

S.P.R.

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

LAGNY SUR MARNE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

APPROUVÉ LE 13 SEPTEMBRE 2018



<u>I/ SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</u>	3
<u>II/ LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</u>	48
<u>III/ COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u>	52
<u>IV/ LE PERIMETRE ET LES SECTEURS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE</u>	56
<u>V/ DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT</u>	68

I/ SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

I / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



I

PRESENTATION GENERALE

Présentation générale de la commune

Lagny sur Marne est située à 28 km à l'Est de Paris. Son territoire s'étend sur 5,72 km² entre la vallée de la Marne et le début du plateau de la Brie. La commune est implantée à la limite de la zone agglomérée de la région parisienne et des espaces à dominante rurale de la grande couronne parisienne.

L'aéroport international Roissy Charles de Gaulle se trouve à 25 km de Lagny sur Marne et il est facilement accessible par la Francilienne.

La commune comptait 20 328 habitants en 2012.

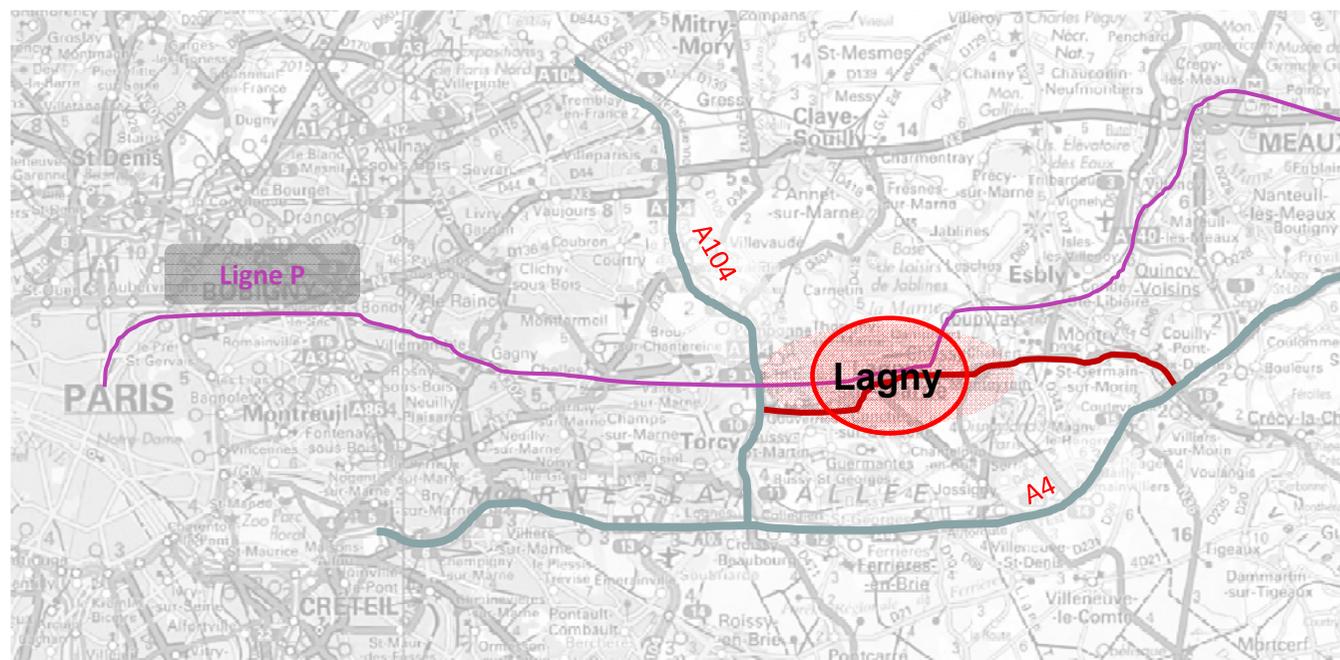
Ses limites sont constituées :

- Au Nord par la Marne et au-delà par : Pomponne, Thorigny sur Marne et Dampmart
- A l'Ouest : Saint Thibault des Vignes
- Au Sud : Gouvernes, Conches sur Gondoire et Chanteloup en Brie
- A l'Est : Montévrain

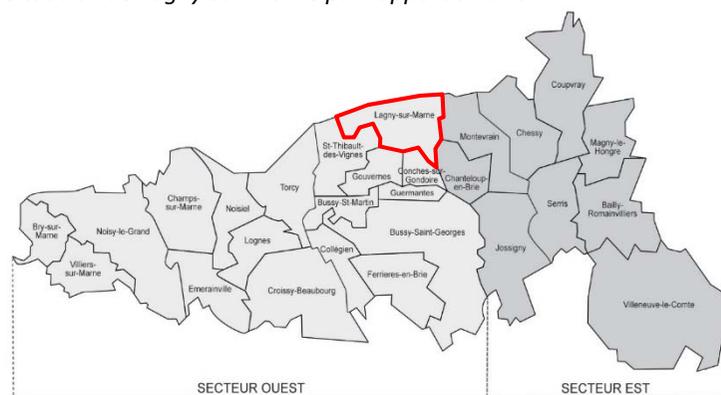
Lagny sur Marne fait partie du secteur III de Marne-la-Vallée. Ce territoire de 25 km de long et 6 de large en moyenne, représentant plus de 17 000 hectares soit 1½ fois l'emprise de Paris . Sa population est de 320 000 habitants.

Lagny sur Marne fait également partie de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire qui regroupe 18 communes et 92 700 habitants. La Communauté d'Agglomération est pour une large part située sur le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

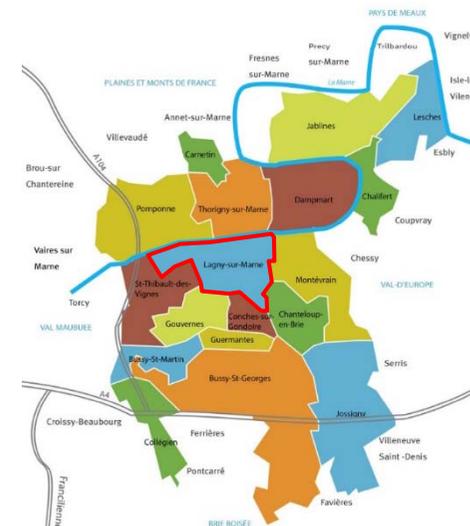
Située aux portes de Paris, Lagny est desservie par des axes de circulation majeurs (A4, ligne SNCF Paris-Meaux et proche de la Francilienne (A104), rocade connectant la ville aux autoroutes passant par la capitale.



Situation de Lagny sur Marne par rapport à Paris



Situation de Lagny par rapport à la ville nouvelle de Marne La Vallée et dans la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire



La ville de Lagny sur Marne a profondément évolué depuis un siècle. Elle a connu un développement pavillonnaire dans la première moitié du vingtième siècle : plus récemment des ensembles résidentiels ont été créés en périphérie de cette couronne. La quasi-totalité du territoire communal est aujourd'hui urbanisée.

La commune, du fait de sa proximité par rapport à la ville nouvelle de Marne la Vallée, se trouve au centre d'un secteur où les structures urbaines évoluent rapidement. Lagny a, dans ce contexte de l'Est parisien, un rôle à jouer et une place à tenir.

Lagny sur Marne a la chance d'avoir conservé non seulement des édifices témoins de son passé prestigieux et aujourd'hui protégés au titre des Monuments Historiques, mais surtout une structure de centre ancien héritée de l'époque des grandes foires de Champagne.

Ce centre ancien est un atout pour Lagny et sa valeur patrimoniale doit être affirmée. Sa sauvegarde doit arrêter la dégradation du parc immobilier constatée en certains secteurs.

Sa mise en valeur doit surtout ne pas en faire un centre musée, mais rester compatible avec les exigences de la vie économique et notamment une activité commerciale importante, elle aussi traditionnelle à Lagny.

Monuments Historiques :

- 1 - Ancienne Eglise Saint-Furcy
(Classée mh : 19 février 1982)
- 2 - Fontaine saint-furcy
(Inscrite mh : 20 avril 1956)
- 3 - Maison des « cinq pignons »
(inscrite mh : 12 mars 1970)
- 4 - Ancienne Abbaye Saint-Pierre
(Inscrite mh : 30 mai 1969)
- 5 - Eglise Notre-Dame-des-Ardents et Saint-Pierre
(Classée mh : 12 juillet 1886)



Cadastre de 1826

Rappel du périmètre de la ZPPAUP

La ZPPAUP de Lagny sur Marne est défini par l'arrêté préfectoral n°90-779 du 1^{er} août 1990.

