat au Nord du bourg
- quartier du Pileu à l'Ouest du territoire communal en lisière de Palaiseau.

CROISSANCE URBAINE DANS LA SECONDE MOITIE DU XXe SIECLE

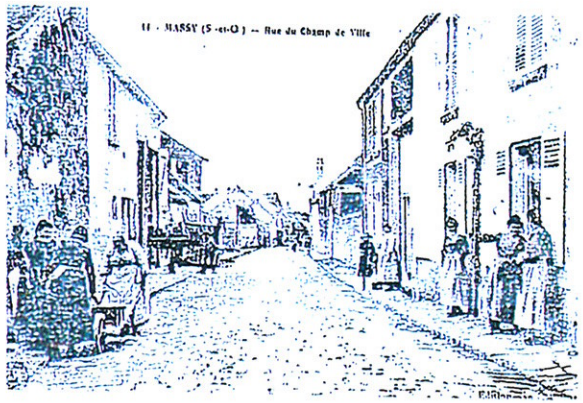
Extension en tâche d'huile le long des voies principales dès l'après-guerre.
Croissance urbaine accélérée et sectorisée à partir de la fin des années 1950:
- Grand Ensemble de Massy-Antony engagé en 1958
- Zone Industrielle des Champs Ronds dans les années 1960
- ZUP de Villaine dans les années 1970.



Rue Gabriel Péri. Etat début XXe siècle.



Rue Gabriel Péri. Etat actuel.



Rue Henri Gilbert. Etat début XXe siècle.



Rue Henri Gilbert. Etat actuel.

PERENNITE DU BOURG D'ORIGINE RURALE

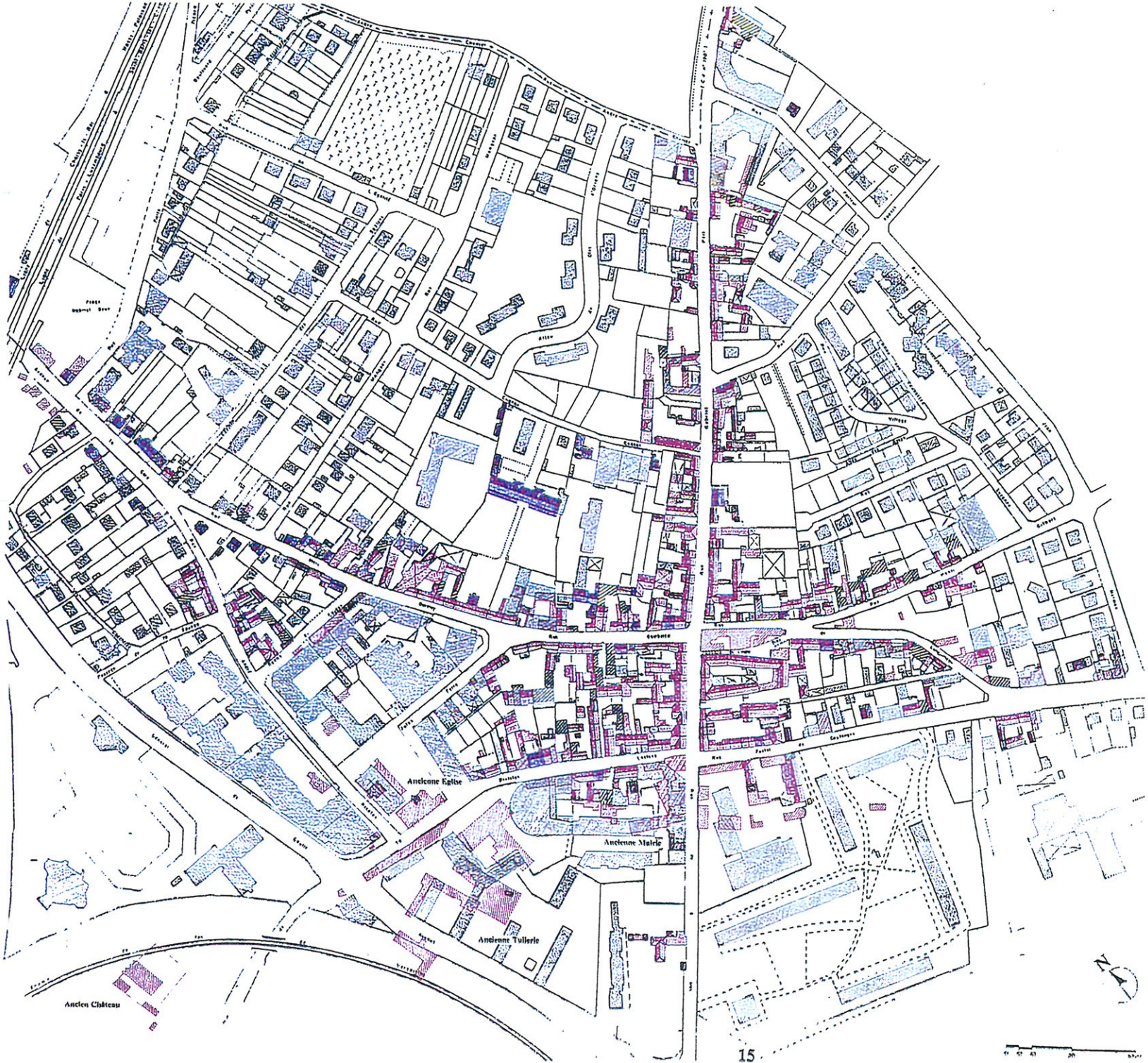
Bourg étiré le long de la route de Chartres, actuelle rue Gabriel Péri: voie ancienne à forte pente conduisant vers Palaiseau, lieu de résidence des rois mérovingiens.

Développement du bourg le long de voies secondaires à flanc de côteau: rue Gambetta, rue Henri Gilbert, rue de la Division Leclerc, rue Fustel de Coulanges.

Implantation du bâti dans la profondeur du parcellaire, autour d'anciennes cours de ferme: cours ouvertes ou fermées constitutives de grands ilôts trés denses.

Implantation du bâti à l'alignement sur rue et entre limites séparatives sur un parcellaire large.

Continuité du front bâti sur rue dominante, accès à la cour intérieure par un porche fermé par une porte charretière.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE BOURG

EVOLUTION DE L'URBANISATION

PERENNITE DU BATI ANCIEN

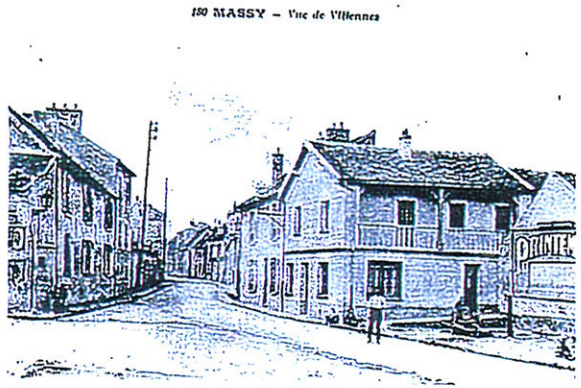
- Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
  Maçonnerie enduite
- Bâti fin XIXe début XXe siècle
  Maçonnerie apparente

EFFACEMENT DU BATI ANCIEN

- Reconstruction sur l'ancienne emprise
- Effacement complet

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESIJCMA

Décembre 1992



Rue de Versailles. Etat début XXe siècle.



Rue de Versailles. Etat actuel.



Rue Lucien Sergent. Etat début XXe siècle.



Rue Lucien Sergent. Etat actuel.

PERENNITE DU HAMEAU DE VILLAINE

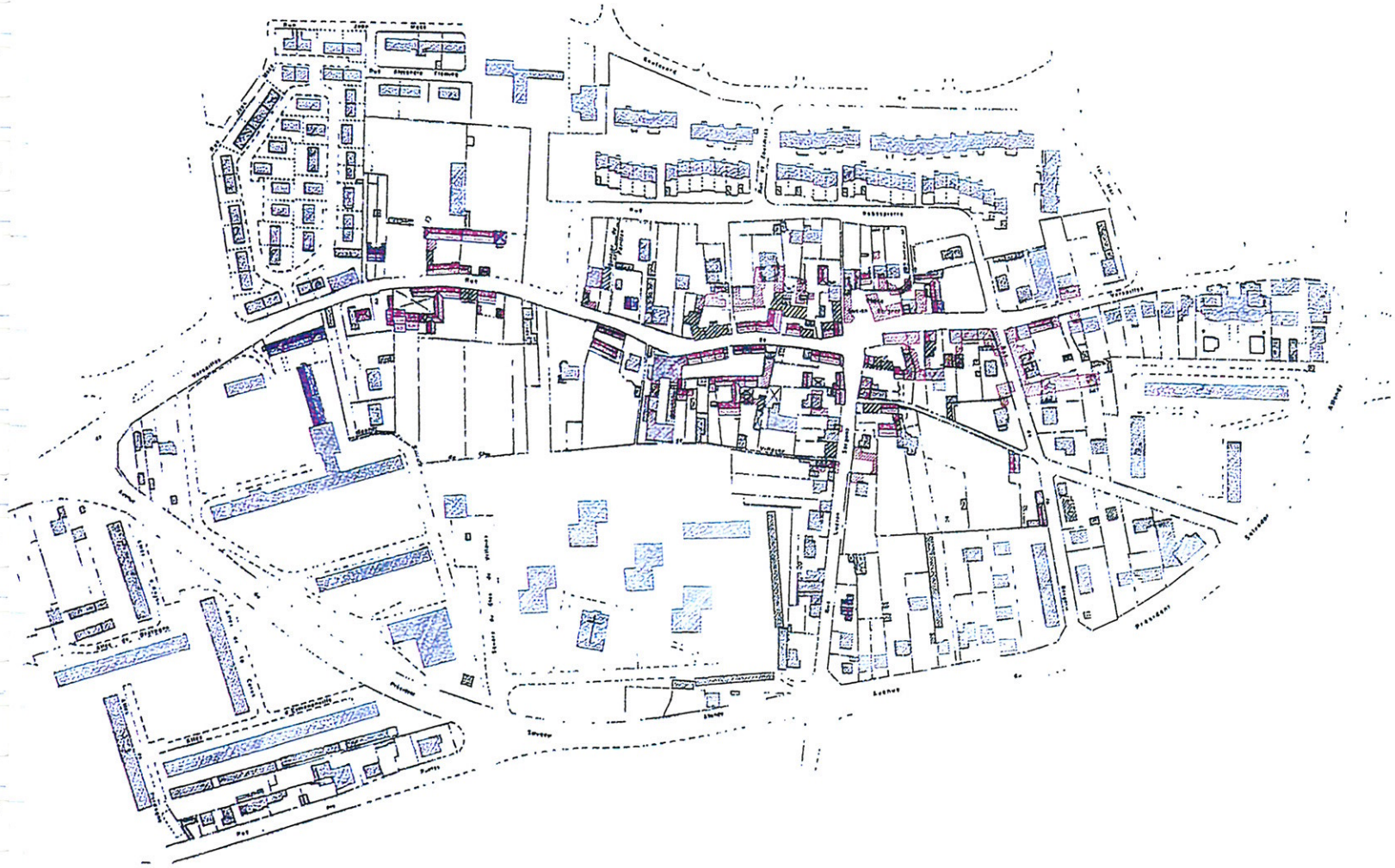
Hameau étiré le long de la rue de Versailles sur le flanc du côteau dominant au Sud, la vallée de la Bièvre.

Réseau dense de sentes rurales formant un maillage orthogonal, trace persistante de l'occupation agricole du côteau.

Implantation du bâti à l'alignement sur rue sur un parcellaire étroit et laniéré.

Discontinuité du front bâti sur rue dominante, alternance de cours ouvertes et fermées.

Faible densité du bâti ménageant de grands jardins clos de murs.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

VILLAINE

EVOLUTION DE L'URBANISATION

PERENNITE DU BATI ANCIEN

Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
Maçonnerie enduite

Bâti fin XIXe début XXe siècle
Maçonnerie apparente

EFFACEMENT DU BATI ANCIEN

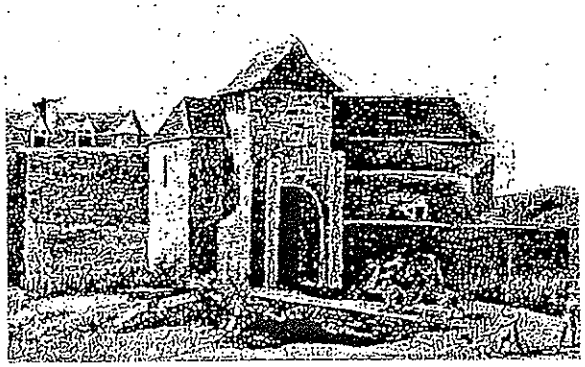
Reconstruction sur l'ancienne emprise

Effacements complets

N

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

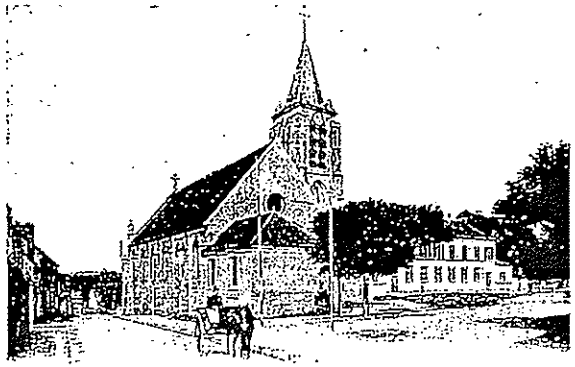
Décembre 1997



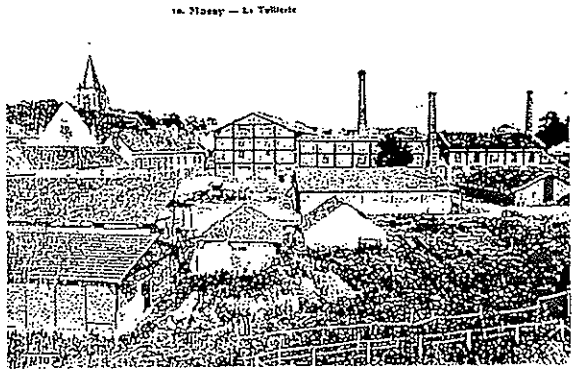
Ancien Château.
Reconstruit au XVe siècle.
Résidence seigneuriale jusqu'au XVIIe siècle.
Détruit en 1910 pour l'établissement de la nouvelle ceinture.



Ancienne Mairie.
Propriété Aragon jusqu'en 1882.
Détruite en 1985.



Ancienne Eglise.
Edifiée au début du XIIIe siècle.
Reconstruite au XVIIe siècle.
Détruite en 1944 par un bombardement.
Clocher conservé, protégé au titre des monuments historiques.



Ancienne Tuilerie.
Implantation d'une tuilerie-briqueterie dès 1640.
En activité jusqu'au milieu du XXe siècle.

