

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.1 Patrimoine bâti protégé

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025

Fresnes

N° de référence	Adresse postale	Motif	Illustration
1	2 avenue de la République	Maison de ville datant de 1905 caractérisée par ses façades en pierre meulière et ses encadrements de fenêtres en brique. Elle fût la maison de Maurice Ténine, dans les années 1930	
2	30 rue Maurice Ténine	<p>Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine.</p> <p>Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.</p> <p>La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue. Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs.</p> <p>Les toits sont en ardoise, à deux versants.</p>	

1) L'ÉGLISE SAINT-ELOI

L'église Saint- Eloi est située à l'intersection de la place Pierre et Marie Curie et de la rue du Docteur Maurice Ténine.



Vue de l'église Saint-Eloi de la rue du docteur Maurice Ténine

Vue du transept et de la nef de l'église Saint-Eloi

Vue du portail de l'église Saint-Eloi

De style roman, l'église a été construite au XIIe siècle et elle a été restaurée au XIXe siècle. L'édifice est de plan carré, en croix latine, comprenant une nef et un transept. Ce dernier forme une croix avec le corps longitudinal (la nef).

Le portail d'entrée est composé d'une porte rectangulaire, d'un oculus et d'une plaque en arc-plein cintre. Il est adossé à une tour carrée de trois niveaux.

Les murs sont recouverts de pierre de meulière qui est le matériau de construction de la région. Ils sont soutenus par de larges contreforts en pierre et sont percés par des baies en arcs plein-cintre de forme simple, jumelées ou triplées.

Un sculpteur contemporain a décoré l'ensemble en installant des sculptures aux motifs floraux sur les percées et en inscrivant une scène de la bible sur une plaque.

Le couverture de l'église est en ardoise et de deux pentes pour la nef et le transept. Le toit de la tour carrée est quant à lui de quatre versants.

Préconisation :

- ▶ L'aspect des façades doit être conservé dans son état actuel.
- ▶ La forme des toits de (deux à quatre pentes) et leurs recouvrements en ardoise seront maintenus.
- ▶ Des travaux, visant à améliorer l'esthétique et le fonctionnement du bâtiment, pourront être déclarés obligatoires par l'autorité municipale.
- ▶ Les bâtiments modernes construits autour du monument ne devront pas gêner la perspective vers l'église de la rue du Docteur Maurice Ténine.
- ▶ Les espaces publics autour de l'édifice pourraient être aménagés : pavage au sol, aménagements paysagers, installations de panneaux indicatifs,...

2) LA MAIRIE

Située à proximité de l'église Saint-Eloi ce bâtiment est une ancienne école qui abrite aujourd'hui la mairie.



Vue de la mairie de la place de l'église

L'édifice constitue une forme de « T » à l'envers, soit de deux corps de bâtiments rectangulaires. Le premier est parallèle à la place de l'Eglise et le deuxième est accolé derrière, perpendiculairement. Le bâtiment est imposant, réparti sur trois niveaux d'élévation et divisé en trois travées avec une avancée centrale où se situe l'entrée.



Détails de la façade principale de la mairie



Détail de l'horloge de la mairie

La façade principale est recouverte en pierre de meulière et le toit à la Mansarde est en tuile. Le décor architectural est élaboré avec des linteaux de brique au-dessus des baies et des chaînages d'angles aux extrémités des murs du bâtiment central. L'ensemble est surplombé par une horloge.

Préconisations :

- ▶ Les extensions ou modifications du bâtiment pourront intervenir dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ Le recouvrement de la façade principale en pierre de meulière, en brique et en pierre devra être préservé.
- ▶ Le toit à la Mansarde et le recouvrement en tuile sera conservé.
- ▶ La forme des fenêtres à croisillons surmontées d'un arc en plein-cintre sera maintenue ainsi que les éléments de décorations : linteaux de brique et de pierre, corniche...

3) LES MAISONS DE VILLE

Maison de ville au N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine

Grande maison bourgeoise située en retrait de la voie et clôturée par un grand mur de pierre.

Le bâtiment est très imposant, composé d'un corps rectangulaire de trois niveaux d'élévation avec un attique et réparti sur six travées.