Son périmètre est le suivant :

Centre ancien, secteurs limitrophes lotis à la fin du XIXe siècle, l'ancien faubourg Saint-Denis-du-Port, une partie des bords de Marne

La ZPPAUP est découpé en trois zones pour lesquels les règles de constructions et de préservation étaient plus ou moins strictes :

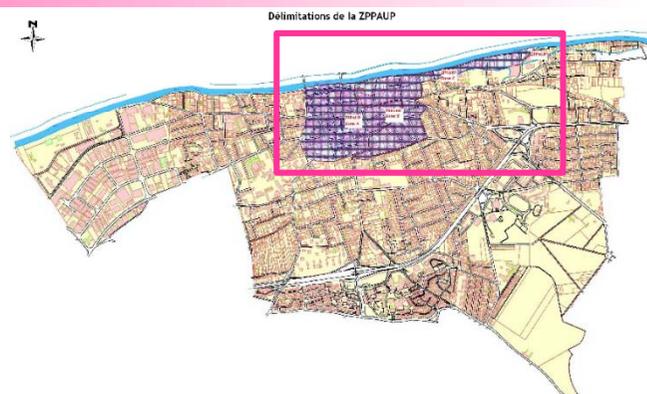
- Secteur A : ville ancienne intra-muros + quadrilatère rue Paul Bert, rue Saint Denis, rue de la Marne et rue du 27 août 1944
- Secteur B : 1ers lotissements de fin 19^e s + centre ancien de Saint-Denis-du Port (prescriptions plus légères pour maintenir une protection sur les îlots proches de l'Eglise Saint Pierre)
- Secteur C : bords de Marne sur le plan architectural et paysager

Son objet était :

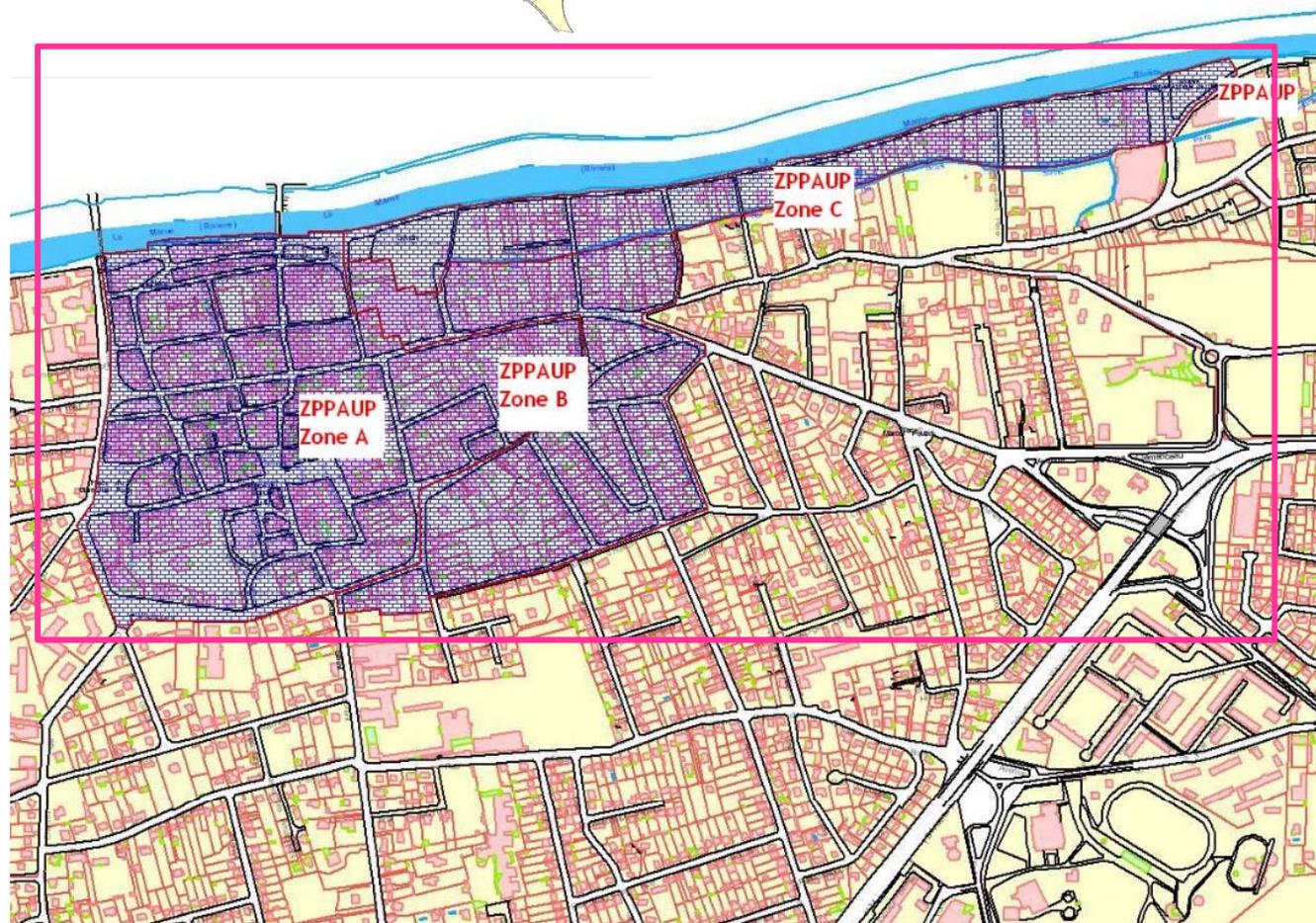
- d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain,
- de mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique notamment en améliorant (ou protégeant) les champs de visibilité (périmètres autour des monuments historiques).

Le plan de la ZPPAUP identifie par ailleurs le bâti d'intérêt architectural au travers d'une classification :

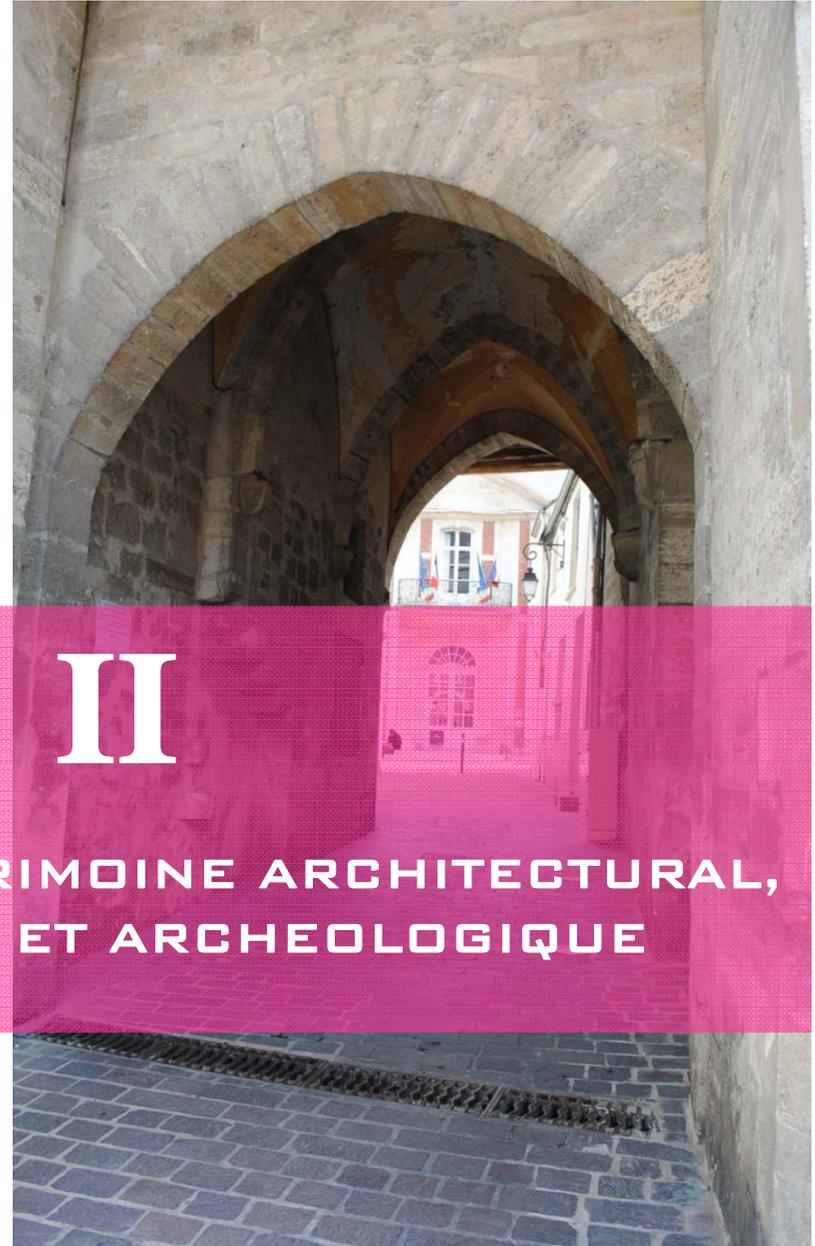
- Bâtiment inscrit,
- Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain majeur,
- Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain secondaire,
- Bâtiment récent ou sans intérêt patrimonial,
- Construction dommageable



Plan de zonage de la ZPPAUP



I / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



II

QUALIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN, PAYSAGER ET ARCHEOLOGIQUE



II.1 PATRIMOINE URBAIN

II.1a Evolution urbaine

LA VILLE MEDIEVALE

C'est à partir de l'abbaye, qui représente une emprise très importante, que la ville s'organise. La voie la plus importante est celle qui depuis la porterie descend vers la Marne, dans l'axe de l'unique pont de bois, situé à l'emplacement du Pont Maunoury actuel.

