

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République

91420 MORANGIS



4. / Documents réglementaires

4.3. / Annexe du règlement

Approuvé en Conseil Territorial le :

8 octobre 2019

Mis à jour par arrêtés les :

15 septembre 2022 et 18 janvier 2023

Modification n°1 approuvé en
Conseil Territorial le :

4 avril 2023

GLOSSAIRE.....	3
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	13
LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES.....	15
LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	15
PALETTE VEGETALE.....	16
1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	16
2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT	16
3. CHOIX DES ESSENCES	16

GLOSSAIRE

Arbre

Type d'arbre	Taille de l'arbre à l'âge adulte	Force minimale de l'arbre à la plantation
Arbre de petit développement	6 à 10 mètres	Cépées : hauteur 150/200 cm depuis le sol
Arbre de moyen développement	10 à 25 mètres	
Arbre de grand développement	Plus de 25 mètres	Tiges : 14/16 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle ne peut être affectée à de l'habitation.

Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Perçement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

Bande de constructibilité

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent être préférentiellement édifiées afin d'assurer la continuité bâtie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cépée

Forme d'arbre à plusieurs troncs partant d'une même souche au ras du sol.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

Voir définition « Destination d'une construction ».

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

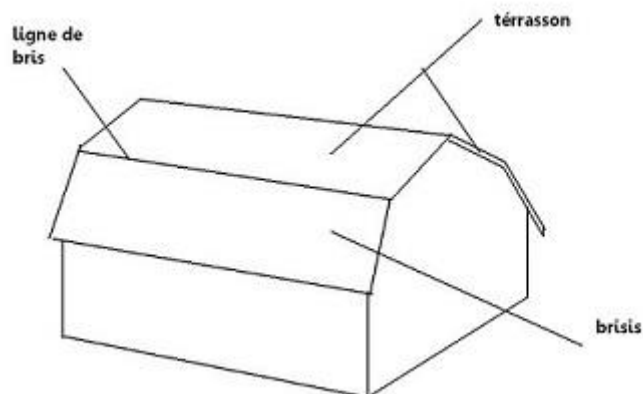
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Combles

Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.

Combles « à la Mansart »

Toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis). L'intégralité du toit, terrasson et brisis, sont recouvert généralement du même matériau de couverture, mais plusieurs matériaux peuvent cohabiter entre le terrasson (invisible depuis le sol) et le brisis (apparent).



Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Destination des constructions

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

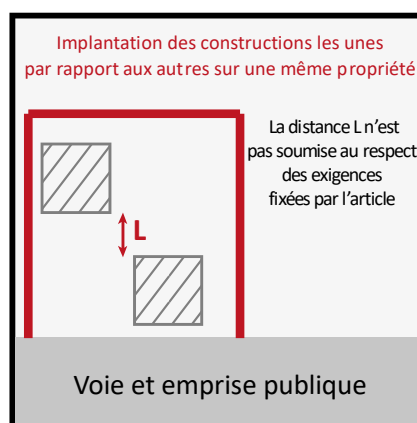
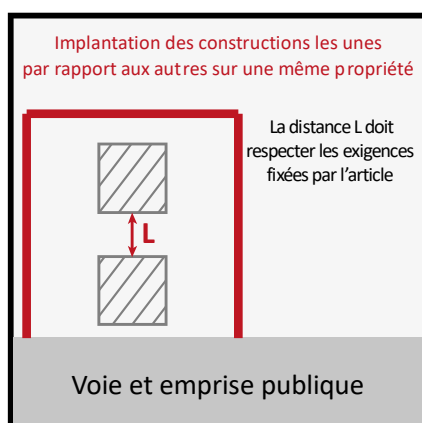
Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie)
	Établissement d'enseignement de	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'enseignement

	santé et d'action sociale	ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaire et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

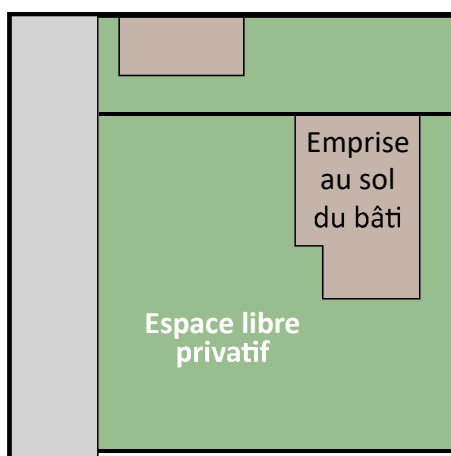
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