EFFACEMENTS

LE BOURG

Effacement par substitution d'un bâti récent au bâti ancien d'origine rurale.
Fragilité du bâti implanté sur cour dans la profondeur du parcellaire: rue Gambetta, rue Henri Gilbert, rue de la Division Leclerc et rue André Nicolas.

Effacement par destruction du bâti ancien et modification de l'ancienne emprise ou du parcellaire d'origine rurale.
Impact majeur des opérations de rénovation urbaine des années 1970 et 1980: angle rue du 8 mai 1945 et rue de la Division Leclerc et Fustel de Coulanges.
Opérations ponctuelles: rue Gambetta, rue de Longjumeau.

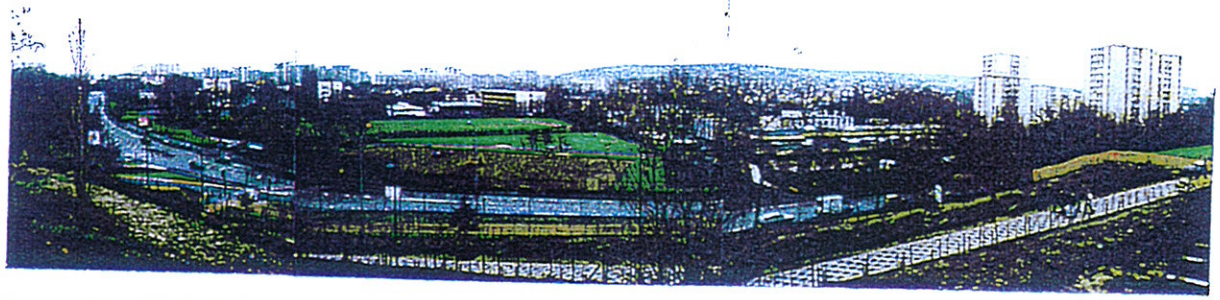
HAMEAU DE VILLAINE

Importance quantitative des effacements du bâti ancien, accompagnés de la perte de lisibilité du réseau de sentes rurales.

Effacement par substitution d'un bâti récent au bâti ancien d'origine rurale.
Fragilité du bâti sur cour mais aussi du bâti sur rue: opérations récentes rue de Versailles.

Effacement par destruction du bâti ancien et modification de l'ancienne emprise ou du parcellaire d'origine rurale.
Impact majeur des destructions consécutives aux bombardements de la seconde guerre mondiale: au coeur du hameau, aux abords de l'actuelle place Lucien Sergent.

ANALYSE PAYSAGERE



Vue sur la vallée de la Bièvre vers l'Ouest depuis le talus du RER.
Vue lointaine cadrée par les côteaux qui dominent la vallée: couronnement végétal du bois de Verrières et grand ensemble de logements collectifs de la ZUP de Villaine.



Vue sur la colline des Sablons vers le Nord depuis les voies ferrées.
Vue limitée par les infrastructures ferroviaires qui fragmentent le site.
Perte de lisibilité du bourg d'origine rurale, le clocher resté le seul point de repère visuel.

LE SITE

COMPOSANTES DU SITE

Les éléments structurants du site se composent de:

- au Nord, la vallée de la Bièvre d'orientation Ouest-Est, bordée de côteaux boisés et dominée au Nord par le plateau de Villacoublay et au Sud par le plateau de Saclay.

- à l'Est, le grand plateau de Rungis limité par la colline des Sablons.

- au Sud, les contreforts de la vallée de l'Yvette bornent le territoire communal.
De la Butte Chaumont au Sud-Est de petits cours d'eau ont traditionnellement alimenté la vallée de la Bièvre.
L'imperméabilité du sol argileux a favorisé la constitution d'un réseau hydrographique dense associant ruisseaux et étangs.

IMPLANTATION DU BOURG

La colline des Sablons qui domine la vallée de la Bièvre, constitue un promontoire naturel sur lequel le village médiéval s'est édifié.

Les extensions du bourg se sont effectuées jusqu'au début du XXe siècle en contrebas de la colline le long de l'ancienne route de Chartres dont la pente trés forte a été adoucie au milieu du XIXe siècle.

IMPLANTATION DU HAMEAU DE VILLAINE

A flanc du côteau qui domine la vallée de la Bièvre.

Le parc du château de Vilgénis, aménagé au XVIIIe siècle, prolonge à l'Ouest le hameau de Villaine.



Accès Nord-Est par la rue Gabriel Péri.



Accès Nord-Ouest par l'avenue de la Gare.



Accès Sud-Ouest par la rue du 8 mai 1945.



Accès Sud-Est par la rue de Longjumeau.

APPROCHE DU BOURG ET DE VILLAINE

Les coupures physiques opérées par les grandes infrastuctures ferroviaires et routières développées depuis la fin du XIXe siècle, et l'extension continue de l'urbanisation sous forme de lotissements pavillonnaires et de grands ensembles de logements collectifs, ont généré une perte de lisibilité du bourg et du hameau de Villaine.

Malgré l'implantation du bourg sur un ressaut naturel qui domine la vallée de la Bièvre, et l'implantation du hameau de Villaine à flanc de côteau, la perception lointaine de ces deux entités urbaines traditionnelles est masquée par de nombreux écrans visuels constitués principalement par les ensembles de logements collectifs construits en lisière du bourg et de Villaine.

APPROCHE DU BOURG

Au Nord et au Sud, la rectitude de l'ancienne route de Chartres et la pente de la colline des Sablons favorisent une perception progressive du bourg, soulignée par la continuité des fronts de rue.

A l'Est par la rue de Longjumeau, l'hétérogénéité du tissu urbain nuit à la perception immédiate du bourg.

A l'Ouest par l'avenue de la Gare, urbanisée dans la seconde moitié du XIXe siècle avec l'arrivée du chemin de fer, la perception du bourg reste diffuse.



Accès Est par la rue de Versailles.



Accès Sud par la rue Lucien Sergent.

APPROCHE DE VILLAINE

Les accès à l'Est et à l'Ouest par la rue de Versailles, et au Sud par la rue Lucien Sergent ne procurent pas de perception lointaine du hameau.

Le tracé sinueux de la rue de Versailles et les ruptures d'alignement favorisent une succession de séquences et d'effets visuels dans la traversée de Villaine.

La persistance du réseau de ruelles et de sentes rurales qui s'étend sur le côteau a permis de conserver le caractère d'origine rurale du hameau et contribue à maintenir des vues lointaines ouvertes sur la vallée de la Bièvre dominée par les masses boisées de Verrières.



Accès Ouest par la rue de Versailles.



Accès Nord par le Clos de Villaine.

ANALYSE ARCHITECTURALE ET URBAINE



Le bourg. Rue Gabriel Péri.
Corps de ferme sur rue.



Villaine. Rue de Versailles.
Corps de ferme sur rue.



Le bourg. Rue de la Division Leclerc.
Corps de ferme sur cour.



Villaine. Rue de Versailles.
Corps de ferme sur cour.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

L'ancienneté du bâti de Massy conduit à distinguer deux types de construction:
- les constructions d'origine rurale, antérieures au XXe siècle, en maçonnerie enduite
- les constructions de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle, en maçonnerie apparente.

Le bâti ancien d'origine rurale est constitué de deux types architecturaux:
- la maison rurale
- la maison de bourg.

Le bâti de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle est constitué de trois types architecturaux:
- la maison de bourg
- la villa
- l'immeuble de rapport

LA MAISON RURALE

Les maisons rurales sont encore nombreuses dans le bourg et dans le hameau de Villaine; elles témoignent d'une activité agricole qui a perduré jusqu'à la fin du XXe siècle.

Elles correspondent à d'anciennes fermes comprenant plusieurs corps de bâtiment composés autour d'une cour.

Le corps de bâtiment principal est le plus souvent construit à l'alignement sur rue et entre limites séparatives sur un parcellaire large.
L'accès à la cour s'effectue par une porte charretière.



Le bourg. Rue Gambetta.
Maison de bourg, façade sur cour, maçonnerie enduite.



Villaine. Rue de Versailles.
Maison de bourg, maçonnerie enduite.



Le bourg. Rue Max Dormoy.
Maison de bourg, maçonnerie apparente.



Le bourg. Rue de la Division Leclerc.
Maison de bourg, maçonnerie apparente.

Le corps de bâtiment principal, corps d'habitation épais à R+1.
Les dépendances sur cour à Rdc haut.

Les élévations principales sont composées par travée. Les percements sont équilibrés mais sans symétrie.
La modénature est soulignée par la finition de l'enduit: enduit taloché en partie courante, enduit lissé en faible saillie, de coloration plus claire: bandeau d'égout, encadrements des baies, soubassement.

LA MAISON DE BOURG

Implantation à l'alignement sur rue et entre limites séparatives sur un parcellaire souvent plus étroit, la maison de bourg possède une façade ordonnancée et une modénature d'inspiration classique.

La composition de l'élévation principale est le plus souvent symétrique, la distribution intérieure est lisible en façade, une travée d'escalier centrale et deux travées latérales.

Les maisons de bourg en maçonnerie enduite présentent une modénature simple et sobre soulignée par la finition de l'enduit.

Les maisons de bourg en maçonnerie apparente de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle, conjuguent les effets décoratifs liés à la mise en oeuvre et à la coloration des matériaux tels que la brique et la meulière: corniche, bandeau d'étage, pilastres d'angle, encadrements des baies.



Le Prolétariat. Rue Ferdinand Boire.
Villa.



Le Prolétariat. Avenue de Verrières.
Villas jumelées.



Le Prolétariat. Rue Ferdinand Boire.
Villas jumelées.



Le bourg. Rue Max Dormoy.
Immeuble de rapport.

LA VILLA

Les villas en meulière de la seconde moitié du XIXe siècle et du début du XXe siècle sont contemporaines de l'essor urbain de la ville après l'arrivée du chemin de fer.

Les villas construites sur les franges immédiates du bourg (avenue de la Gare) inaugurent un mode d'implantation pavillonnaire qui se développe au début du XXe siècle tout d'abord sous la forme de lotissements (le Prolétariat) puis de manière diffuse le long des principales voies d'accès.

L'implantation de la villa en retrait par rapport à la rue, centrée sur la parcelle ou adossée sur une limite séparative et entourée d'un jardin clos sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, marque une rupture avec le tissu traditionnel du bourg rural dont l'implantation du bâti s'effectue à l'alignement sur rue.

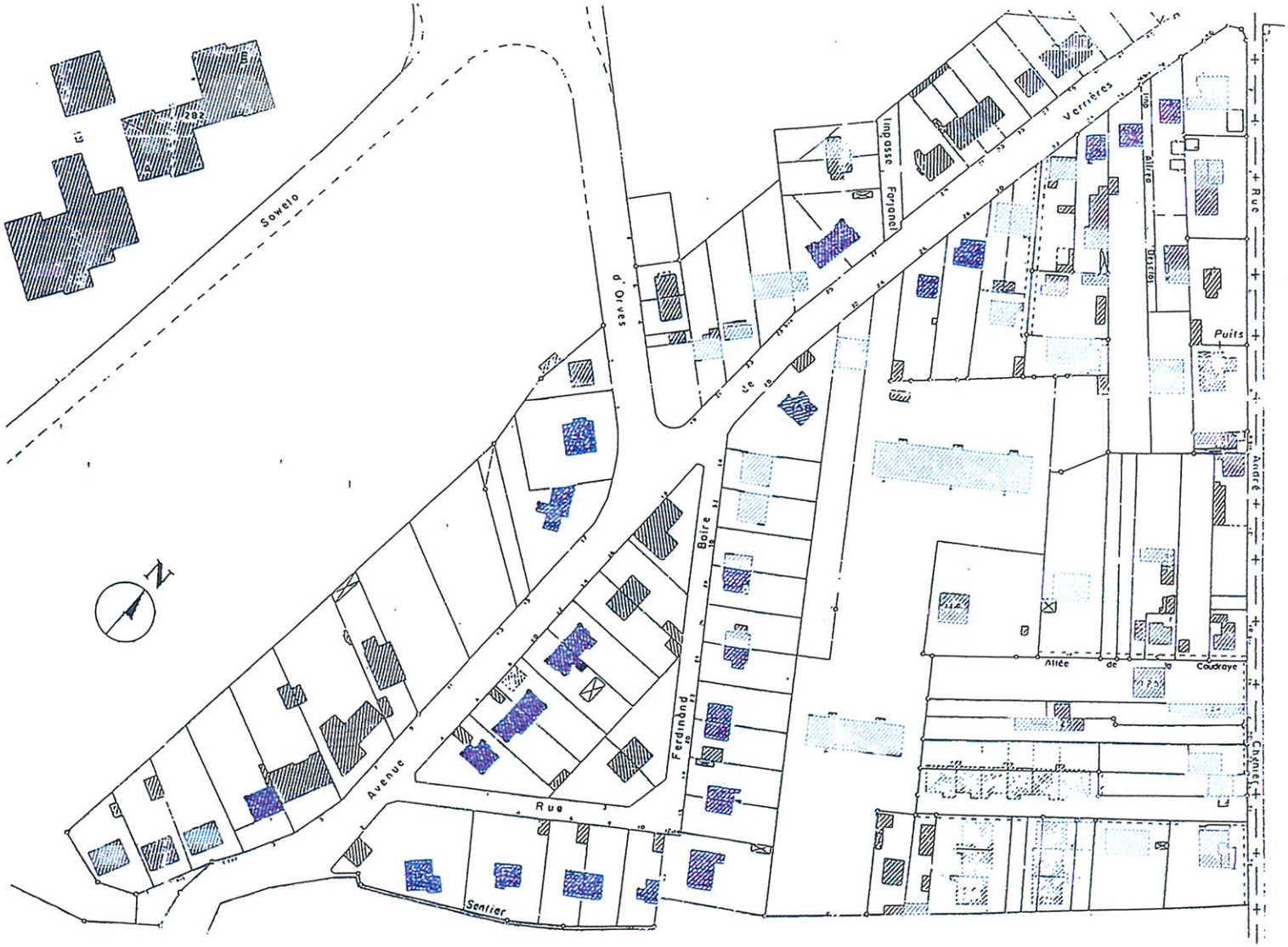
La modénature des façades en meulière est soulignée par l'utilisation des effets décoratifs de la brique.

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Les immeubles de rapport sont peu nombreux et localisés sur les rues principales du bourg (rue Gabriel Péri, rue de Longjumeau, rue Max Dormoy).

Edifiés le plus souvent à R+2, ils favorisent des ruptures de hauteur dans la perception des fronts de rue du bourg marqués par la régularité des lignes d'égout filantes.

La composition ordonnancée de leur façade sur rue est renforcée par la mixité des matériaux.



Le Prolétariat, lotissement du début du XXe siècle.
Repérage des villas, maçonnerie apparente en meulière.



Le bourg. Cour fermée rue Fustel de Coulanges.



Le bourg. Cour ouverte rue Max Dormoy.
Démolition du bâti ancien et altération du revêtement de sol pavé.



Le bourg. Cour ouverte rue de la Division Leclerc.



Villaine. Jardins en fonds de parcelles rue de Versailles.
Hétérogénéité des clôtures.