Les autres rues sont pour la plupart perpendiculaires à la pente et définissent une trame, relativement serrée (rue Vacheresse, rue Saint-Paul, rue Saint-Sauveur).

Devant l'église abbatiale, un ensemble de places s'organise pour répondre aux besoins des différents marchés, complété par des halles. La fontaine est au centre de cet ensemble.

La ville comporte trois paroisses, les églises étant très proches les unes des autres : Saint-Fursy, Saint-Paul (au niveau du n°17 de la rue des Marchés) et Saint-Sauveur (au n°25 de la place Saint-Sauveur).

Le « lotissement » des terres basses fut probablement plus tardif. Il se fit suivant une trame plus lâche, au moyen de voies rectilignes, perpendiculaires à l'axe du pont (rue d'Orgemont, rue du Château-Fort), reprenant parfois le tracé d'un ru fournissant l'eau courante indispensable à l'exercice de certains métiers (rue des Tanneurs).

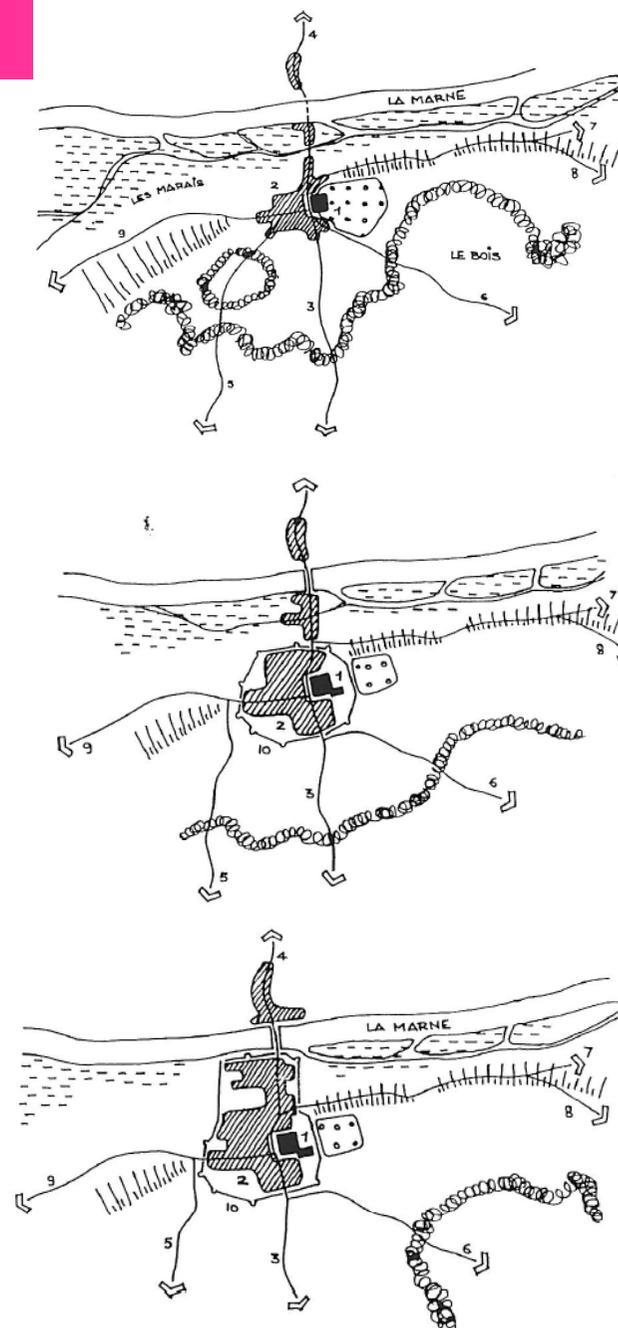
La configuration des remparts, circulaires dans leur partie Sud, plus orthogonaux au Nord, paraît confirmer cette hypothèse.

Le déclin des grandes foires conduisit à une certaine stagnation de la ville à partir du 14^e siècle, même si celle-ci, plusieurs fois mise à sac, fut plusieurs fois reconstruite et ses fortifications remises en état.

L'Hôtel-Dieu, tout à la fois hôpital et lieu d'asile, cité à partir de 1198, est situé à l'emplacement actuel des écoles de la rue Delambre.

Vers 1285, la ville est munie de fortifications qui seront reconstruites et complétées en 1430. Cinq portes donnent accès à la ville : la porte du Pont, la porte Marchande, la porte Vacheresse, la porte Saint-Laurent et la porte du Vivier. Les remparts sont entourés de fossés secs; une passerelle donne accès aux jardins en terrasse de l'abbaye (secteur de la rue Jeanne d'Arc), situés au-delà des fortifications.

La structure de la trame viaire semble indiquer un noyau ancien limité approximativement à l'actuelle rue Gambetta où les tracés de voies sont complexes et une extension en faubourg plus au Nord, jusqu'au pont.



- 1- L'abbaye
- 2- La ville
- 3- Côte Saint-Laurent
- 4- Côte de la Madeleine
- 5- Chemin de Gouvernes
- 6- Chemin de la Grange du Bois
- 7- Chemin de Quincangroque
- 8- Chemin de la Grande-Voirie
- 9- Chemin de Torcy

Plan extrait du rapport de présentation de la ZPPAUP

LA PERIODE CLASSIQUE

La ville reste quelque peu endormie et se modifie très peu dans sa structure. La reconstruction de l'abbaye achevée en 1687 dans un style très classique est la seule opération importante, mais sans répercussion profonde sur l'urbanisme; la nouvelle façade et son portail principal resteront cachés derrière un front de maisons médiévales, alors que la place est l'un des thèmes de composition du classicisme.

La ville reste enfermée à l'intérieur de son enceinte. Seuls les jardins de l'abbaye, les fermes (ferme Saint-Laurent), ainsi que de nouvelles implantations monastiques, telles que le monastère des Bénédictines de Saint-Thomas de Laval, se trouvent « hors les murs ».

Le plan de 1724 conservé aux archives de Seine et Marne et dont une copie du 19^e existe au musée municipal donne une bonne image de la ville à cette époque, fort proche de celle du Lagny médiéval.

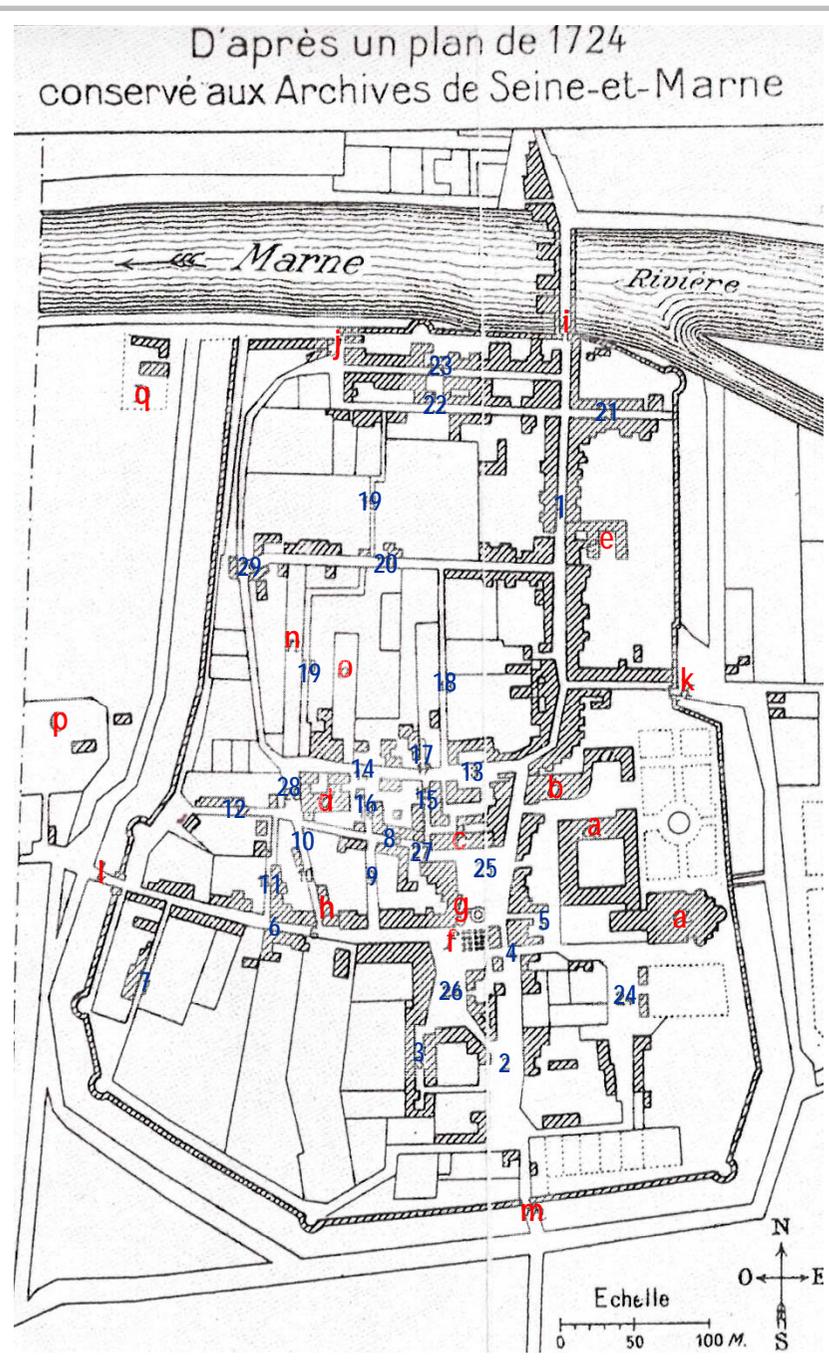
On notera sur ce plan de 1724, l'indication des églises Saint-Paul et Saint-Sauveur, celle de l'Hôtel-Dieu dans la rue du pont, ainsi que celle de la Halle en bois qui sera détruite en 1835, en charnière entre la place de la Fontaine et le Pilory.