La façade est élégante, recouverte d'un enduit de teinte claire et les fenêtres rectangulaires possèdent des volets battants de couleur beige et celles des étages des garde-corps en fer forgé.

L'entrée de la maison est marquée par la présence d'un auvent en fer forgé au-dessus de la porte principale.

Le toit est en ardoise.



Façade principale de la maison bourgeoise



Détails de la porte d'entrée et du auvent de la maison



Détails de l'entrée de la maison

Maison de ville : N°22 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison située à l'alignement de la rue du Docteur Maurice Ténine et mitoyenne.

Elle est composée de trois corps de bâtiments avec un corps central moins large et plus haut que les deux autres. Le bâtiment est réparti sur deux niveaux d'élévation, le rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments a été transformé en garage et en commerce.

L'enseigne de la boutique ne s'intègre pas avec la façade qui a été enduite de peinture de couleur ocre et blanche.

Le toit est à deux versants en tuile.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et des toits en tuile de la maison

Maison de ville : N°30 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine.

Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.

La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue.

Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs. Les toits sont en ardoise, à deux versants.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et du toit en ardoise de la maison



Détails du portail d'entrée de la maison

Préconisations concernant les maisons de ville :

- ▶ L'implantation des maisons en retrait ou à l'alignement sera préservée ainsi que les clôtures sur voie.
- ▶ La hauteur des maisons sera maintenue.
- ▶ Les éléments d'architecture traditionnelle seront conservés et restaurés :
 - murs d'enceintes et les portails marqués par des piliers ;
 - la forme des toits et la couverture en tuile ou en ardoise ;
 - les fenêtres rectangulaires (plus hautes que larges) et les garde-corps ;
 - la couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade ;
 - les matériaux de recouvrement des murs ;
 - la couleur des enduits ;
 - l'enseigne commerciale (maison N°22 rue du Docteur Maurice Ténine) devra s'intégrer avec le reste de la façade.
- ▶ L'aspect entre les extensions et les parties de bâti plus anciennes devra respecter une certaine homogénéité.

4) LA FERME DE COTTINVILLE

La ferme de Cottinville est située rue du Docteur Maurice Ténine et a été construite au XVIII^e siècle.



Façade principale de la ferme de Cottinville



Cour intérieure de la ferme de Cottinville

Le bâtiment a été radicalement encadré par la construction d'immeuble tout autour et accueille aujourd'hui une école nationale de musique et un écomusée.

La ferme est composée de trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour carrée non fermée. La volumétrie des constructions est variable, d'un à deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Elle correspond aux différentes fonctions de la ferme : espace habitable, grange, écurie.

La façade donnant sur la rue du Docteur Maurice Ténine est dégradée mais les bâtiments à l'intérieur sont en bon état.

Les murs des façades sont en pierre. Ils sont percés par des fenêtres rectangulaires, comprenant pour certaines d'entrées-elles des volets battants de couleur marron et des garde-corps en fer forgé.

Les toits sont à deux versants en tuile et on note la présence de lucarnes engagées à fronton.

Préconisations :

- ▶ Préserver l'implantation à l'alignement sur rue. Les toits à pentes et en tuile seront maintenus.
- ▶ Les façades pourraient être restaurées en respectant l'aspect originel.
- ▶ Les extensions (même contemporaines) seront possibles dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ La cour intérieure et son pavement seront préservés.
- ▶ L'entrée de la ferme pourrait être aménagée : traitement des espaces publics (pavage au sol, trottoirs), aménagements paysagers, panneaux d'affichages indiquant l'entrée de l'édifice et rappelant l'histoire du bâtiment.
- ▶ Il faudra veiller à ce que les futures extensions ne viennent pas rompre l'homogénéité architecturale.