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE

LE BOURG

Pérennité de la trame viaire ancienne (rues principales) et élargissement des ruelles et des sentes d'origine rurale.
Conservation partielle du profil d'origine: rue Eugène Cretel et chemin des Sablons.
Fermeture de la ruelle reliant l'ancienne place de l'église et la cour des Bannières.

Ruptures de la continuité des fronts de rue anciens par les constructions récentes: volumétrie, hauteur, rythmes des percements.

Saturation des anciennes cours de ferme par adjonction d'appentis, de hangars ou d'annexes de commerces (rue Gabriel Péri).

Destruction du bâti d'origine rurale en fond de cour et altération des revêtements de sol pavés.

VILLAINE

Perte de lisibilité de la structure d'origine rurale du hameau:
- effacement du maillage continu de sentes rurales.
- disparition des anciennes cours de ferme par démolition du bâti ancien et redécoupage parcellaire.
- recomposition du bâti en coeur de hameau autour d'une place (place Lucien Sergent).
- altération des cours conservées par démolition partielle du bâti, adjonction de couverture, absence d'entretien des revêtements de sol pavés.



Rue Gambetta, Cour des Bannières.
Altération majeure: surélévation de l'étage de comble et modification des ouvertures.



Rue Gabriel Péri.
Altération majeure: adjonction d'ouvertures en toiture et modification des ouvertures en rdc.



Avenue de Verrières.
Altération mineure: enduit ciment rapporté sur la maçonnerie apparente en meulière.



Rue Max Dormoy.
Altération mineure: suppression de l'enduit traditionnel et remplacement des menuiseries.

EVOLUTION DU BATI ANCIEN

L'abandon progressif de l'activité agricole dans le bourg et dans le hameau de Villaine a induit un changement d'affectation des anciennes maisons rurales: l'ensemble des corps de bâtiment sur rue et sur cour est désormais destiné à l'habitation.

Cette mutation a le plus souvent été accompagnée d'un effacement des caractères trés ténus de l'architecture traditionnelle.

Dans le bâti ancien on distingue deux types d'altérations qui ont principalement affecté les constructions d'origine rurale en maçonnerie enduite:

Altérations majeures à caractère plus irréversible:

- 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.

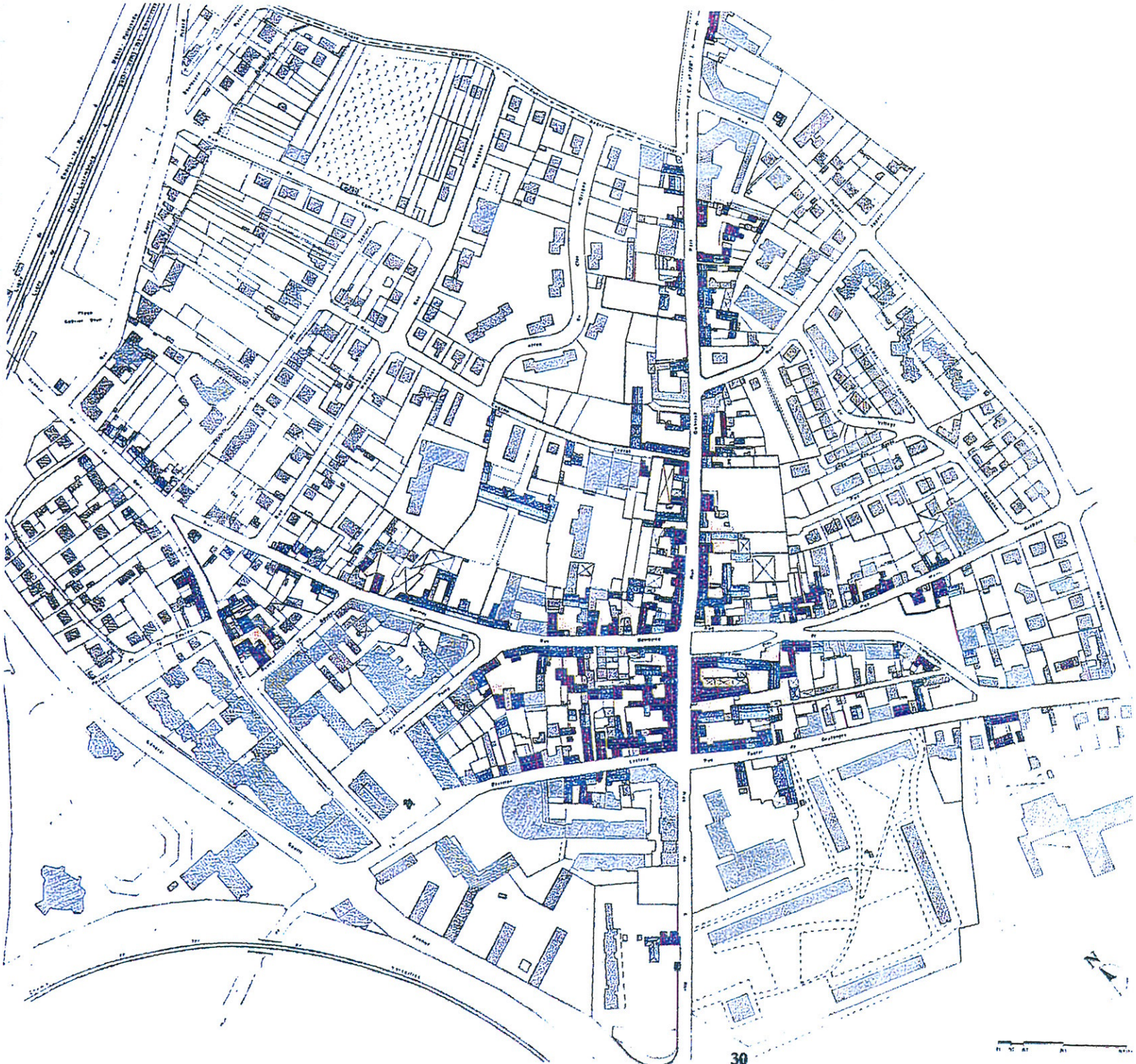
- modification de la pente de la toiture par surélévation de l'étage de comble.

Altérations mineures à caractère plus réversible:

- suppression des enduits traditionnels et de la modénature des façades et substitution par des enduits 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 et des menuiseries en bois par des menuiseries métalliques ou plastiques.



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE BOURG

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE

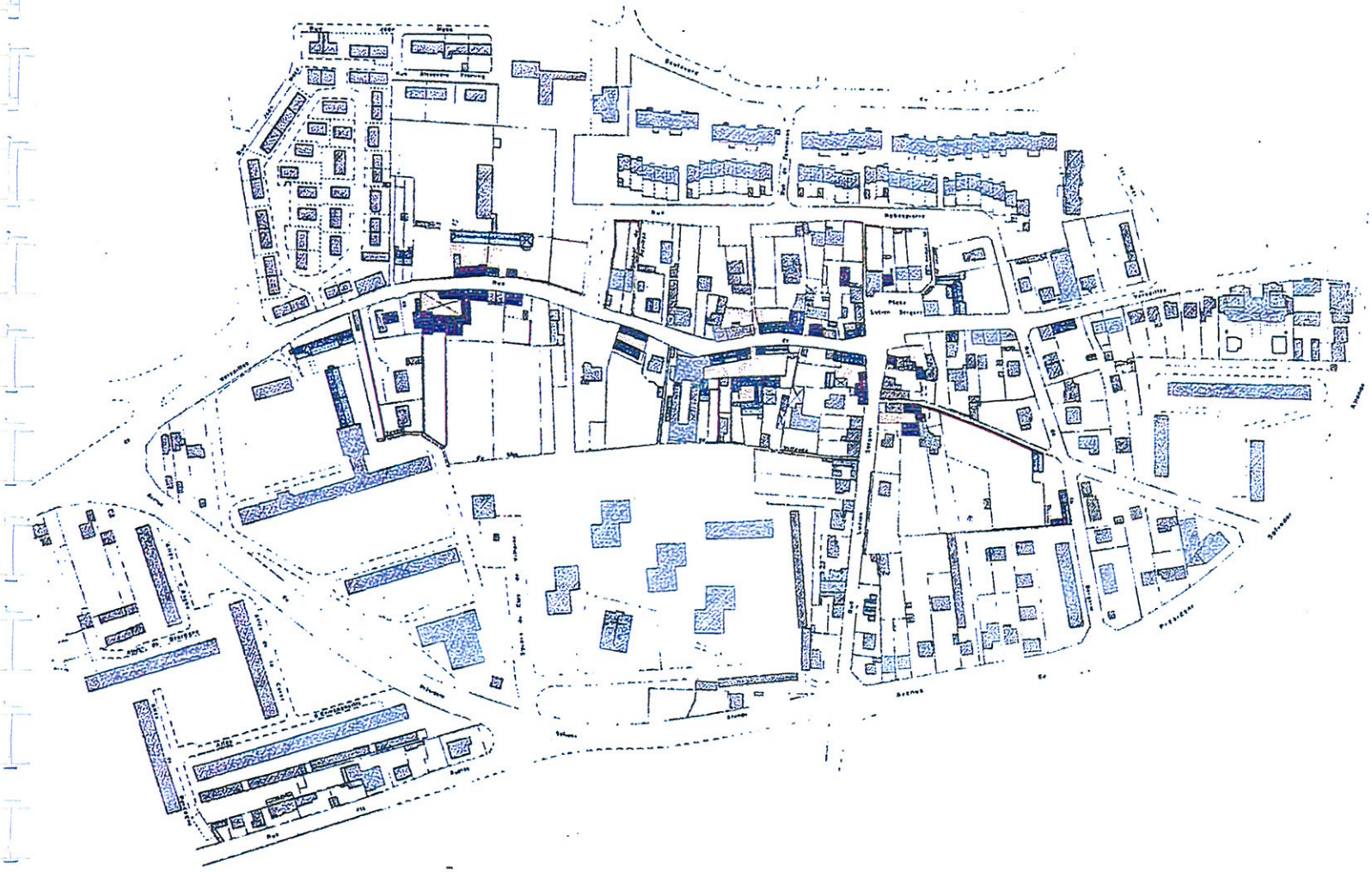
BATI ANCIEN
- Bâti ancien conservé
- Altération mineure
- Altération majeure

COURS ET RUELLES
- Cour ancienne conservée
- Couverture rapportée
- Ruelle ou sente rurale conservée
- Mur de clôture ancien conservé

N

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

Décembre 1992



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

VILLAINE

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE

BATI ANCIEN
- Bâti ancien conservé
- Altération mineure
- Altération majeure

COURS ET RUELLES
- Cour ancienne conservée
- Couverture supportée
- Ruelle ou sente rurale conservée
- Mur de clôture ancien conservé

N

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESBHCMA

Décembre 1997

RUE GABRIEL PERI

CONSERVATION ET ALTERATION DES DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ANCIENNES



MACONNERIE							
Maçonnerie en moellon enduite. Suppression de la modénature traditionnellement donnée par la finition de l'enduit: enduit taloché en partie courante, enduit lissé en faible saillie, de coloration plus claire; bandeau d'égout, encadrements des baies. Conservation des appuis de fenêtre en pierre.	Maçonnerie en moellon enduite. Substitution d'un enduit ciment peint à l'enduit traditionnel à base de plâtre ou à base de chaux. Suppression de la modénature donnée par la finition de l'enduit traditionnel. Suppression partielle des appuis de fenêtre en pierre.	Maçonnerie en moellon enduite. Substitution d'un enduit ciment à l'enduit traditionnel à base de plâtre ou à base de chaux. Suppression de la modénature donnée par la finition de l'enduit traditionnel: bandeau d'égout et encadrements des baies. Suppression d'une ancienne baie d'étage. Conservation partielle des appuis de fenêtre en pierre.	Modification de la pente de toiture par surélévation de l'étage de comble. Proportion des baies du deuxième étage sans rapport avec celles du premier étage. Substitution d'un enduit ciment à l'enduit traditionnel.	Maçonnerie en moellon enduite. Suppression partielle de l'enduit, rejointoiement ciment de la maçonnerie en meulière, modénature ciment rapportée: bandeau d'égout, encadrements des baies. Substitution en partie courante d'un enduit ciment peint à l'enduit traditionnel à base de plâtre ou à base de chaux. Conservation d'une corniche moulurée en plâtre.	Maçonnerie en moellon enduite. Conservation de l'enduit traditionnel à base de plâtre avec peinture de protection. Conservation de la modénature: entablement de couronnement. Conservation des appuis de fenêtre en pierre.	Maçonnerie en moellon enduite. Substitution en partie courante d'un enduit ciment peint à l'enduit traditionnel à base de plâtre ou à base de chaux. Conservation de la modénature: bandeau d'égout et encadrement des baies. Conservation des appuis de fenêtre en pierre.	Maçonnerie en moellon enduite. Substitution d'un enduit ciment peint à l'enduit traditionnel à base de plâtre ou à base de chaux. Suppression de la modénature donnée par la finition de l'enduit traditionnel. Conservation des appuis de fenêtre en pierre.
MENUISERIE							
Fenêtres d'étage: suppression des menuiseries traditionnelles en bois, à grands carreaux. Suppression des volets persiennés.	Fenêtres d'étage: conservation des menuiseries anciennes en bois, à grands carreaux. Conservation des volets persiennés.	Fenêtres d'étage: remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, à grands carreaux, partition du vitrage rapportée. Conservation des volets persiennés. Porte et fenêtre en rez-de-chaussée: conservation des menuiseries anciennes en bois. Conservation de la porte charretière en bois.	Fenêtres d'étage: substitution de menuiseries métalliques aux menuiseries traditionnelles en bois, à grands carreaux. Suppression des volets persiennés.	Suppression de la porte charretière. Remplacement des menuiseries anciennes à grands carreaux. Remplacement des volets persiennés par des persiennes rabattant en tableau. Hétérogénéité des types d'occultation des baies.	Fenêtres d'étage et lucarne fenière: conservation des menuiseries anciennes en bois, à grands carreaux. Conservation des volets pleins, composés de planches verticales contrariées par des traverses en bois.	Suppression de la porte charretière du porche donnant accès à la cour intérieure. Conservation des chaussées. Fenêtres d'étage: conservation des menuiseries anciennes en bois, à grands carreaux. Conservation des volets persiennés.	Fenêtres d'étage: conservation des menuiseries anciennes en bois, à grands carreaux. Conservation des volets persiennés.
FERRONNERIE							
Substitution de garde-corps récents aux garde-corps anciens dans l'embrasure des baies d'étage.	Remplacement des barres d'appui dans l'embrasure des baies d'étage.	Conservation du garde-corps en saillie de la baie d'étage au dessus du porche. Suppression des barres d'appui dans l'embrasure des autres baies d'étage et de la baie du rez-de-chaussée.		Conservation des garde-corps en saillie et des garde-corps dans l'embrasure des baies.		Barres d'appui en substitution aux garde-corps dans l'embrasure des baies d'étage.	Suppression des garde-corps dans l'embrasure des baies d'étage.
COUVERTURE							
Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule. Lucarnes à croupe récentes sans respect du rythme des percements de façade.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule. Chassis à projection dans le rampant de toiture.	Tuile mécanique en substitution de la tuile plate petit moule. Suppression de la lucarne fenière.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule. Suppression de la lucarne fenière pavante.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule. Chassis à projection saillant et de grande dimension.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule. Conservation de la lucarne fenière à pignon.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule.	Tuile mécanique en substitution à la tuile plate petit moule.
DEVANTURE COMMERCIALE							
Devanture en feuillure. Modification des percements avec éventrement complet du rez-de-chaussée et suppression du soubassement.	Devanture en feuillure. Modification des percements avec éventrement complet du rez-de-chaussée et suppression du soubassement.	Devanture en feuillure. Modification des percements avec éventrement complet du rez-de-chaussée et suppression du soubassement.	Devanture en feuillure. Modification des percements avec éventrement complet du rez-de-chaussée.	Devanture en feuillure en substitution à la devanture en applique en bois.	Conservation de la devanture en feuillure. Modification de l'ouvert et de la composition de la devanture.	Devanture en feuillure en substitution aux percements du rez-de-chaussée: porte d'entrée et fenêtre.	Devanture en feuillure en substitution à la devanture en applique en bois.