A l'emplacement de l'actuelle place de l'Hôtel de Ville, l'église Saint-Pierre s'ouvre sur des jardins rattachés à l'abbaye, et un îlot bâti ferme la place dans le prolongement des cinq pignons; seule la rue Merdière permet d'accéder au marché aux fromages situés au Sud de l'abbatiale.

- a- L'abbaye et son église
- b- Eglise Saint-Paul
- c- Eglise Saint-Fursy
- d- Eglise Saint-Sauveur
- e- L'hôpital
- f- La halle
- g- La fontaine
- h- La gabelle
- i- Porte du Pont
- j- Porte Marchande

- k- Porte du Vivier
- l- Porte Vacheresse
- m- Porte Saint-Laurent
- n- Jeu d'arquebuse
- o- Jeu d'arbalète
- p- Le cimetière
- q- Château Trompette

- 1- Rue du Pont ou Grande rue
- 2- Rue Saint-Laurent
- 3- Rue des Brebilletes
- 4- Rue Merdière
- 5- Rue de l'Abbaye
- 6- Rue Vacheresse
- 7- Rue des Rimbaux
- 8- Rue Saint-Fursy
- 9- Rue du Tropeau
- 10- Rue des Notaires
- 11- Rue des Francs-Bourgeois
- 12- Rue Saint-Sauveur
- 13- Rue Saint-Paul
- 14- Rue de la Planchette
- 15- Rue dy Temple
- 16- Cul-de-sac de la Fosse aux Lions
- 17- Cul-de-sac du Cocq
- 18- Rue des Etuves
- 19- Ruelle des Francs-Muriers
- 20- Rue des Tanneurs
- 21- Rue des Vieux Moulins
- 22- Rue du Chêne Vert sur la Gabelle
- 23 - Rue des Mariniers ou du Château-Fort
- 24- Marché aux fromages
- 25- Le marché
- 26- Le pilory
- 27- Carrefour Saint-Venant
- 28- Place Saint-Sauveur
- 29- Place aux Veaux



D'après le plan de Lagny de 1724

II.2 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

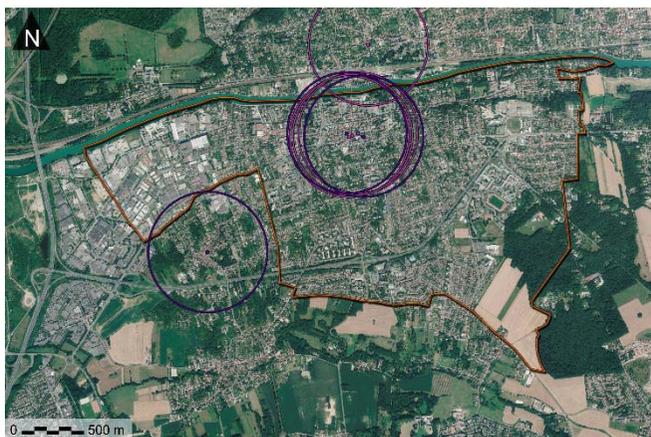
II.2a Patrimoine architectural classé monument historique

PERIMETRES DES ABORDS

L'aire définie par les périmètres de protection des abords résultant du classement ou de l'inscription des monuments historiques (rayon de 500 m) couvre une superficie de 25 hectares environ sur le territoire de la commune de Lagny.

Ces périmètres de protection débordent sur les communes de Thorigny sur Marne et Pomponne sur lesquelles au titre des abords des monuments de Lagny, les superficies concernées sont respectivement de 4 hectares et 5 hectares.

Sur la commune de Thorigny sur Marne, le bâtiment de l'ancien Pressoir de Chaâlis inscrit au monument historique a son rayon de protection qui vient en parti sur Lagny, mais à l'intérieur des protections précédentes.



- 1- EGLISE NOTRE-DAME-DES-ARDENTS ET SAINT-PIERRE
- 2- ANCIENNE EGLISE SAINT-FURCY
- 3- ANCIENNE ABBAYE SAINT-PIERRE
- 4- FONTAINE SAINT-FURCY
- 5- MAISON DES « CINQ PIGNONS »

EGLISE NOTRE-DAME-DES-ARDENTS ET SAINT-PIERRE
(Classée MH : 12 juillet 1886)

Cet édifice inachevé, de la première moitié du 13^e siècle, se limite au chœur et aux deux piles du transept de la construction projetée. Du siècle précédent, il reste dans le mur Ouest des vestiges d'une église voutée d'ogives : arcade surmontée de deux arcatures et de deux groupes de trois hautes colonnes.

Le chœur du 13^e siècle est flanqué d'un collatéral double dans la partie droite, simple autour du sanctuaire. Sur les bas-côtés doubles s'ouvrent trois chapelles polygonales et quatre fausses chapelles. Il se dégage de l'ensemble une idée de force et d'élégance due à la pureté des lignes et du décor sculpté des chapiteaux.

En hauteur, la construction s'arrête aux premières fenêtres du triforium. Le reste n'est qu'un aménagement du 18^e siècle.

La voûte du vaisseau central a été refaite en carreaux de plâtre en 1866 mais celles des bas-côtés sont en pierres et ont gardé plusieurs clefs anciennes ornées de feuillages.

Le clocher du milieu du 18^e siècle, avec sa masse assez lourde, ainsi que la façade qui s'intègre à l'alignement des constructions bordant la place, donnent à l'ensemble un aspect villageois, sans rapport avec l'importance de l'édifice. Des gravures anciennes montrent une façade classique, qui semble-t-il n'a jamais existé.

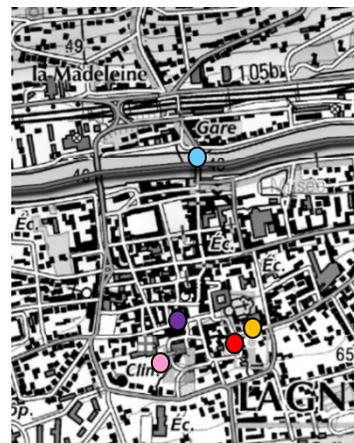
Les dimensions approximatives de l'église sont actuellement : longueur 48 m, largeur 37 m; hauteur sous la voûte du chœur : 21 m. L'édifice achevé aurait du avoir une longueur de 110 m et une hauteur de 27 m sous voûtes.

L'église est implantée à la cote 51 m NGF. La hauteur du faitage de l'ordre de 30m, en fait le seul édifice émergeant de la masse des toitures du centre ancien.

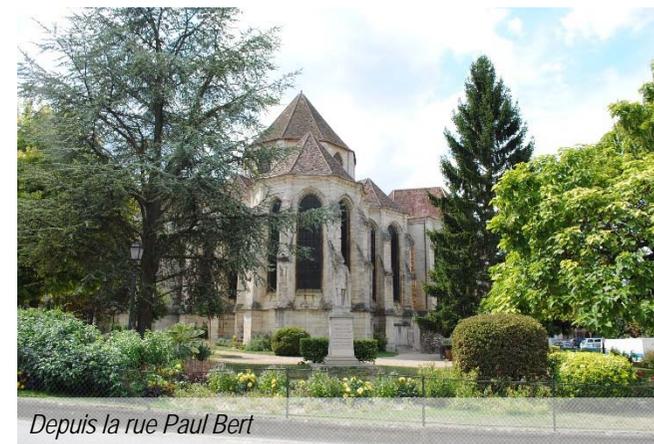
Les vues sur le chevet depuis la rue Paul-Bert ou le square Jeanne-d'Arc sont les plus spectaculaires.