LES ENSEMBLES URBAINS

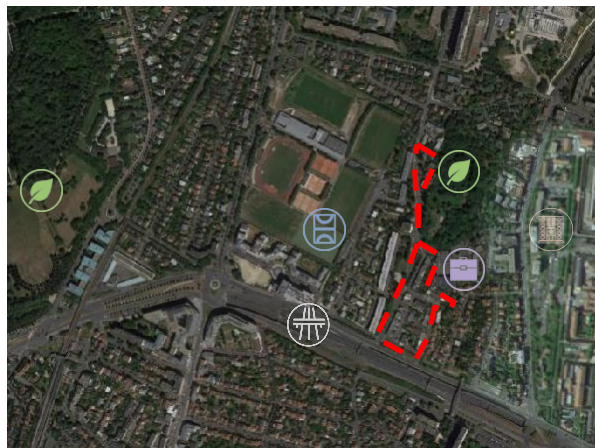
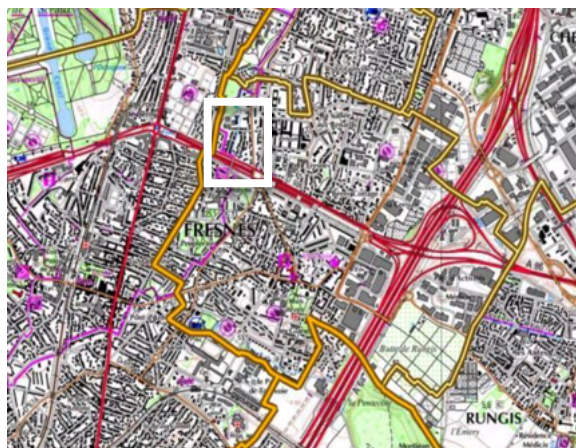
Ensemble urbain remarquable du Quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry

Localisation :

Situé à la limite ouest de la commune de Fresnes, au sein de la Vallée de la Bièvre, le quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry bénéficie d'une bonne situation à 5 min à pied de la Croix de Berny et 15 min du Parc de Sceaux.

Longé au sud par l'autoroute A86, sa très bonne accessibilité routière est complétée par la proximité d'arrêts de lignes de transports en commun structurants : la station du RER B « La Croix de Berny » et l'arrêt « Dr Ténine » du TVM.

Intégré au quartier multifonctionnel des Prés, le lotissement compte à proximité la Zone d'Activités des Prés, ainsi que le Parc des Prés de la Bièvre, partie intégrante de la Trame Verte et Bleue et véritable respiration dans le tissu urbain fresnois.



Caractéristiques générales :

Le lotissement compte 54 maisons en série aux caractéristiques architecturales initialement identiques et dont les variations sont issues d'évolutions récentes. Les maisons présentent le plus souvent une façade d'environ 5m et une profondeur de 7m à laquelle s'ajoute 3m pour le redent qui forment les garages. La hauteur est limitée à R+1. Les maisons ont ainsi un gabarit de petites maisons de villes avec une surface de 100m², garage compris. La forme est simple et géométrique et ne présente pour décorum que le redent formé par le garage.



Les enduits sont principalement minéraux et présentent des tons ocres déclinés du blanc à la teinte brique. Les volets étaient initialement des volets pliants même si les volets roulants sont de plus en plus présents.

Les toitures ont un profil en monopente avec une inclinaison très faible (moins de 30°) et les matériaux de couverture sont de type shingle. La visibilité depuis la rue des façades arrière a conduit à leur uniformisation, au même titre que les façades avant.

Photographies :



Motif de l'intérêt architectural :

Marquant la limite ouest de la ville de Fresnes, le lotissement des Avenues Saint-Exupéry et du Dr Schweitzer représente un tissu urbain original au sein la commune et du patrimoine bâti de la banlieue parisienne. Construit dans les années 1950-1960 à destination des classes moyennes et ouvrières, il constitue aujourd'hui un exemple de pavillons modernes qui diffèrent des pavillons dits « traditionnels » généralement construits dans les extensions urbaines. Cette opération de lotissement présente une harmonie de forme urbaine et architecturale qui mérite une attention particulière.

Par ailleurs, ce quartier offre aujourd'hui une atmosphère paisible, chaleureuse et même bucolique qui participe de la richesse et de la diversité des formes et des ambiances urbaines à Fresnes qu'il convient de préserver.

Grandes caractéristiques de la morphologie urbaine :

Systeme parcellaire et bâti

Conformément aux caractéristiques du lotissement, les habitations Avenue du Docteur Schweitzer et avenue Saint-Exupéry présentent un parcellaire relativement uniforme avec des lots de petite taille entre 110 et 240 m² formant des parcelles en lanière.