Espace végétalisé

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Espace végétalisé de pleine terre

Est considéré comme un espace végétalisé en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Le jardin en pleine terre n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

Gabarit de couronnement

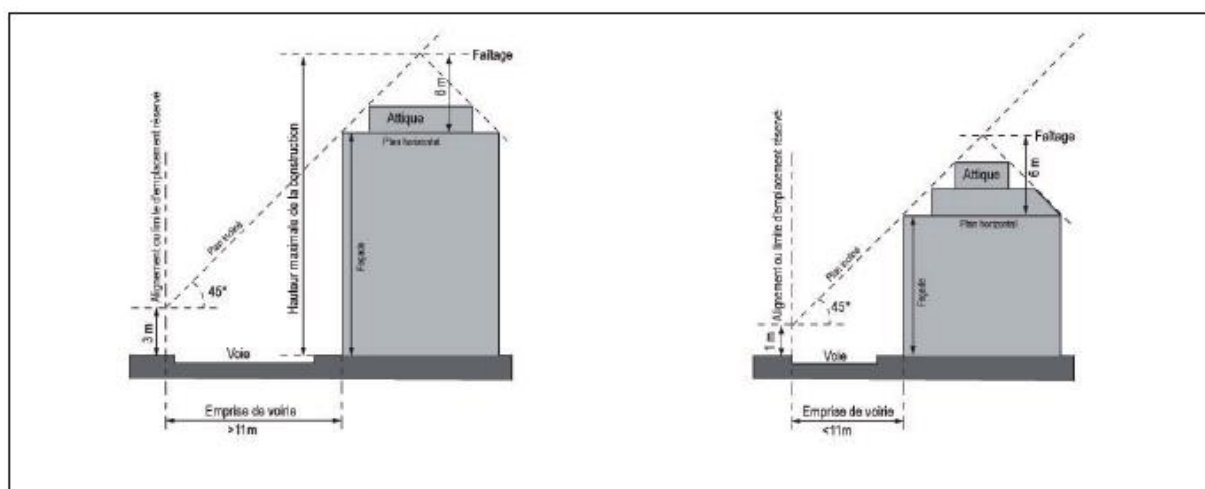
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU.

Hauteur plafond : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Hauteur de façade : La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).



Schémas en coupe perpendiculaire à la voie

Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Kiosque

Abri ouvert de plan centré, formé d'un toit porté par de légers supports (ex. kiosque à musique).

Largeur du terrain

La largeur de terrain prise en compte pour déterminer les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives est la largeur du terrain mesurée dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul définie par le paragraphe 2.1.4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie » du présent règlement.

La largeur de terrain se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies dont une seule est conforme au paragraphe 3.2.1 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du présent règlement, seule la façade donnant sur la voie conforme sera retenue.

La largeur de terrain se mesurera dans le sens le plus favorable lorsque le terrain est à l'angle de deux voies ou lorsqu'il ne dispose pas d'une façade sur rue.

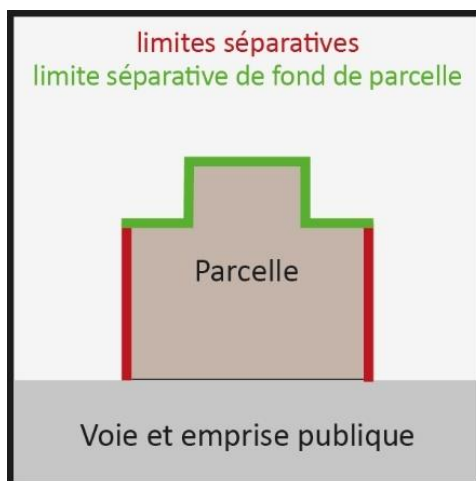
Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