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

Luc SAVIGNAT
Architecte-Urbaniste
Diplômé CHEAM

Décembre 1995

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 CESHCMA
9, rue Philibert Lucot 75013 PARIS
Téléphone: 01 45 82 04 19
Télécopie: 01 53 60 18 48

SOMMAIRE

TITRE I **GENERALITES** **2**

TITRE II **REGLES DE MORPHOLOGIE URBAINE DES ZONES URBANISEES** **6**

ZONE A 7
LE CENTRE-BOURG D'ORIGINE RURALE

ZONE B 14
LES ENTREES NORD ET EST DU BOURG
Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges. Rue de Longjumeau.

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.

ZONE D 21
LES ABORDS DU CLOCHER

ZONE E 24
LE HAMEAU DE VILLAINE

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

TITRE IV **REGLES DE RESTAURATION ARCHITECTURALE** **40**

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES 41

RESTAURATION DES REVETEMENTS DE SOL ET DES MURS DE CLOTURE ANCIENS 48

TITRE V **REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE** **52**

TITRE VI **DEVANTURES COMMERCIALES** **54**

ANNEXE DOCUMENTS GRAPHIQUES **58**

TABLE DES MATIERES **64**

TITRE I

GENERALITES

Le réglement 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 répartitions 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 réglement 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 réglement:

- 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 caravaning.

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 côteau 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 réglement 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 réglement. 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 ilôt ou concernant le lotissement d'une partie d'un ilôt, il pourra être dérogé à cette règle de découpage parcellaire pour permettre la pénétration et la desserte en coeur d'ilôt, 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 trés 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 ilôt ou concernant le lotissement d'une partie d'un ilôt, il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour permettre la pénétration ou la desserte en coeur d'ilôt, sous réserve de respecter les règles suivantes:*
- les constructions nouvelles en coeur d'ilôt, 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'ilôt, 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 trés 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, écrétées ou nouvellement construites, tiendront compte du gabarit des deux constructions contigues.

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 réglement.

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'ilôt, 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 contigues 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 contigues ***(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 contigues ***(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'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 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 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'ilôt, 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 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 19ème siècle et du début du 20ème 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, écrétées 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 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 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 VILLAINE

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 réglement 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 réglement. 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 ilôt ou concernant le lotissement d'une partie d'un ilôt, il pourra être dérogé à cette règle de découpage parcellaire pour permettre la pénétration et la desserte en coeur d'ilôt, 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 ilôt ou concernant le lotissement d'une partie d'un ilôt, il pourra être dérogé à ces règles d'implantation pour permettre la pénétration ou la desserte en coeur d'ilôt, sous réserve de respecter les règles suivantes:*
- les constructions nouvelles en coeur d'ilôt, 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'ilôt, 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, écrétées ou nouvellement construites, tiendront compte du gabarit des deux constructions contigues.

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 réglement.

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'ilôt, 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'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 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:

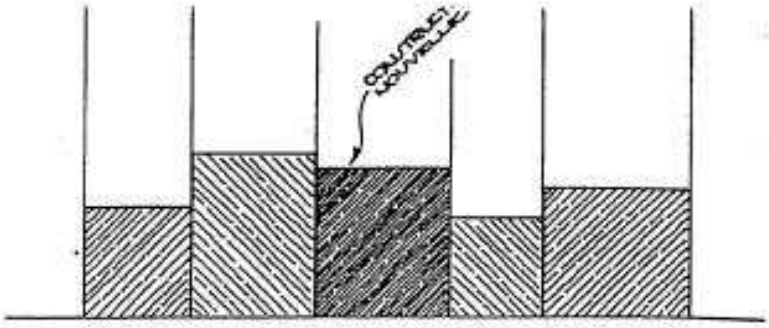
- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle du hameau de Villaine, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
On pourra en particulier privilégier la mise en oeuvre des matériaux traditionnels de revêtement de sol tels que les 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 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