L'organisation du bâti sur la parcelle est également uniforme avec une implantation des maisons formant un alignement avec un recul de 4 mètres depuis la voirie et de 7 mètres minimum à l'arrière de la parcelle. Le redent que constitue le garage, sur les parcelles qui en bénéficient, réduit le recul à 4 mètres.

Toutes les maisons sont mitoyennes sur les deux limites séparatives, créant ainsi des maisons en rangée. Le redent permet, sur l'avenue du Docteur Schweitzer, de rompre la monotonie des rangées de maison tout en rythmant la façade arrière. Les reculs à l'avant et en fond de parcelles laissent place à des espaces libres souvent végétalisés à l'avant et parfois minéralisés en fond de parcelle. Cette double présence d'espaces libres rompt avec la densité induite par la mitoyenneté et permet une transition travaillée entre la propriété privée et l'espace en dehors de la parcelle.

Systeme viaire

Le système viaire s'organise autour des deux axes principaux : l'avenue Saint-Exupéry qui borde l'ouest du

lotissement et l'avenue du Docteur Schweitzer, voie en impasse qui dessert une partie des maisons du lotissement à l'avant et en fond de parcelle. La forme de cette avenue en fer à cheval à laquelle s'insèrent plusieurs sous-impasses isole le lotissement du trafic routier, notamment de l'A86 toute proche.

Cette voie sans issue et en partie à sens unique limite le passage des flux qui ne sont pas à destination du lotissement et garantit la tranquillité du voisinage et une certaine intimité.

Le réseau viaire est complété par un réseau de cheminements doux qui facilite la bonne circulation des piétons au sein du lotissement.

Espaces verts

En dehors des jardins et arrière-cours privés et arborés, le lotissement compte deux espaces verts appartenant à la copropriété. Intégrés aux impasses, ceux-ci sont à l'abri de la circulation automobile et forment des « cœurs d'îlots » de verdure de qualité.

Ils sont à protéger.

Toutes ces raisons nous amènent à édicter des règles particulières sur ce quartier, définies à l'art4des dispositions communes à toutes les zones.

LES ENSEMBLES D'ARCHITECTURE MODERNE

Résidence de la Peupleraie

Localisation :

V 80 à 82, V 84, V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106- 107, V 109 à 111 – Boulevard Pasteur, rue du Docteur Emile Roux

Epoque de construction : 1955

Caractéristiques :

La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.

Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.

Les pavillons sont caractérisés par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.

Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie

Localisation :

parcelle– O 219 – boulevard Jean Jaurès

La résidence de Tourvoie comporte un ensemble de maisons en bande construites entre 1953 et 1955. Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.

Implantées sur une seule unité foncière, ces maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et leurs bandeaux de parement en bois.



Maisons en bande du Clos de Tourvoie

Localisation :

parcelles O 230 – rue Auguste Daix

Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble de maisons en bandes construites en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande de la Butte Fleurie

Localisation :

parcelles O 39 - rue A Daix

La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de maisons en bande construit en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terrasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande du Clos la Garenne

Localisation :

parcelle J 126 - allée du Grand Saule – avenue Garennière - allée de l'Etang

Situées au sein de la résidence du Clos la Garennes ces maisons en bandes ont été construites en 1950.

Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande allée Gervaise

Localisation :

parcelle E 339– Allée Gervaise

Implanté sur une seule unité foncière, cet ensemble de maisons en bande a été construit en 1950 .

Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à

l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.



Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté – rue Bergonié

Localisation :

n°35 à 45 avenue de la Liberté –n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.

Cet ancien lotissement construit dans les années 1970 de comporte une vingtaine de pavillonspossédant une unité architecturale remarquable.

Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie desouvrants et la présence de plusieurs maisons jumelées.



Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse

Localisation :

n°12- 14 rue Henri Barbusse

Epoque de construction : 1930

Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.