Autres points de vues :

- Rue du Dr Naudier
- Rue Henri Bouteiller
- Rue Vacheresse
- Parc Charpentier
- Pont Maunoury et hauteurs de Thorigny



Depuis la place de l'Hôtel de ville



Depuis la rue Paul Bert



Depuis la rue Henri Bouteiller

ANCIENNE ABBAYE SAINT-PIERRE (Mairie)
(Inscrite MH : 30 mai 1969)

Fondé au milieu du 7^e siècle par l'Irlandais Fursy, le monastère de Lagny a été plusieurs fois reconstruit avant d'être fermé en 1790 et vendu partiellement.

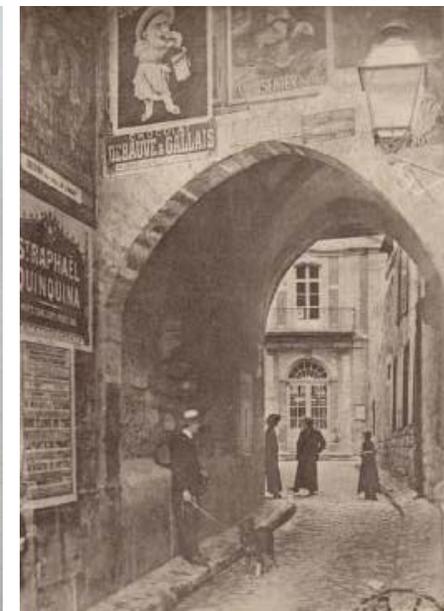
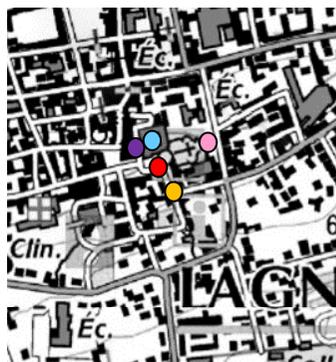
Il ne reste rien de l'époque médiévale à l'exception de la porte fortifiée donnant sur la place de la Fontaine et appelée « l'Arcade ». Les murs et les voûtes d'arêtes remontant au 14^e siècle et restituent un peu l'aspect de l'abbaye à cette époque.

Les bâtiments actuels ont été édifiés vers 1755-1765 et remaniés par la suite pour s'adapter à leur nouvelle destination. Au rez-de-chaussée, la disposition monastique est parfaitement reconnaissable, en particulier dans la galerie voûtée du cloître qui entour un petit jardin.

Avec son architecture de pierre et brique, l'extérieur de l'Hôtel de Ville est sobre. Sur la face Sud, le mur porte la plaque commémorative des passages de Jeanne d'Arc à Lagny. Dans la façade Ouest, de l'abbaye dominée par un fronton galbé. Au-dessus d'un balcon en fer forgé du 18^e siècle subsiste l'inscription « Hôpital Militaire » qui date de 1815.

Vues intéressantes :

- Place de l'Hôtel de Ville,
- Rue du Docteur Naudier,
- Rue de l'Hôtel de Ville,
- cour de l'abbaye qui a gardé un charme discret,
- Square Jeanne d'Arc.



MAISON DES « CINQ PIGNONS »
(Inscrite MH : 12 mars 1970)

(1,3,5,7 place de la Fontaine et 8 place de l'Hôtel de Ville)

Ces anciennes Halles qui abritaient les marchands de la ville d'Ypres lors des foires de Champagne, datent des 12^e et 16^e siècles. Une restauration exemplaire, dans la boutique d'angle a dégagé les voûtes et des chapiteaux sculptés de feuillages.

L'ensemble apparaît plus élevé que les constructions proches, du fait de la disposition des pignons en façade et de la verticalité des travées, accentuée par des contreforts.

L'assemblage des toitures perpendiculaires à la voie, correspond à une disposition courante au Moyen Age sur parcelles étroites, et que l'on retrouve sur le plan de 1724.

Vues intéressantes :

- Places de la Fontaine, du Marché au blé et de l'Hôtel de Ville,
- Rue Saint-Furcy, rue des Marchés,
- Partie basse de la rue Saint-Laurent,
- Extrémité de la rue Vacheresse,
- Parc Charpentier.

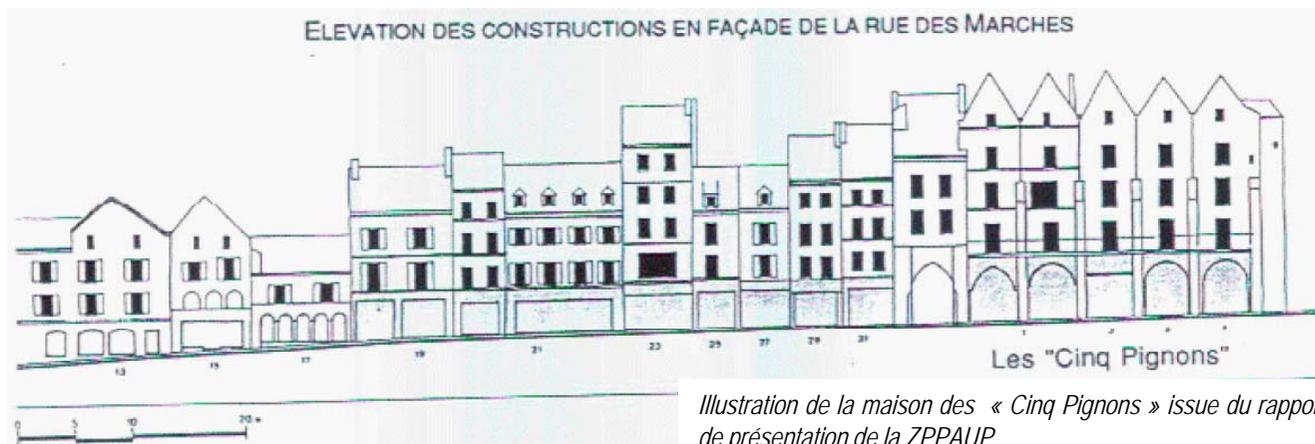
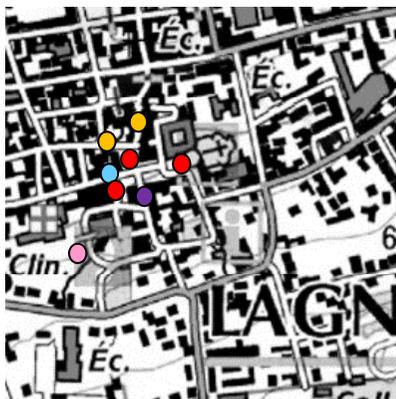


Illustration de la maison des « Cinq Pignons » issue du rapport de présentation de la ZPPAUP



II.2b Patrimoine architectural

Au titre d'un inventaire du patrimoine architectural, ont été recensés et cartographiés les éléments suivants :

MONUMENTS HISTORIQUES

Edifices classés comme monuments historiques ou inscrits à l'inventaire.

EDIFICES D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU URBAIN

Entrent dans cette catégorie des constructions d'époques très variables, allant depuis la période médiévale pour certaines, jusqu'au 19^e siècle, ou même le début du 20^e siècle.

La remise en valeur de certaines constructions délabrées peut poser problème. Ce problème de l'état des constructions n'a toutefois pas été pris en compte au titre de cet inventaire; il relève d'approche plus opérationnelles.

Les principaux critères de sélection retenus sont les suivants :

- Intérêt architectural (qualité de volume, de composition ou décorative),
- Intérêt urbain (traitement d'un espace, continuité, valeur d'accompagnement),
- Intérêt archéologique
- Intérêt d'ancienneté simple,
- Intérêt de repère, de curiosité...

Deux niveaux d'intérêt ont été distingués lors de la représentation graphique :

- Intérêt majeur pour les constructions qui impriment au tissu son caractère ancien dominant,
- Intérêt secondaire pour les constructions ayant une simple valeur d'accompagnement ou en légère discordance avec ce caractère dominant.

Cet inventaire architectural a été l'occasion d'un relevé à contrario, des constructions sans intérêt patrimonial ou récentes (postérieures à 1914), aucun jugement de valeur n'ayant été porté sur les réalisations de la période contemporaine.