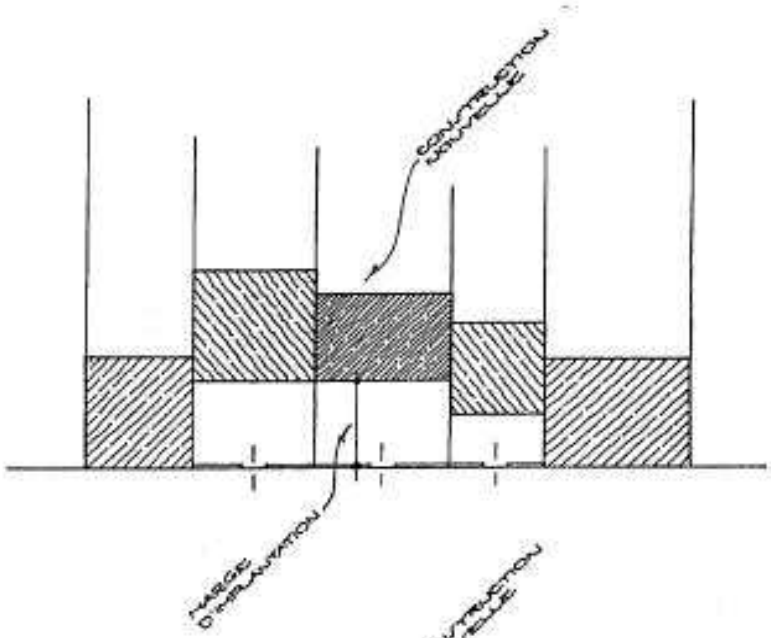
CROQUIS N°1

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



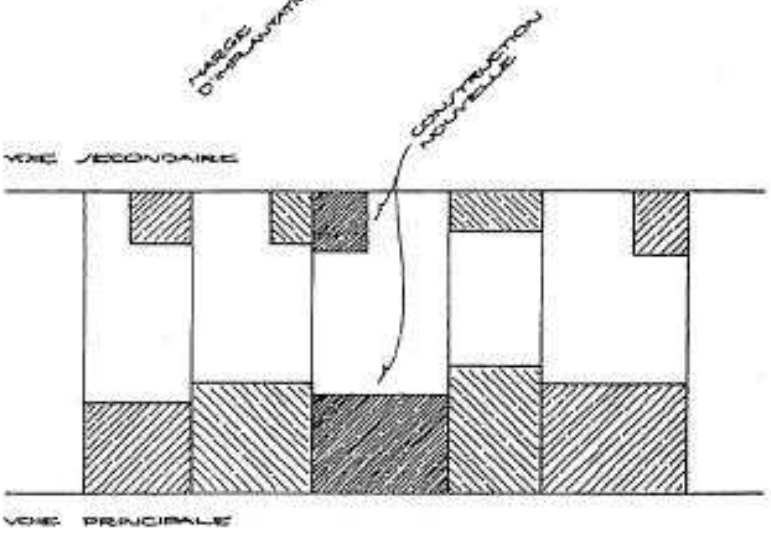
CROQUIS N°2

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

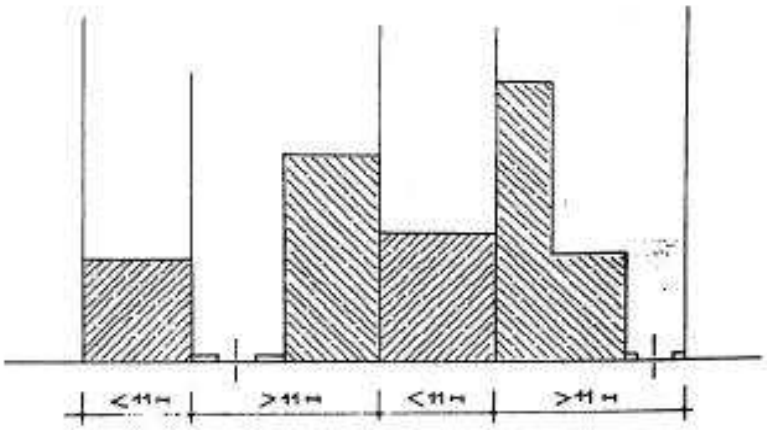


CROQUIS N°3

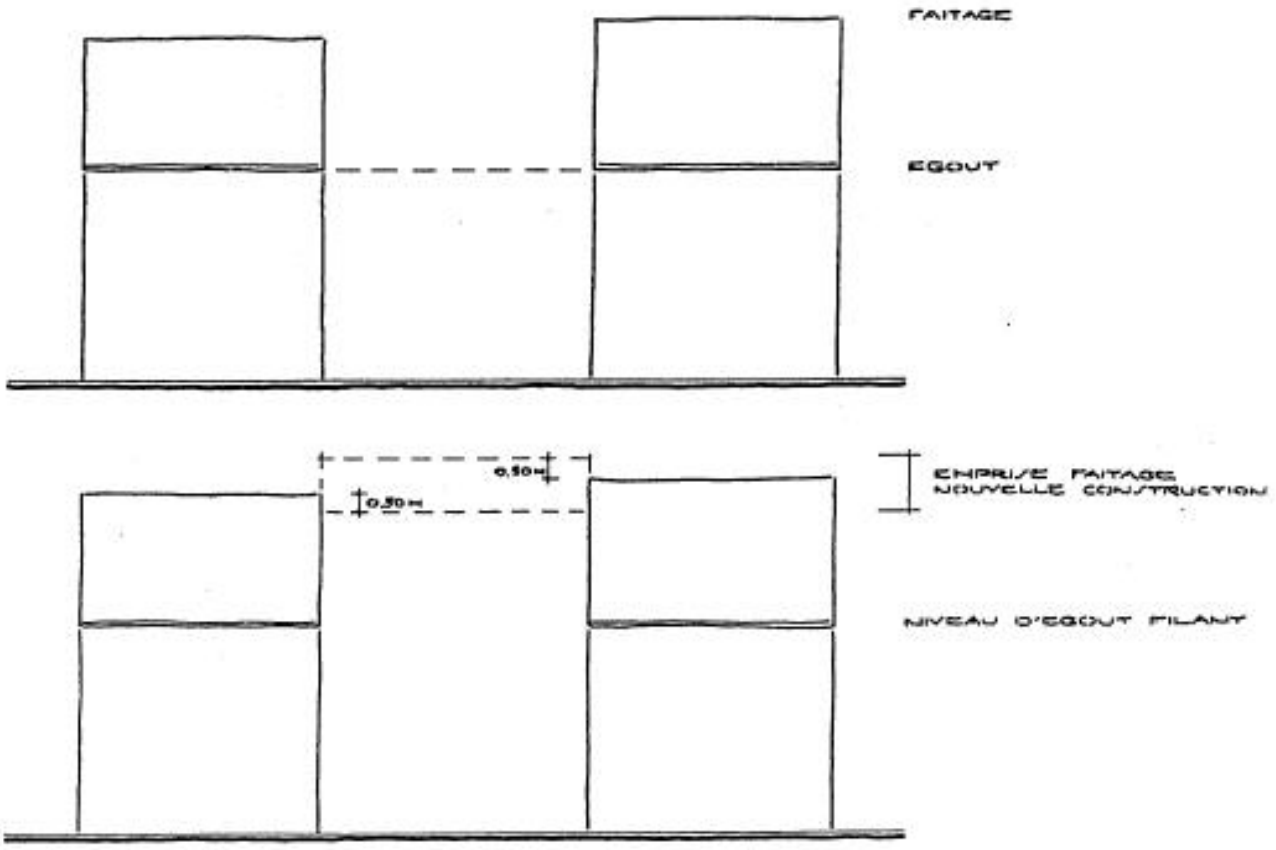
Parcellaire traversant



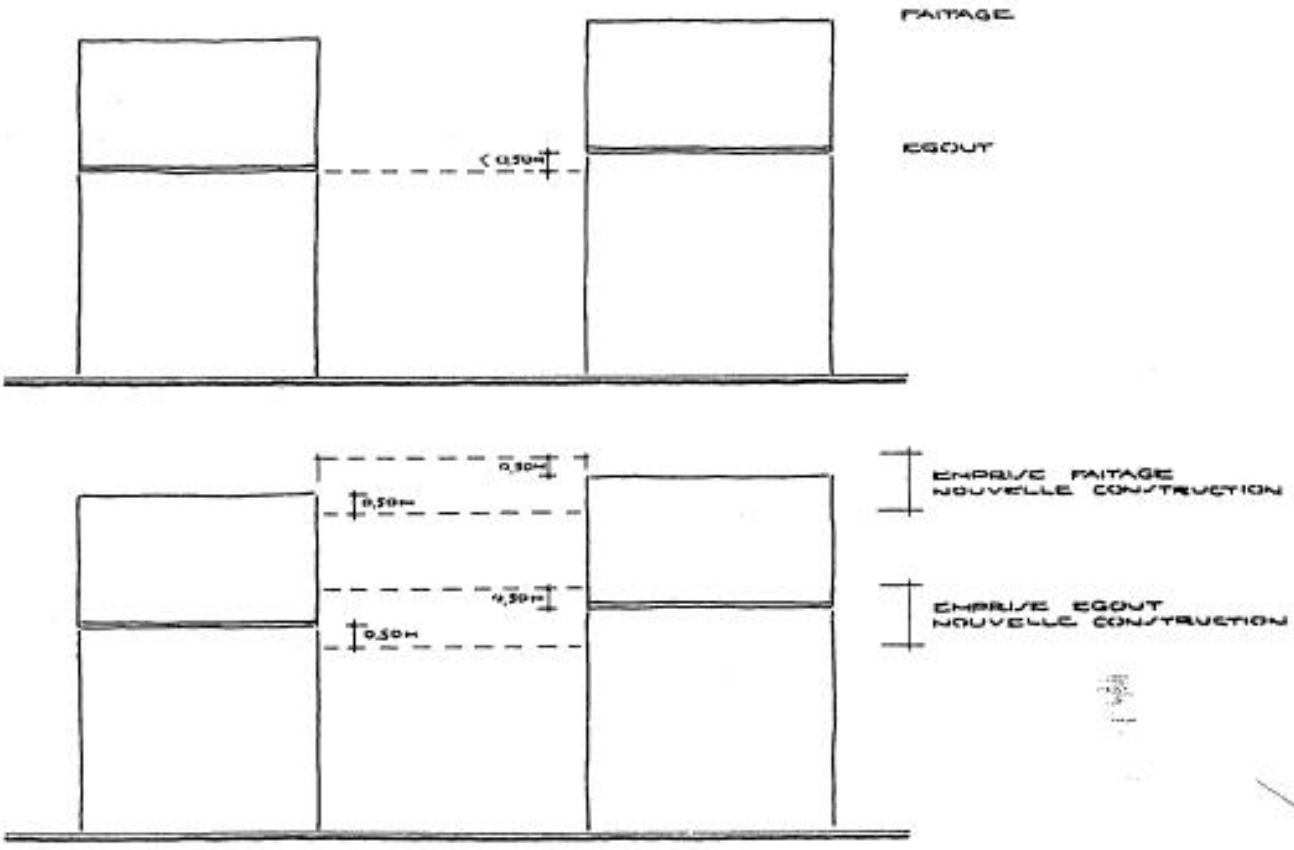
CROQUIS N°4



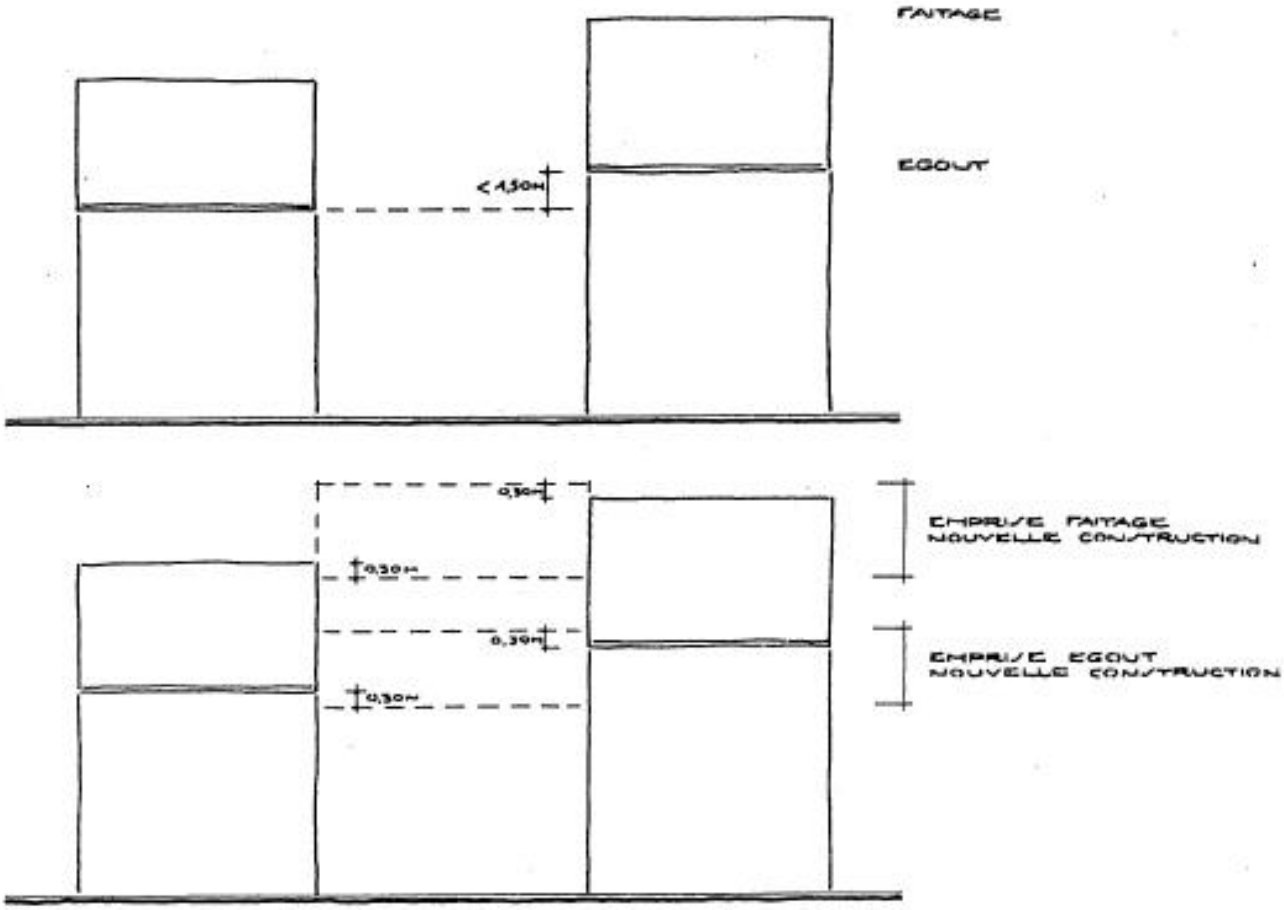
Egalité entre les niveaux d'égout
des deux constructions contigues



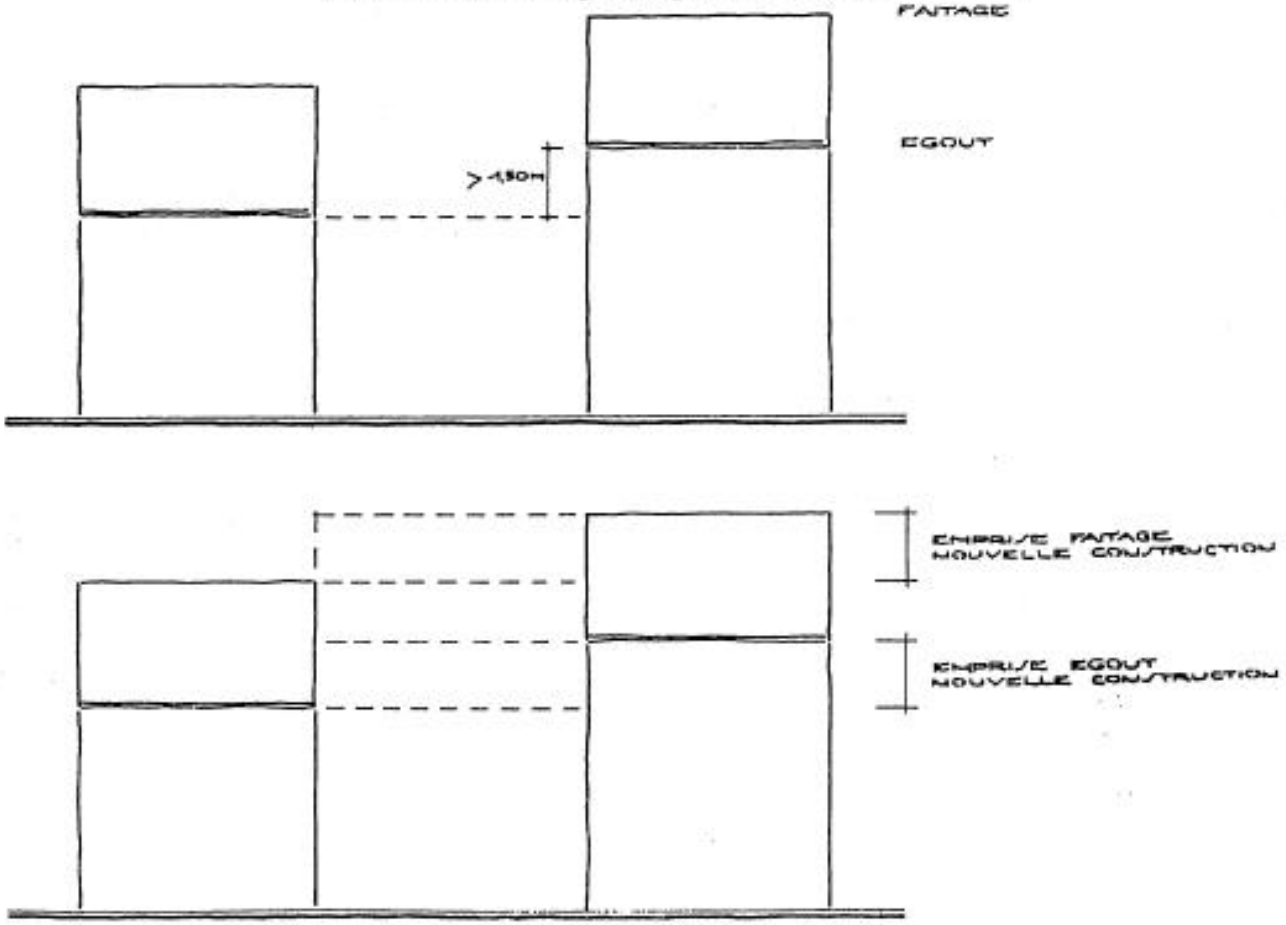
CROQUIS N°6 Différence des niveaux d'égout des deux constructions contigues inférieure à 0,50m



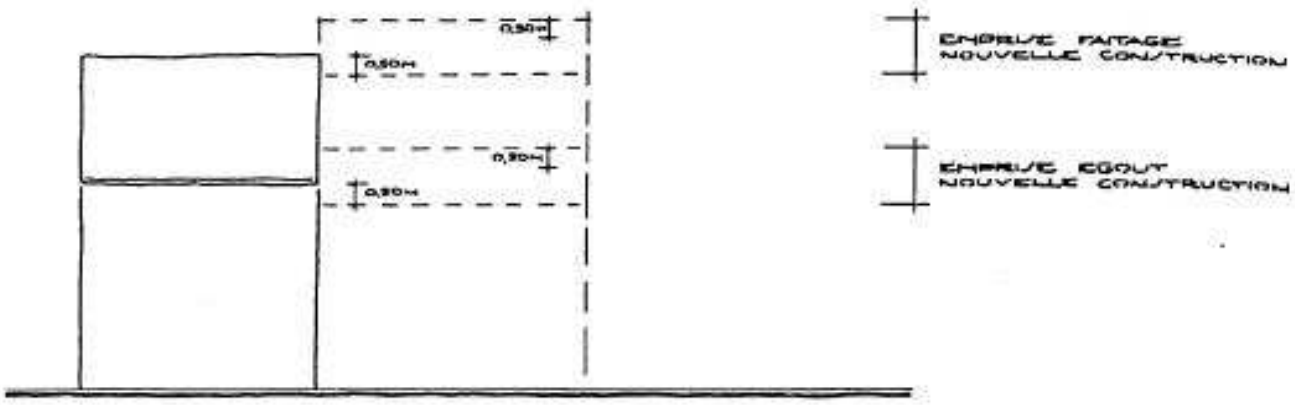
CROQUIS N°7 Différence des niveaux d'égout des deux constructions contigues comprise entre 0,50m et 1,50m



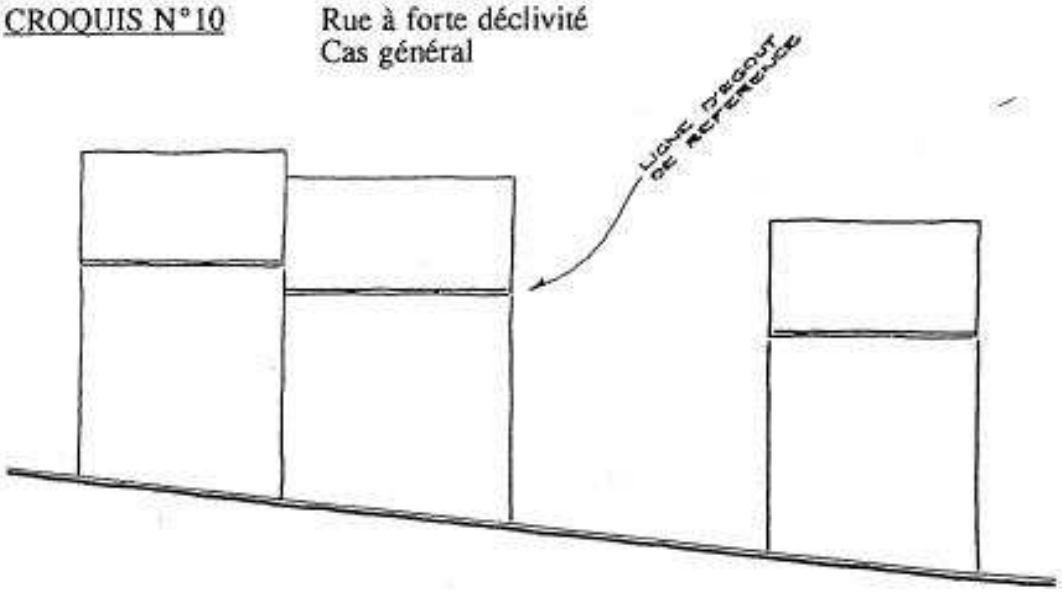
CROQUIS N°8 Différence des niveaux d'égout des deux constructions contigues supérieure à 1,50m