Prescriptions pour les ensembles d'architecture moderne

- ▶ Les formes et pentes de toitures sont similaires à l'existant Les rythmes des façades, retraits et débords sont conservés
- ▶ Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants. Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.
- ▶ Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).
- ▶ Il est recommandé que le dessin des menuiseries d'origine puisse être conservé.
- ▶ Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.3.2 Patrimoine naturel protégé

DOSSIER APPROBATION







PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025






Préambule



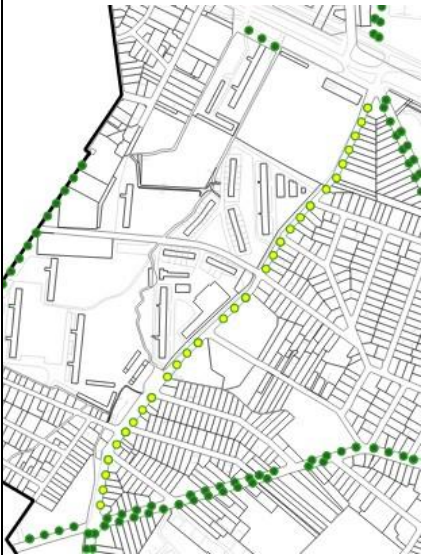



Les fiches ci-après apportent des précisions complémentaires aux dispositions communes écrites sur le patrimoine naturel et doivent, à ce titre, être respectées. Les éléments protégés étant précisément localisés sur le plan de zonage, leur emplacement n'est pas nécessairement indiqué dans les fiches suivantes.



ALIGNEMENT D'ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DU L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME



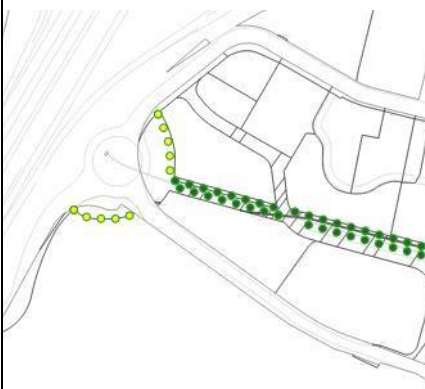
Fresnes

Localisation	Descriptif / Essence	Photos
	<p>AL 1- Avenue de la Liberté</p> <p>Simple alignement de ginkgo biloba dit aussi arbre aux 40 écus.</p> <p>C'est la plus ancienne famille d'arbres connue, arbres à croissance assez lente</p>	
	<p>AL 2 -Allée des Thuyas</p> <p>Mail d'arbres structurant et ordonné, « à la française » (triple alignements)</p>	
	<p>AL3 - Avenue de la Division Leclerc</p> <p>Simple alignement de Tilleuls.</p> <p>Positionnement en façade urbaine (entrée de ville)</p>	

	<p>AL 4 - Avenue de la Paix</p> <p>2 petites séquences : aménagement récent Charcot Zola et façades des immeubles collectifs (diversité d'essences).</p>	
	<p>AL 5 - Avenue de Stalingrad</p> <p>Double alignements d'arbres, platanes</p>	
	<p>AL6 - Avenue de la République</p> <p>Double alignements d'arbres, marronniers taillés en marquise qui soulignent la perspective sur la vallée depuis le centre-ville</p> <p>Un projet de renouvellement des plantations arborées le long de cet axe est mené par le Conseil Départemental à la date d'approbation du PLU, les marronniers seront remplacés par des Charmes afin de diversifier la gamme végétale locale.</p>	

	<p>AL 7 - Rue Henri Barbusse</p> <p>Mail d'arbres (4 alignements) puis double alignements – Essences mixtes (catalpa, érables pourpre, bouleaux ...)</p>	
	<p>AL8 - Boulevard Pasteur</p> <p>Alignement simple uniquement sur un côté de la voirie.</p>	
	<p>AL9 - Promenade du Barrage</p> <p>Simple alignement de peupliers, en bordure du quartier de la Peupleraie, rappelle l'existence et proximité de la Bièvre</p>	

	<p>AL10 - Avenue du 8 Mai 1945</p> <p>Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise</p>	
	<p>AL 11- Boulevard Jean Jaurès</p> <p>Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise</p>	
	<p>AL 12 - Rue Auguste Daix</p> <p>Double alignement récent de cerisiers à fleurs (Prunus Serrulata)</p>	

	<p>AL 13 – Promenade de l’Aqueduc</p> <p>Mail d’arbres associé à un cheminement piétons au sein de la zone d’activités du Parc Médicis</p>	
	<p>AL 14 - Avenue du Parc Médicis</p> <p>Alignement d’arbres concentriques (peupliers) qui vient souligner le regard de l’Aqueduc de la Vanne.</p>	