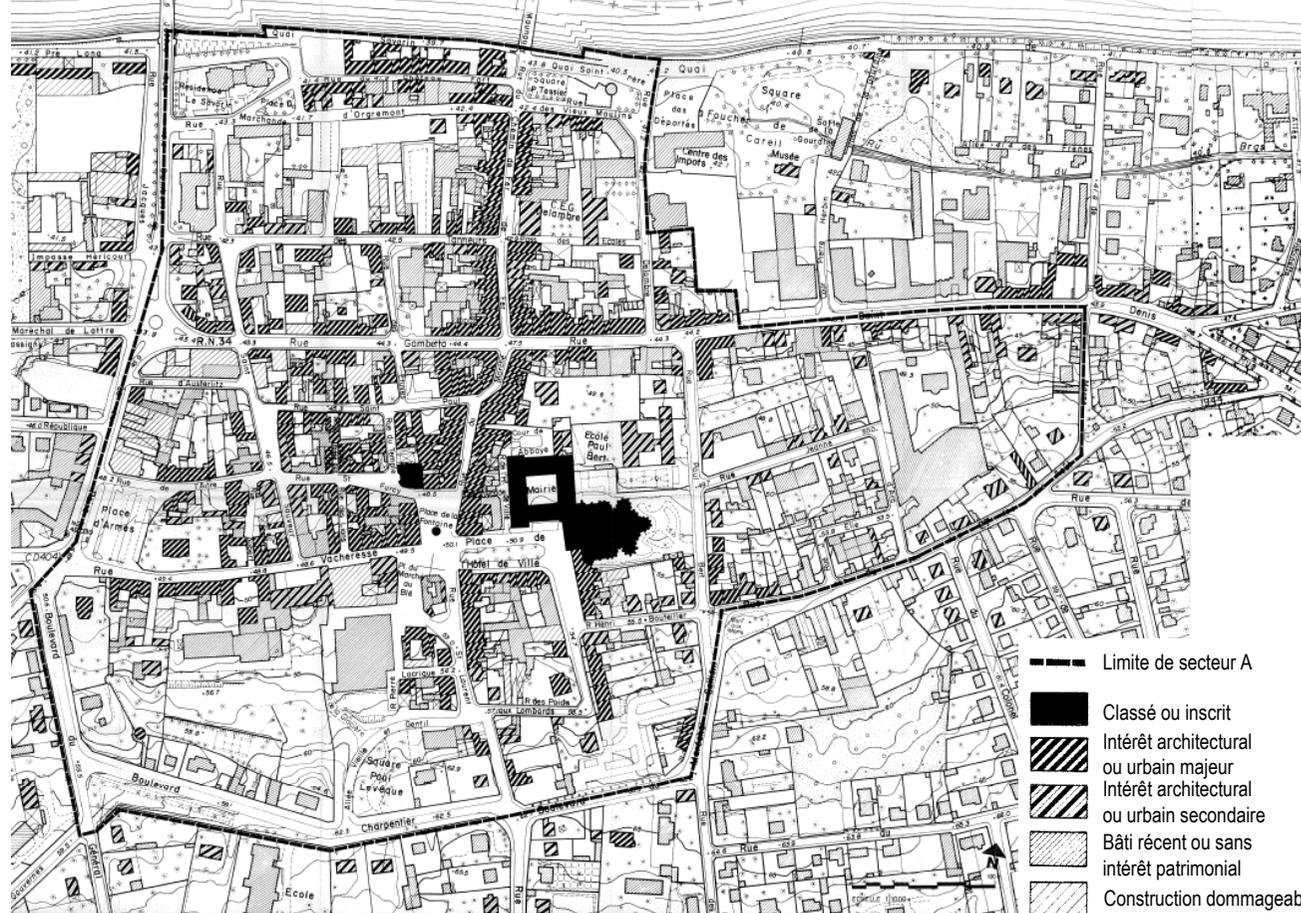
CONSTAT

Le report graphique met en évidence les éléments suivants :

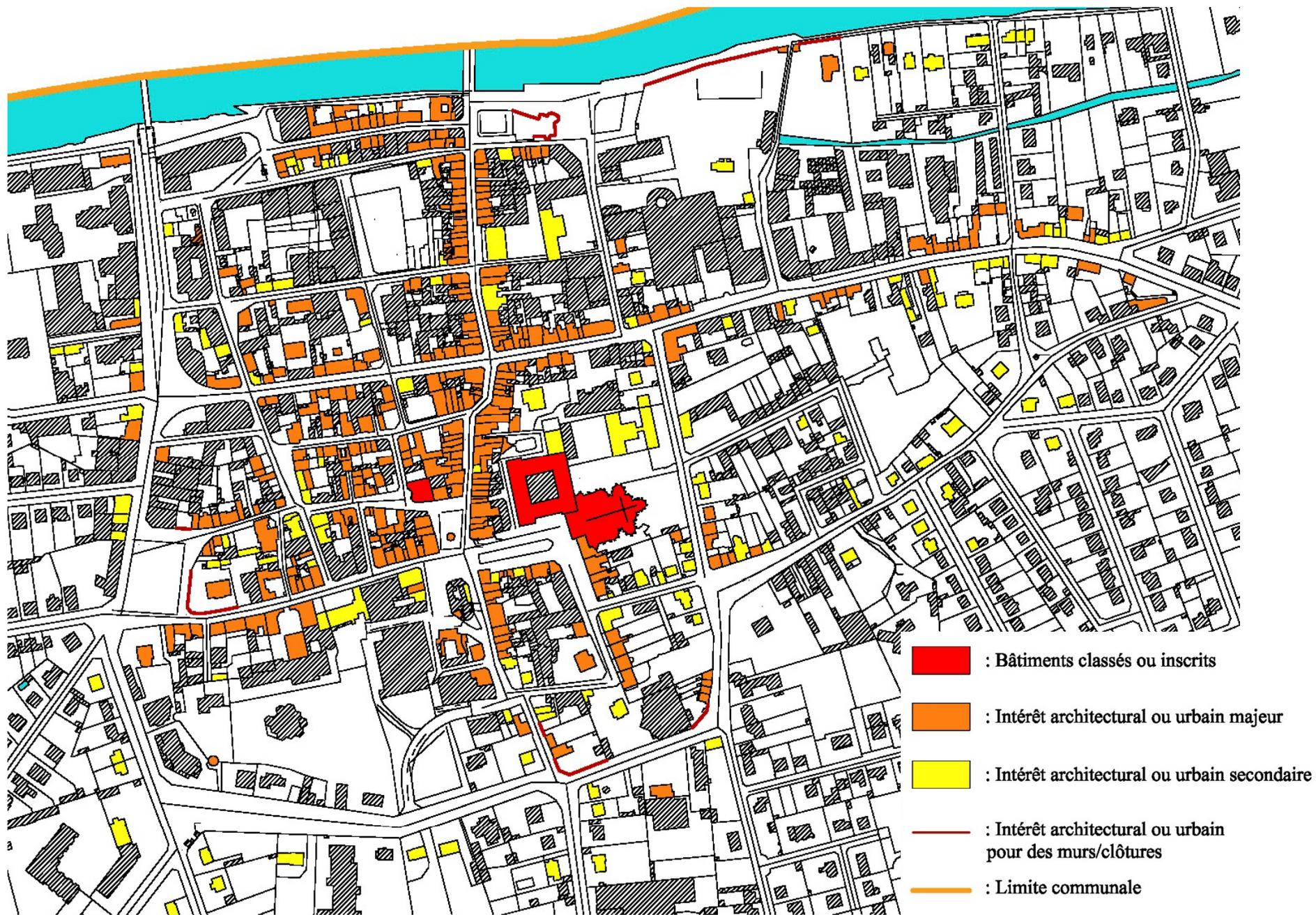
- La continuité architecturale d'intérêt majeur le long de l'axe Nord-Sud traditionnel, constitué par la rue du Chemin de Fer, la rue des Marchés, et la partie basse de la rue Saint-Laurent,
- La forte concentration d'édifices très intéressants dans les îlots compris dans le quadrilatère délimité par l'axe ci-dessus, la rue Vacheresse, la rue Saint-Sauveur et la rue des Tanneurs,

- L'existence d'alignements très riches et homogènes le long de certaines voies : ru du Château-Fort, rue de l'Aitre, rue Vacheresse, rue du Docteur Naudier,
- L'excroissance vers l'Est que constitue la rue Saint-Denis, le long de laquelle on trouve un bâti intéressant, très continu jusqu'au niveau de la rue Paul Bert, puis plus fragmentaire avec un pôle d'intérêt très excentré, dans le virage proche de l'embranchement de la rue du Chariot d'Or (ancien village de Saint-Denis-du-Port).

VALEUR ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTION – *carte de la ZPPAUP*



VALEUR ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS – MISE A JOUR



II.2c Patrimoine urbain

Ont été retenus et cartographiés au titre de l'inventaire du patrimoine urbain, les éléments de composition urbaine contribuant à donner à la ville sa personnalité propre et qui méritent, soit d'être protégés du fait de leur qualité, soit mis en valeur compte-tenu de leurs potentialités.