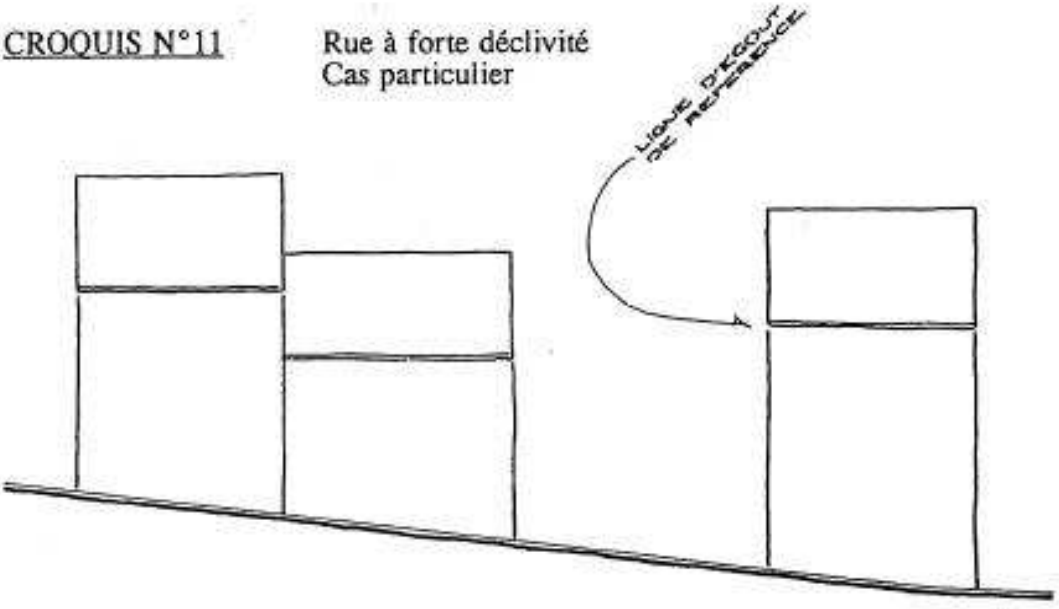
CROQUIS N°9



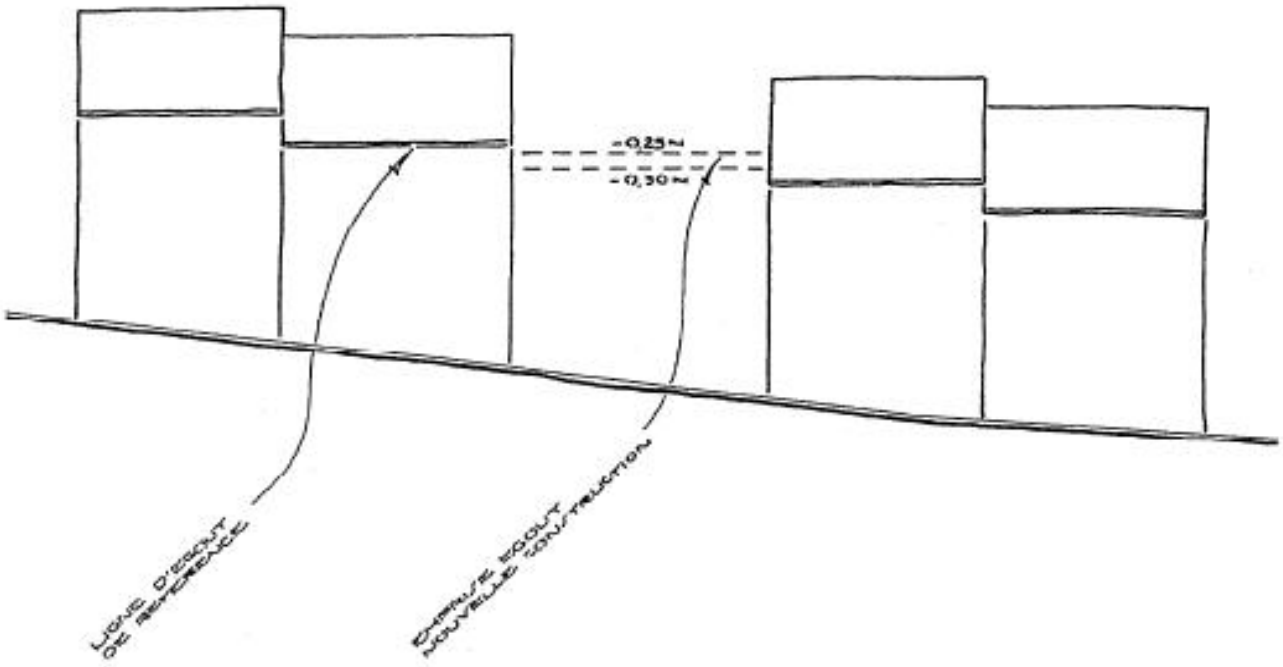
CROQUIS N°10 Rue à forte déclivité
Cas général



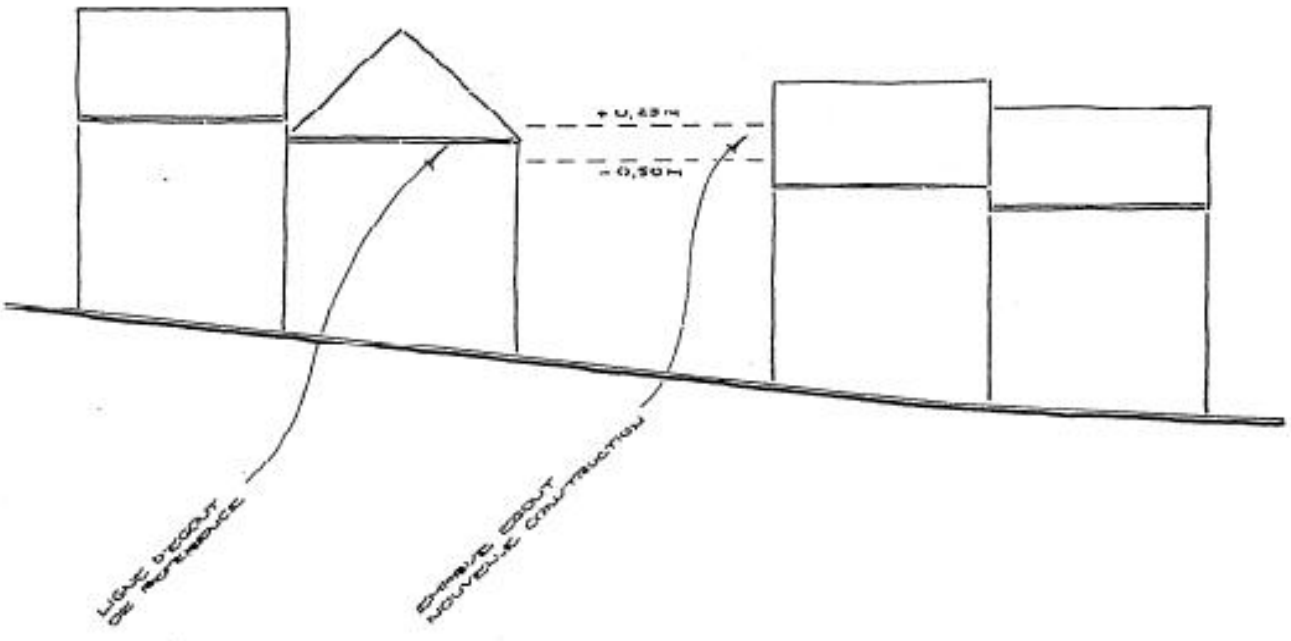
CROQUIS N°11 Rue à forte déclivité
Cas particulier



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 couvrement, 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 XVIIIe 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 XVIIIe siècle, allées sinueuses au Nord héritées du parc du XIXe 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'écrêtement 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, troêne, 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 apparait primordial de préserver et de restaurer les caractères trés 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 trés 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 trés 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 batiments 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 les 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

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.

Règle

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 arêtiers 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 boites 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 grés.
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 grés 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, grés 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 trés 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

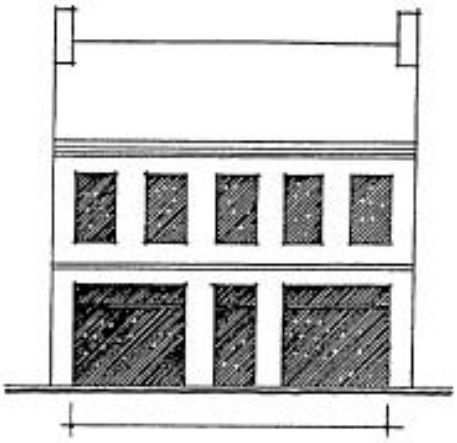
Règle *Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piedroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.*
La devanture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

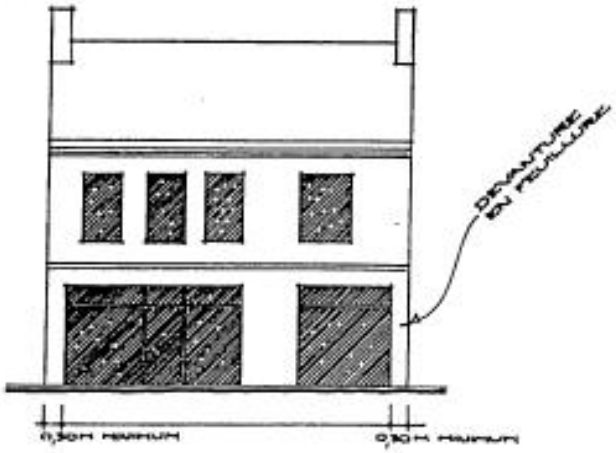
Règle *Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal.*
Elle sera implantée à 15cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de 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

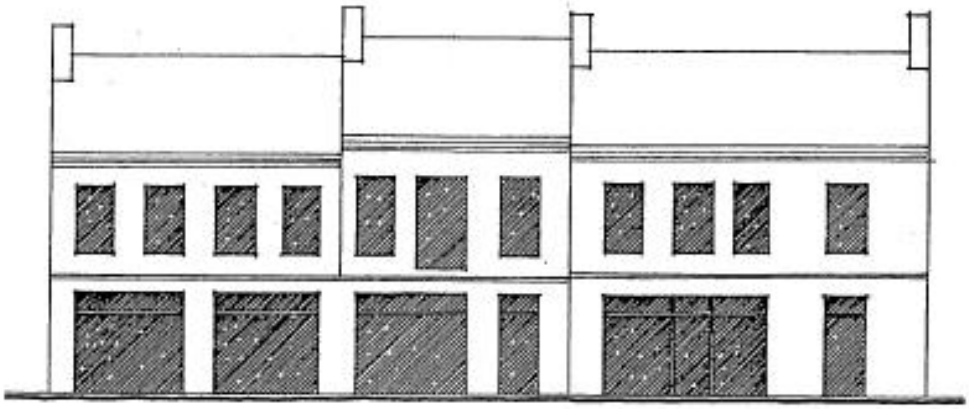
Les enseignes sont régies par l'arrêté municipal du 8 octobre 1991 portant réglement communal de la publicité, des enseignes et des préenseignes conformément à la loi du 29 décembre 1979.



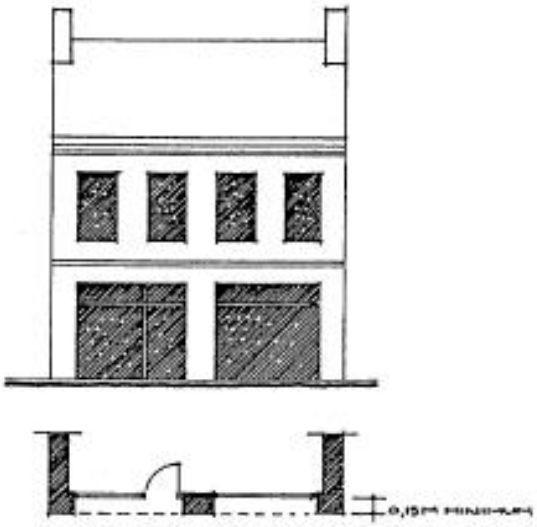
Percements réguliers à l'étage
Emprise maximum de la devanture



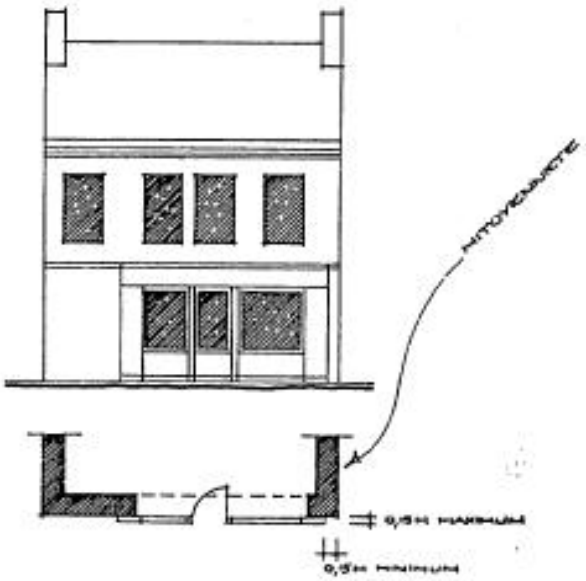
Percements irréguliers à l'étage
Emprise maximum de la devanture