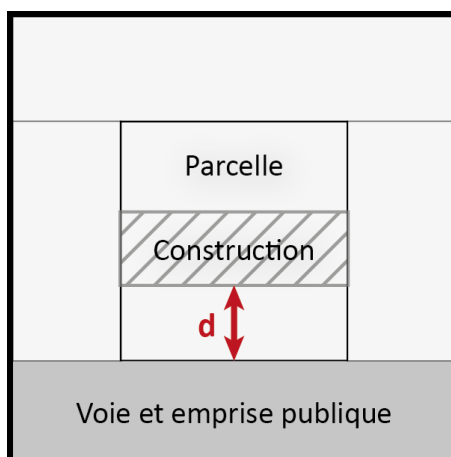


Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Marge de recul

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.



Mur aveugle

Mur ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades ou des toitures percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ;
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les murs et toitures comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Pièces principales ou secondaires

Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;

Les pièces secondaires, sont celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

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

Saillie

Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment.

Solin

Dispositif permettant de traiter l'étanchéité en plusieurs points du toit, notamment les rencontres entre pan de couverture et paroi verticale.

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement doivent, au minimum, respecter une largeur de 2,5m et une longueur de 5m.

Surface de plancher

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Tige

Forme d'arbre à tronc unique et droit dont les premières branches sont à au moins 1m du sol.

Toiture semi-intensive

Toitures terrasses végétalisées avec un substrat entre 15 et 30 cm d'épaisseur.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie de desserte

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

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son PLU, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste suivante.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé					
N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m ²	Commune
2	OK 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m ²	Commune
3	OG 30, 59, 60, 66, 67, 73, 74, 82, 83, 168, 193	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m ²	Commune
4	OG 220, 240	rue du Dr Jean Charcot, rue de Savigny	Voie de désenclavement	915 m ²	Commune
5	OB 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe)	1 953 m ²	Société du Grand Paris
6	OC 277, 282, 283, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 386, 475, 460 OE 117, 119, 120, 121, 342, 440, 441 OF 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m ²	Commune
7	OM 580	Rue du Général Leclerc	Voirie de désenclavement	363 m ²	Commune
8	OE 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Savigny	Voie de désenclavement	797 m ²	Commune
9	OI 462, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m ²	Commune
10	OI 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m ²	Commune
11	OI 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'Opération d'Habitat Adapté des gens du voyage sédentarisés	5 049 m ²	Commune

12	OH 402, 403, 404, 407	Chemin de Charaintru, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	386 m ²	Commune
13	OA87 OB25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste	60 940 m ²	Département
14	OE 64	Parcelle E 64	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m ²	Commune

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OK 104, 105, 630, 631, 632, 633, 634, 635 657, 658, 659, 660, 661, 663, 673, 672, 763, 789, 815, 862, 863 OG 181	Avenue Blaise Pascal, rue de Savigny, rue Lavoisier, avenue Descartes	Requalification de la ZI des Sables – Phase 1	66 563 m ²	Commune
2	OK 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 645, 646, 648, 687, 785	Avenue Descartes, rue de Savigny, rue Lavoisier	Requalification de la ZI des Sables – Phase 2	32 571 m ²	Commune

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Secteurs de mixité sociale

N°	Références cadastrales	Emplacement	Taux de logement locatif social	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 668, 753, 754 OE 115, 117, 118, 119	Avenue Charles de Gaulle	50%	13 497 m ²	Commune
2	OE 121, 254, 255, 341, 437, 438, 439, 440, 441	Avenue Charles de Gaulle, Avenue de Champagne	50%	4 824 m ²	Commune
3	OM 189, 190, 191, 195, 197, 198, 316, 608, 609	Rue du Général Leclerc	50%	2 274 m ²	Commune

LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Bâtiment de la mairie	OM 328	Avenue de la République
Salle des fêtes	OM 328	Avenue de la République
Espace Saint-Michel	OM 535	Rue de Wissous, rue du Général Leclerc
Eglise	OD 34, 36, 113	Rue de L'Eglise, Place Lucien Boileau
École Louis Moreau	OE 92	Avenue Charles de Gaulle

LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Rue de l'Eglise	OD 6, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109, 112, 115, 117, 130, 136, 170,	Rue de l'Eglise (côté pair)

PALETTE VEGETALE

1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Il conviendra également d'évaluer et de considérer la richesse écologique des milieux initialement présents.