ESPACES URBAINS

Les éléments du réseau des espaces publics, rues, places, passages, ont été sélectionnés sans référence à leurs caractéristiques dimensionnelles ou fonctionnelles, mais en raison de leur qualité d'environnement, ou par référence à leur place dans la mémoire collective.

La qualité du bâti qui les borde est évidemment un élément important d'appréciation des espaces, mais c'est loin d'être le seul. La complexité de configuration, la qualité d'animation, la présence de commerces ou d'un édifice important, sont autant de facteurs valorisants.

Trois niveaux de qualité urbaine ont été cartographiés :

- Les espaces urbains majeurs qui font l'âme de la ville. Les places du centre (Place de la Fontaine, Place de la Mairie) occupent dans ce réseau d'espaces une position éminente; on y retrouve aussi, très logiquement, l'axe historique Nord-Sud,
- Les espaces urbains très intéressants; la majeure partie des voies de la ville ancienne « intra-muros » relève de cette catégorie,
- Les espaces intéressants, moins urbains, moins personnalisés ou dans certains cas dégradés par les agressions du trafic (rue J. Le Paire).

PARCS, JARDINS, ESPACES VERTS

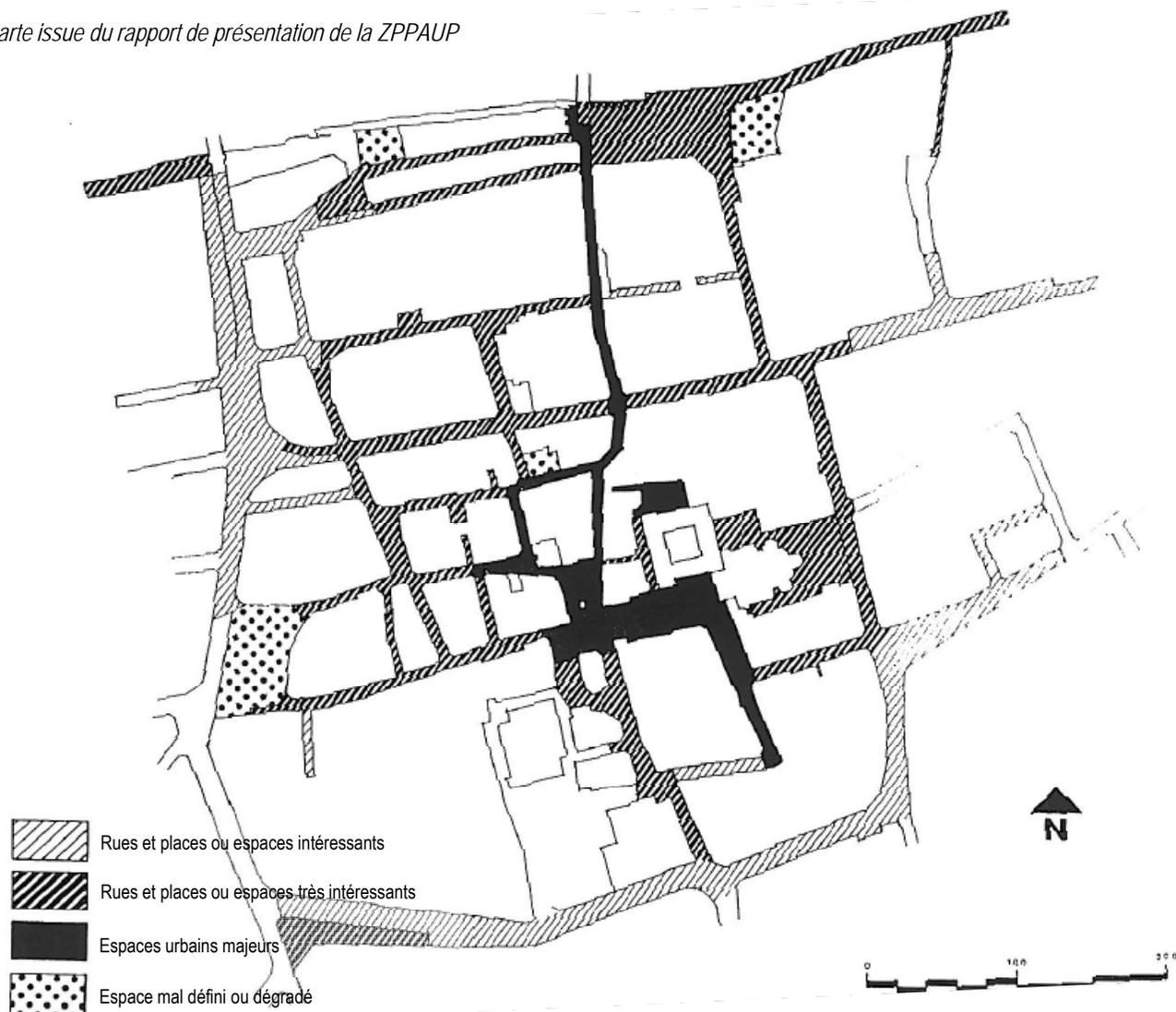
Ils constituent un élément important de patrimoine urbain, par leur qualité, mais aussi par leur caractère rare, dans un centre et essentiellement minéral :

- Square Foucher de Careil,

- Square Paul Levêque et espace vert attenant,
- Square Jeanne d'Arc, espace d'accompagnement et de mise en valeur du chevet de l'église Saint-Pierre.

A l'occasion de cette analyse, ont été relevés les quelques espaces qui actuellement ne semblent pas jouer le rôle qui pourrait être le leur, compte-tenu de leur position privilégiée dans la ville.

Carte issue du rapport de présentation de la ZPPAUP



II.2d Patrimoine archéologique

Toute la zone du centre ville, notamment le périmètre anciennement intra-muros et ses abords immédiats, constituent un secteur d'intérêt archéologique évident.



La direction des Antiquités Historiques d'Ile-de-France a rappelé l'intérêt qu'elle porte au secteur, délimité par le plan ci-dessus.

Par ailleurs, la Direction des Antiquités Préhistoriques d'Ile-de-France a mentionné l'existence d'un vaste site d'habitat du début de l'Age de Fer, non loin de la Marne, dans le secteur de la rue des Vieux Moulins à la rue d'Orgemont.

Une fouille de sauvetage a été effectuée en 1984, à la suite d'une découverte cette même année.

L'Institut national de recherches archéologiques préventives (Inrap) a mis au jour deux sites importants à Lagny. Le premier site se trouve au 9 rue Gambetta, la fouille s'est déroulée du 22 mars 2010 au 13 juillet 2010. Le second site se trouve du 19 au 25 avenue Grouard et la fouille s'est déroulée en deux temps, du 1 novembre 2010 au 1 mai 2011 et du 3 au 22 octobre 2011.



9 RUE GAMBETTA

Description

L'opération archéologique menée à Lagny-sur-Marne concernait une parcelle de 700 m² située en plein cœur de la ville médiévale et offrait pour la première fois l'occasion d'y étudier l'évolution d'un site d'habitat civil. Cette fouille était motivée par un projet de construction de logements à l'angle des rues médiévales des Étuves et Saint-Paul.

Résultats

Les premières occupations

L'origine de la ville remonte au VII^e siècle avec la fondation par le moine irlandais saint Furcy de l'abbaye Saint-Pierre dans les années 630-640. Sur le site, les premières occupations ont apporté deux éléments d'analyse concernant les débuts de l'urbanisation. En premier lieu, les deux structures les plus anciennes placent l'apparition de l'occupation sur le site au haut Moyen Âge, entre le VIII^e et le IX^e siècle, à l'emplacement de ce qui deviendra le futur noyau urbain. Le second enseignement porte sur la densification de cette première occupation, illustrée par une série de creusements que l'on peut dater du XI^e siècle et du début du XII^e siècle. La plupart de ces creusements peuvent être associés à des latrines au vu de leur comblement souvent très détritique et organique. Ils atteignent presque tous la nappe phréatique et présentent un profil circulaire à bords verticaux, leur profondeur atteignant 2 m à 2,50 m.

L'apparition du bâti

Très certainement à la fin du XII^e siècle ou au cours de la première moitié du XIII^e siècle apparaissent les premières constructions en façade de la rue Saint-Paul sous la forme d'un bâtiment étroit légèrement excavé (sur une profondeur de 1,20 m environ par rapport au paléosol). Cette maison présente son petit côté en front de rue et se développe progressivement vers la zone de clos en arrière de la parcelle.