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



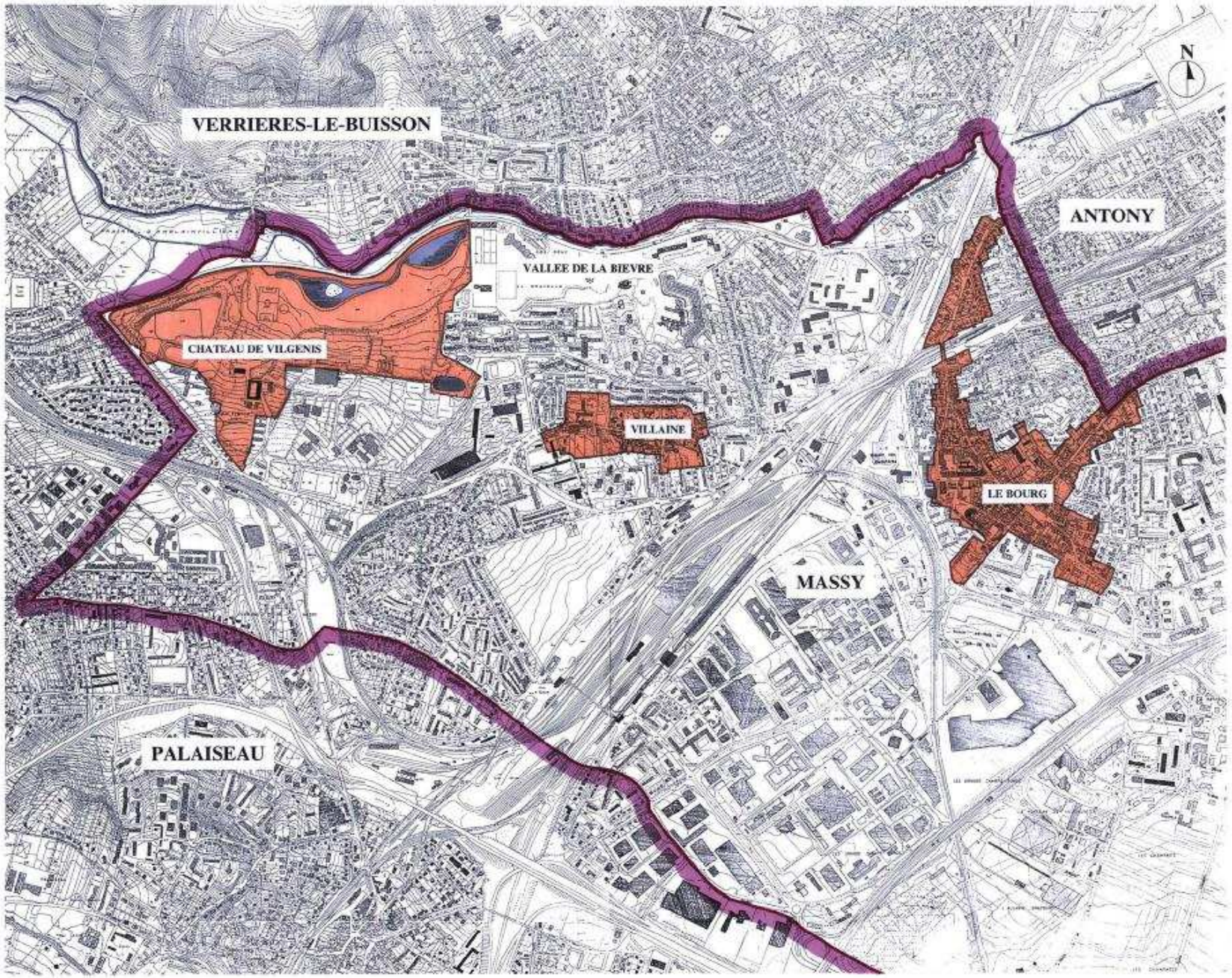
Devanture en feuillure



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 CESHCMA

PLANCHE N°1

Février 1999



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE BOURG

PLAN DE ZONAGE

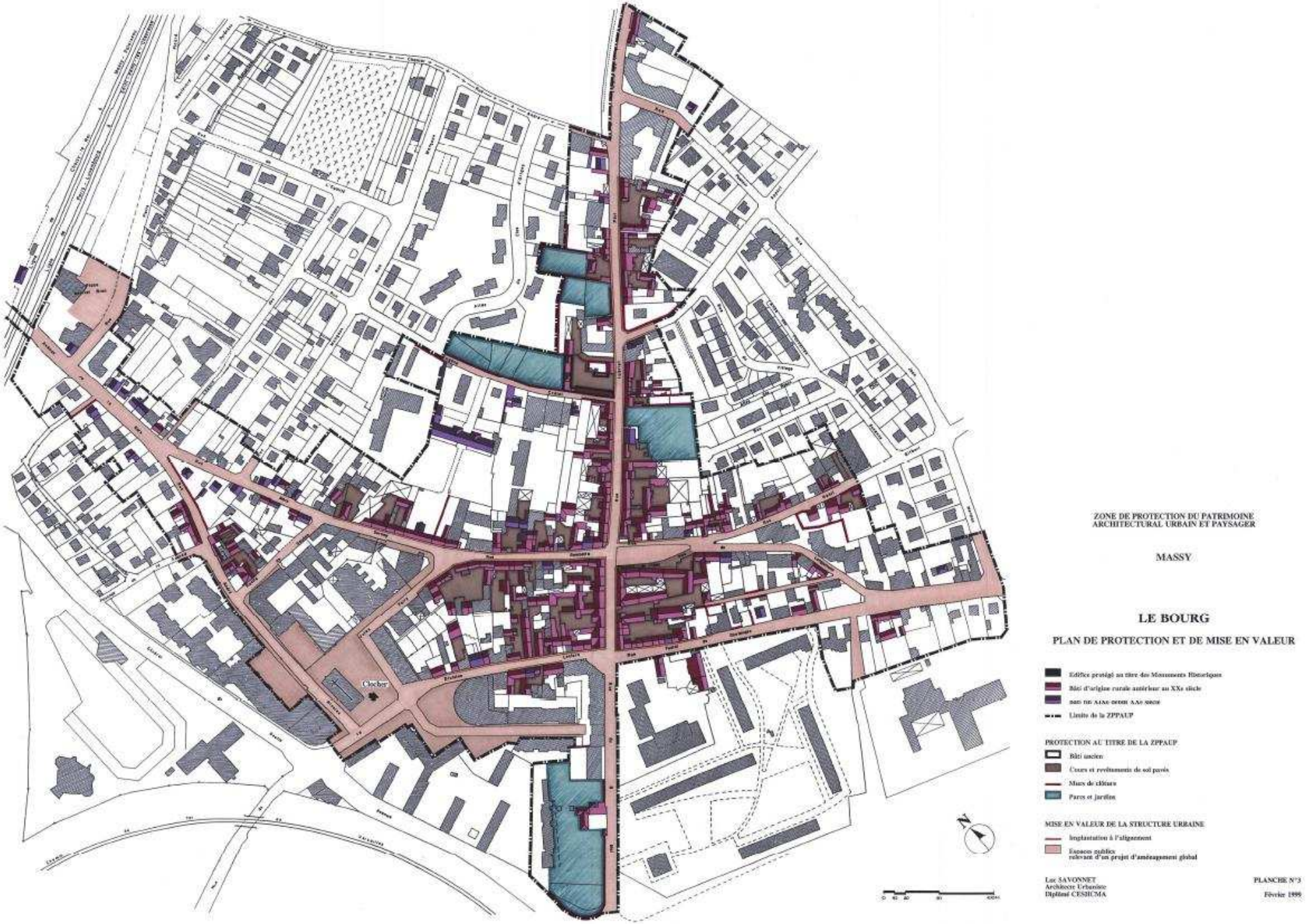
- Edifice protégé au titre des Monuments Historiques
- Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
- Bâti fin XIXe début XXe siècle
- Limite de la ZPPAUP

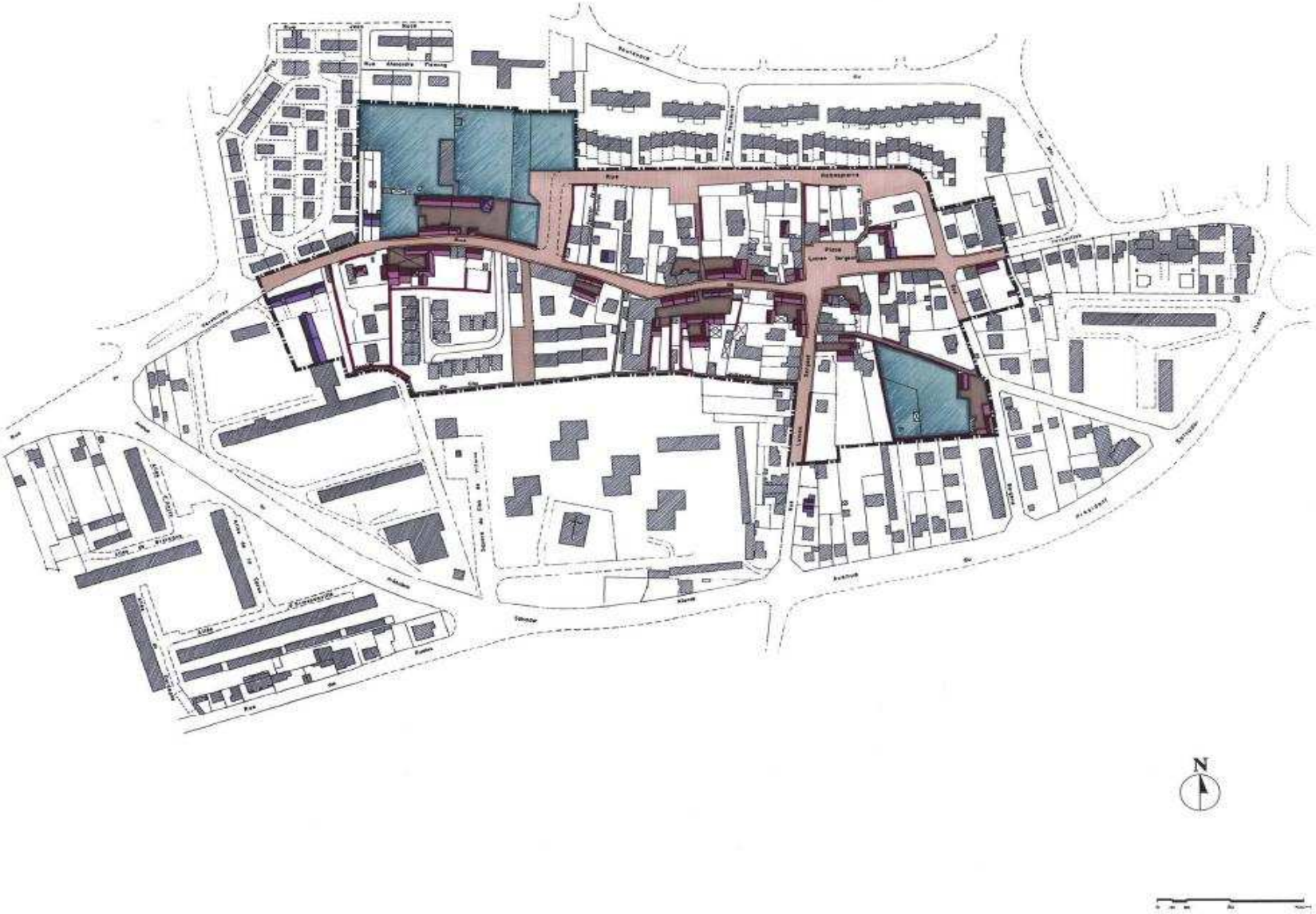
- ZONE A. Le centre-bourg d'origine rurale
- ZONE B. Les entrées Nord et Est du bourg
- ZONE C. L'extension du bourg héritée de la fin du XIXe et du début du XXe
- ZONE D. Les abords du clocher

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

PLANCHE N°2

Février 1999


Clocher
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
Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
Limite de la ZPPAUP
PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUP
Bâti ancien
Cours et revêtements de sol pavés
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 SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA
PLANCHE N°3
Février 1998



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

VILLAINE

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 ZPPAUP

PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUP

- Cours et espaces de sol perdu
- Sentes et ruelles piétonnes
- Murs de clôture
- Parcs et jardins

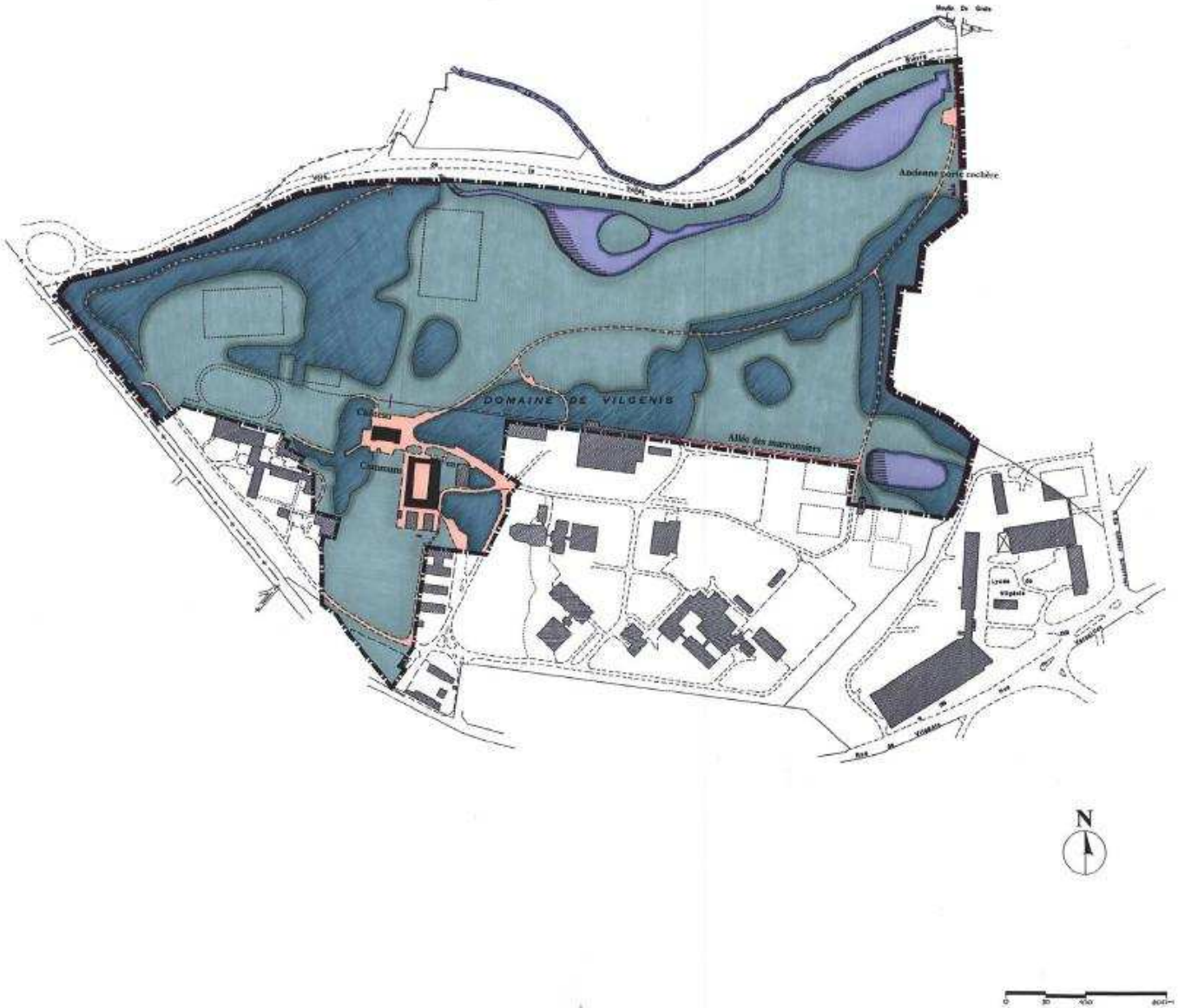
MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE URBAINE

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

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

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

Edifice protégé au titre des Monuments Historiques

Limite 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 XVIIIe siècle
Allée des marronniers

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

PLANCHE N°3

Février 1999

TABLE DES MATIERES

TITRE I
GENERALITES **2**

1. Portée du réglement 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 VILLAINE

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 réglement 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 réglement 49
2. Revêtements de sol 50
3. Murs de clôture 51

TITRE V
REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE **52**

1. Etendue du réglement 53
2. Volumétrie 53
3. Façades 53

TITRE VI
DEVANTURES COMMERCIALES **54**

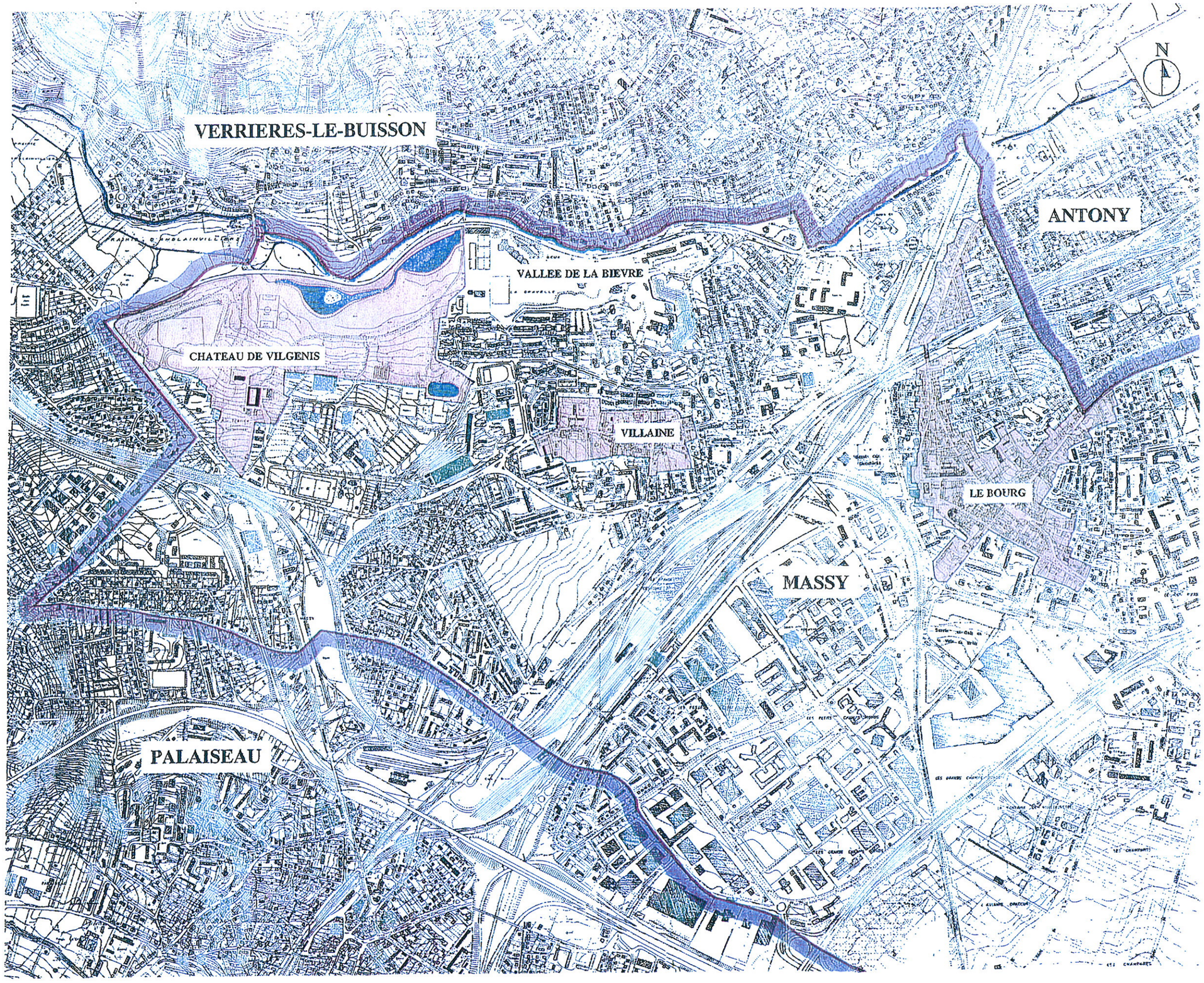
1. Emprise de la devanture 55
2. Devantures en feuillure 55
3. Devantures en applique 56
4. Enseignes 56