Les conifères ne doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifère pour 5 arbres plantés.

Afin de favoriser la biodiversité, l'attractivité paysagère et écologique des cœurs d'îlots et jardins, les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de *thuyas*, de *Prunus laurocerasus* pour lesquels des problèmes sanitaires sont observés.

2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT

La végétalisation des voies participe à la trame verte de la ville mais influe également sur l'effet îlots de chaleur et participe à l'amélioration le cadre de vie.

C'est pourquoi, il est important de conforter les alignements existants mais également de renforcer cette végétalisation au sein de la ville.

Ce renfort peut se faire à travers la plantation d'alignement d'arbres et/ou par une végétalisation de type arbustives ou herbacées ; ces dernières étant bien souvent négligées alors qu'elles jouent également un rôle important pour la biodiversité notamment.

Il sera important de considérer les diverses contraintes pouvant s'imposer (réseaux, largeur de voie, partage des usages, distance aux façades), pour cibler les essences à retenir.

3. CHOIX DES ESSENCES

Le choix devant se faire en tenant compte du développement et du port des arbres ou arbustes au stade adulte.

On favorisera les arbres de plus de 20m et de plus grande valeur (chêne, frêne commun) dans les parcs et grandes propriétés où les contraintes de développement sont plus réduites.

Les arbres suivants seront à exclure de tout aménagement sur espace public et privé en raison de leur caractère opportuniste et/ou leur importante capacité de dissémination, de colonisation par drageonnement (développement de nouvel axe depuis les bourgeons situés sur les racines...) :

- Ailanthé
- Erable négundo
- Peuplier d'Italie

Pour les plantations en alignement sur voirie ou dans les zones de stationnement, on évitera :

- Les arbres fruitiers et particulièrement de type Prunus, aux vues de leur faible résistance aux opérations de taille,
- Les arbres au développement racinaire surfacique : Peupliers, bouleaux, saules...

3.1. ARBUSTES DE HAIES

Indigènes en Ile de France

- Carpinus betulus (charme)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Euonymus europaea (fusain d'Europe)
- Cornus mas - (cornouiller)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana- (noisetier)
- Ribes rubrum (groseiller rouge)
- Ribes uva-crispa
- Viburnum lantana (Viorne lantane)
- Viburnum opulus (Viorne aubier)

Sur secteur bords du Ru du Bief

- Rhamnus frangula
- Salix capreae
- Salix cinerea

Espèces à fort intérêt pour la faune, pouvant être également plantées mais épineuses

- Crataegus monogyna (aubépine)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Rosa canina
- Pyracantha sp

Arbustes allogènes pouvant accompagner la haie

- Choisya ternata (Oranger du Mexique)
- Forsythia
- Lilas
- Philadelphus coronaria
- Spiraea (Spirée)
- Symphoricarpos
- Viburnum tinus (Viorne tin)

3.2. ARBRES

Arbres à privilégier à proximité du Ru du Bief

- Aulne glutineux (Aulne)
- Corylus avellana (Noisetiers)
- Fraxinus excelsior (Frênes)
- Pinus sylvestris (Pin sylvestre)
- Populus tremula (peuplier tremble)
- Salix viminalis (Saule des vanniers)
- Sureau
- Ulmus minor (orme)

Arbres pour le reste de la ville

Espèces Indigène

- Frêne d'Europe
- Chêne commun et fastigié
- Charme commun et fastigié
- Pin sylvestre
- Chêne sessile ou pédonculé
- Merisier
- Bouleau commun
- Erable champêtre
- Sorbus sp

Espèces Allochtones

- Arbre aux quarante écus
- Aulne incana ou spaethii
- Cèdre
- Charme houblon
- Chêne cerris
- Chêne de Hongrie
- Chêne rouvre
- Erable saccharinum
- Erable sycomore type
- Frêne d'Amérique
- Frêne fleur
- Marronnier blanc et rouge
- Marronnier rouge
- Micocoulier
- Noyer
- Pins
- Savonnier
- Tilleul (hormis cordata)
- Zelkova