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

ANNEXE

DOCUMENTS GRAPHIQUES



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

PLAN DE PROTECTION

Périmètre de la ZPPAUP

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

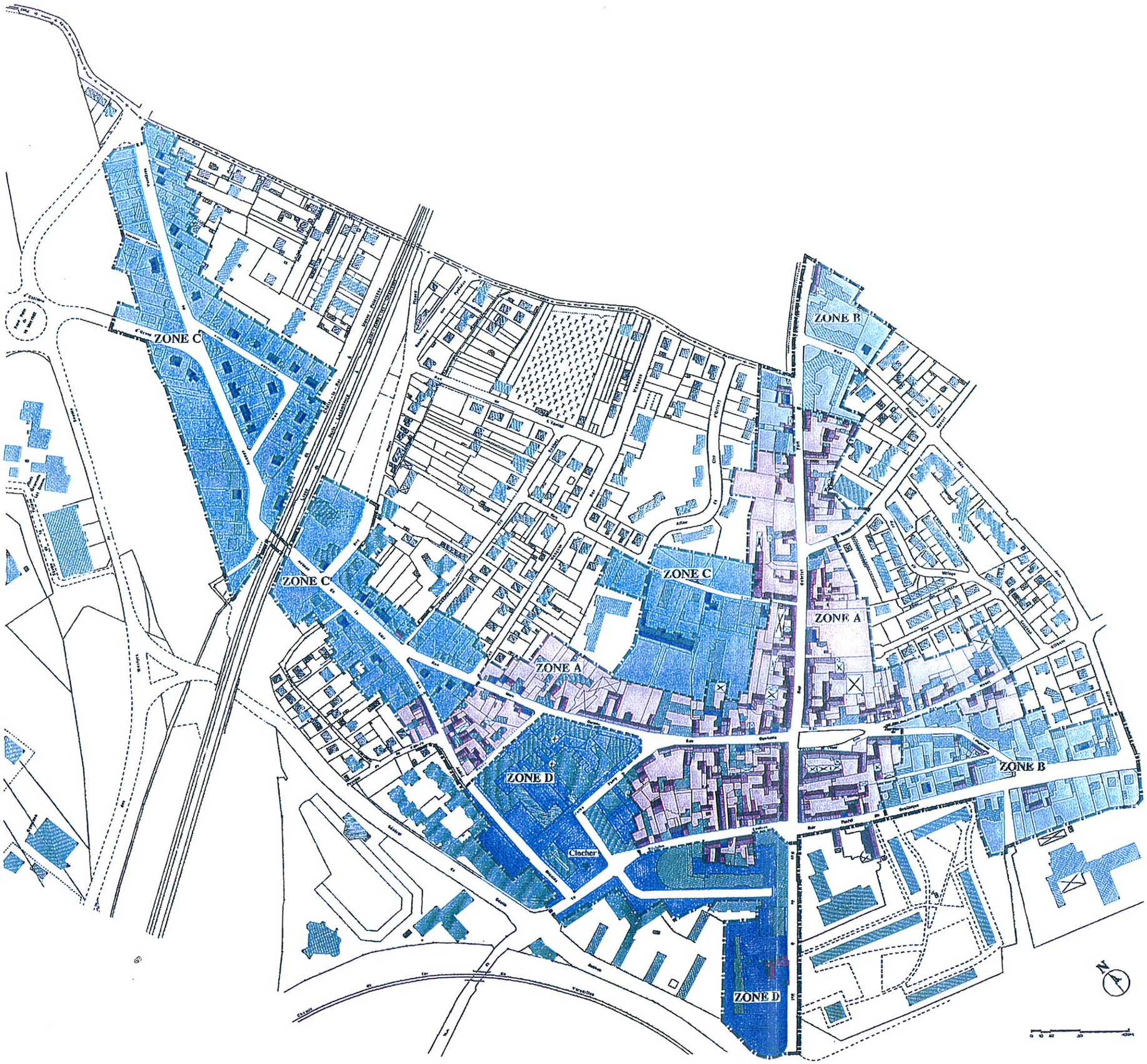
PLANCHE N°1

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE BOURG

PLAN DE ZONAGE

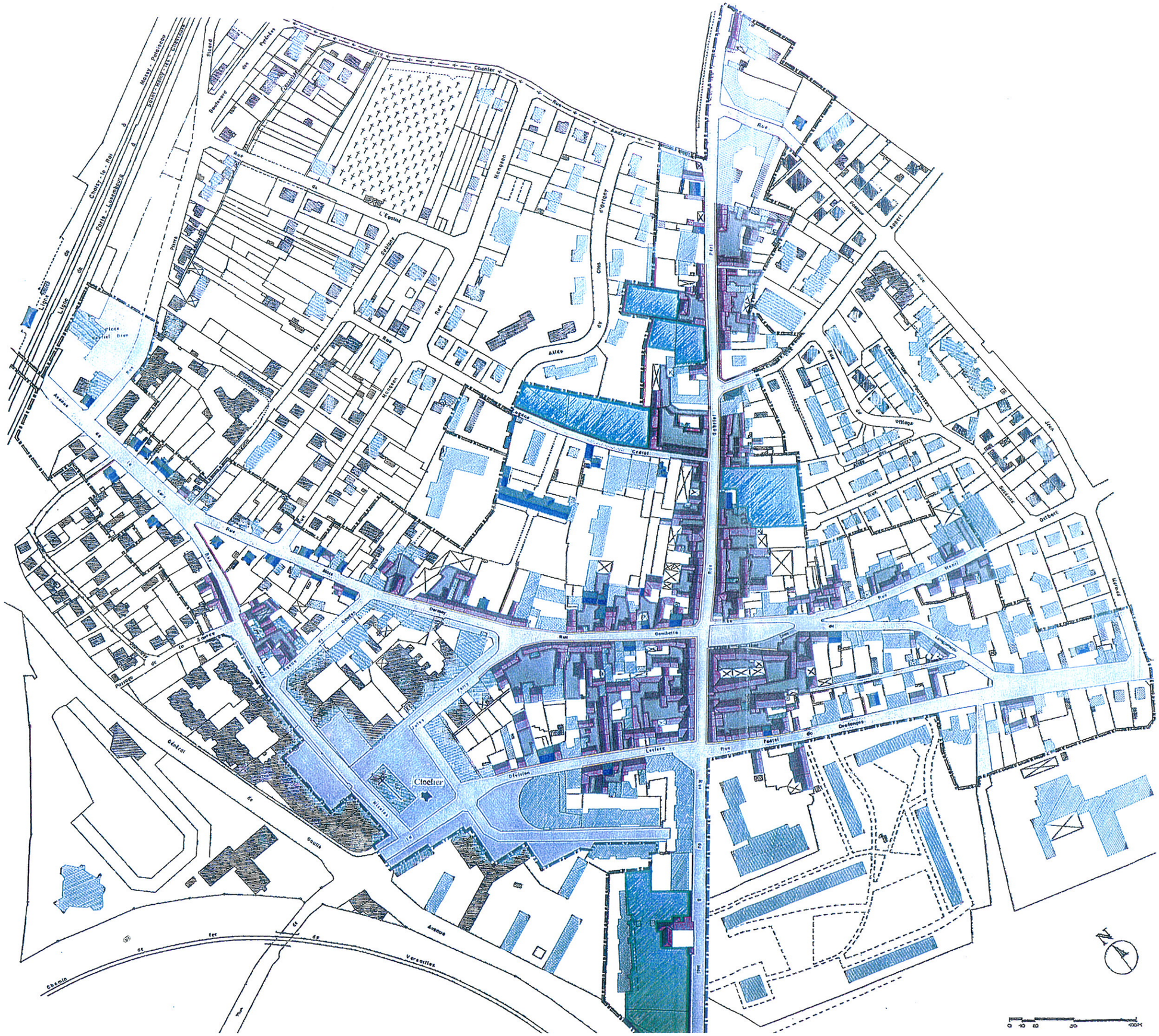


- Edifice protégé au titre des Monuments Historiques
- Bâti d'origine rurale antérieur au XXe siècle
- Bâti fin XIXe début XXe siècle
- Limite de la ZPPAUP

- ZONE A. Le centre-bourg d'origine rurale
- ZONE B. Les entrées Nord et Est du bourg
- ZONE C. L'extension du bourg héritée de la fin du XIXe et du début du XXe
- ZONE D. Les abords du clocher

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

PLANCHE N°2



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

PROTECTION AU TITRE DE LA ZPPAUP

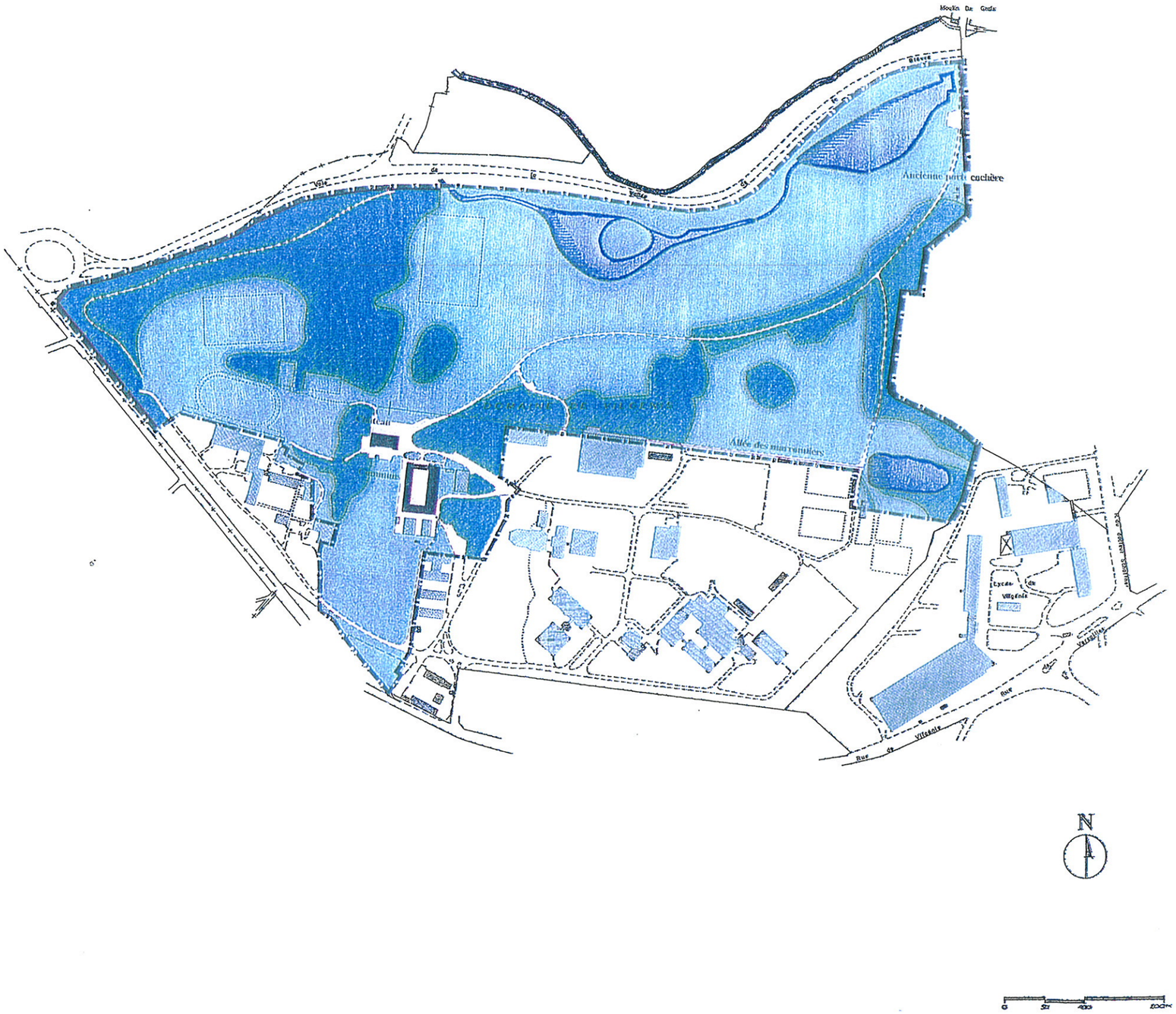
- Bâti ancien
- Cours et revêtements de sol pavés
- Murs de clôture
- Parcs et jardins

MISE EN VALEUR DE LA STRUCTURE URBAINE

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

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESHCMA

PLANCHE N°3



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

MASSY

LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS

PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

Edifice protégé au titre des Monuments Historiques

Limite 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 XVIIIe siècle
Allée des marronniers

Luc SAVONNET
Architecte Urbaniste
Diplômé CESBCMA

PLANCHE N°5

TABLE DES MATIERES

TITRE I GENERALITES 2

1. Portée du réglement 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
LE CENTRE-BOURG D'ORIGINE RURALE 7

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
LES ENTREES NORD ET EST DU BOURG
Rue Gabriel Péri. Rue Fustel de Coulanges. Rue de Longjumeau. 14

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
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

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
LES ABORDS DU CLOCHER 21

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
LE HAMEAU DE VILLAINE 24

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
LE PARC DU CHATEAU DE VILGENIS 38

F.1. Protections 39

TITRE IV REGLES DE RESTAURATION ARCHITECTURALE 40

RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES 41

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

TITRE V REGLES D'INSERTION ARCHITECTURALE 52

1. Etendue du réglement 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. Plan de protection et de mise en valeur 63