La halle médiévale

Un changement radical dans le mode d'occupation intervient avec la construction, vers la fin du XIII^e ou au début du XIV^e siècle, d'un vaste édifice que nous nous proposons d'interpréter comme l'une des halles liées à la foire de Champagne de Lagny. Elle adopte un système de fondation à piles carrées qui forment au moins trois travées et est clairement associée à deux salles à colonne centrale dont l'une s'ouvrait sur la rue Saint-Paul par

un premier escalier. Un second escalier desservait l'intérieur du bâtiment. Ce système de fondation laisse penser que nous sommes en présence d'un bâtiment voûté en rez-de-chaussée et il n'est pas impossible d'imaginer que ce système de couverture accompagnait l'ouverture du bâtiment sur l'extérieur par des arcades. En outre, les deux espaces semi-excavés induisent eux-aussi une vocation commerciale puisque ces espaces ouverts sur les rues médiévales servaient à la fois de lieu de stockage et d'échanges.

La maison de la fin du Moyen Âge

Les foires de Champagne s'essouffent au XIV^e siècle et ne survivent pas à l'épisode de la guerre de Cent Ans. Il est difficile de déterminer à quel moment intervient la déconstruction de la halle – vraisemblablement démontée plutôt que détruite dans la mesure où aucun niveau de démolition n'a été observé – mais il est certain qu'à la fin du XV^e siècle ou au début du XVI^e siècle se produit un nouveau changement dans l'occupation du site avec l'installation d'une grande demeure urbaine à tourelle d'escalier à vis. Cette bâtisse privée marque la troisième et dernière étape dans l'évolution tout à fait originale du site, éloignée des phénomènes de continuité souvent observés dans le parcellaire urbain.

L'histoire de cet îlot nous rappelle que le développement de la ville de Lagny fut intimement lié à celui des foires de Champagne.



La colonne de la cave 1025 – La grande bâtisse de la fin du XV^e

II.3 TYPOLOGIE DU BÂTI

II.3a Le bâti ancien à caractère urbain

Le bâti ancien du centre, même s'il n'est représenté que par des constructions dont les plus anciennes ne remontent guère au-delà du 16^e siècle, perpétue très certainement la structure urbaine et les systèmes constructifs de la période médiévale.

L'espacement des murs mitoyens, dicté par la portée d'une poutre en bois, varie de 4,50 m à 6,00 m, suivant qu'il y a une travée, ou une travée plus un passage vers une cour arrière. Les parcelles de 8,00 à 9,00 m correspondent au cas d'un refend intermédiaire, ou à l'éventuel regroupement de deux lots contigus.

Le long de la rue des Marchés ou de la rue du Chemin de Fer, cette trame parcellaire héritée de l'époque où la ville était enserrée dans ses remparts, est restée pratiquement intacte.

Sur ces terrains étroits, la construction se développait en profondeur, avec en général pignon sur rue, comme le montre clairement, quoique de façon probablement un peu systématique, le plan de 1724.

Soubassements et murs de refends étaient en maçonnerie de moellons, grossièrement appareillés, ou pris en blocage dans un liant à la chaux, au moins pour les étages bas.

Le bois était ensuite utilisé pour les planchers, la charpente et les façades traitées en pans de bois, avec remplissage et enduit plâtre.

Les escaliers étaient rejetés soit latéralement, le long du mitoyen, soit à l'arrière sur cour où ils donnaient lieu à de beaux ouvrages de charpente. Les couvertures, à forte pente, étaient en tuiles plates.

Les percements en façade, faits d'ouvertures de taille modeste, se composaient librement, au sentiment, en fonction de la distribution intérieure.

Si Lagny n'a pas conservé de maisons donnant une image intacte de ce bâti médiéval, la maison des « Cinq Pignons » ainsi que quelques constructions, notamment au Nord de Saint-Fursy, donnent une bonne idée des volumes correspondants.

En fait, ces formes anciennes sont présentes de façon assez généralisée, au niveau des substructions (nombreuses sont les maisons disposant de belles caves voûtées), mais aussi en élévation où toutes les structures ont été conservées.

Seule la « peau » bien souvent a été remise au goût du jour par transformation des façades au 19^e siècle ; la création d'un percement ordonnancé sur une ou deux travées, l'affirmation des hauteurs d'étages par un bandeau, la réfection des enduits, suffisaient à « moderniser » l'immeuble.

La modification de la couverture pour ramener le faîtage parallèle à la rue était en général antérieure.

A cette occasion, une ou plusieurs lucarnes en charpente ont été créées, dans un but essentiellement utilitaire, pour conserver l'accès au comble, comme l'attestent les fréquents crochets de levage.

Des alignements, comme celui du bas de la rue du Chemin de fer (n°21 à 5), ou comme celui du Nord de la rue du Château Fort, sont à ce titre très caractéristiques. Malgré les modifications du 19^e siècle, ils ont conservé une proportion de percements et une modestie d'échelle caractéristique de leur ancienneté effective.

On notera que la hauteur de ces constructions anciennes varie entre R+1 et R+2 (hauteur la plus courante), le R+3 des « Cinq Pignons » faisant exception.



Rue des Marchés



Rue du Chemin de Fer

II.3b Le bâti rural ancien

Lagny a conservé jusqu'en son centre des constructions, témoignant de l'activité rurale qui s'y trouvait jusqu'à une date relativement récente : sièges d'exploitation, granges ou écuries liées à d'anciens relais de poste.

Ces constructions ne sont pas radicalement différentes des précédentes sur le plan constructif. On y retrouve les mêmes matériaux : maçonneries de moellons montés et enduits à la chaux ou au plâtre, charpentes libérant de vastes volumes, pans de bois avec remplissage de plâtre pour les locaux annexes ou la distribution interne.

Les éléments distinctifs sont principalement l'échelle des parcelles, plus vastes et offrant une largeur sur rue plus importante afin de permettre l'organisation autour d'une cour. L'accès à cette cour se fait par un passage cocher, sous le bâtiment en façade sur rue.

Les hauteurs sont par ailleurs plus réduites, en général R+1 (locaux à rez-de-chaussée avec au-dessus logement, hébergement, ou stockage).

L'ancienne ferme au n°90 de la rue Saint-Denis offre un bon exemple de cette organisation avec porche, qui présente de multiples variations, afin de s'adapter à la configuration des lieux.



Ancienne ferme au 90 rue Saint Denis



II.3c L'architecture de plâtre du 19^e siècle

Cette architecture correspond à la phase de forte expansion économique de Lagny, liée au développement des échanges. L'arrivée du chemin de fer en 1849 accélère cette évolution, mais amorce aussi un tournant, avec la possibilité d'apport de nouveaux matériaux. La guerre de 70 marquera une rupture et le déclin de ce modèle typologique.

Par son matériau dominant, mélange de chaux et de plâtre, cette architecture s'inscrit dans la continuité des modèles précédents dont elle utilise les procédés constructifs, murs de moellons et pans de bois. Bien souvent, même, elle accapare les volumes anciens dans le cadre d'une rénovation se limitant aux façades.

Cette construction du 19^e siècle reste faite de volumes simples, de préférence parallélépipédiques, et les déformations d'adaptations sont mineures. Les façades sont planes ; elle ne comportent que peu de saillies, rarement un balcon.

Les bâtiments sont légèrement plus élevés que ceux des périodes précédentes ; le R+2 devient la hauteur dominante, le R+3 restant un maximum, jamais dépassé. Souvent le dernier étage est traité en attique, pour l'éclairage du grenier ou d'un niveau surbaissé.

En fait, cette architecture, d'inspiration très classique, se joue sur la composition et le décor.

La règle de composition est la superposition verticale des baies, et l'organisation de façades ordonnancées par travées. Le recours à la fausse fenêtre pour conserver le rythme de la façade est courant, surtout dans le cas d'habillage d'une construction antérieure.

Le retour de l'ordonnance en façade latérale, et l'usage très général du pan coupé aux angles de rues, expriment une volonté forte de continuité, marque d'une architecture éminemment urbaine.

Le décor est celui ayant cours à Paris, durant la période préhaussmannienne et sous la Restauration.

Sobre, au début du siècle, il se limitera à des bandeaux marquant les étages au niveau des appuis de fenêtres, ainsi qu'à une corniche en sous-face du débord de toiture.

Les encadrements de baies, finement soulignés par des profils de faible saillie, et les frontons, correspondent à des modèles décoratifs plus élaborés, inspirés des constructions nobles de la période classique.

Les pilastres, les faux appareillages apparaîtront de façon plus tardive, et marquent le début d'une dégénérescence, où l'exubérance du décor prendra le pas sur la rigueur d'écriture.



Rue Saint-Denis



Rue Gambetta



Rue Saint-Denis

II.3d La maison bourgeoise

Construite avec les mêmes techniques, les mêmes matériaux et le même vocabulaire architectural que l'immeuble de ville, la maison bourgeoise s'en distingue par son autonomie. Elle est pensée comme un volume isolé sur sa parcelle, et donc en retrait par rapport à l'alignement.

La hauteur est généralement d'un étage sur rez-de-chaussée légèrement surélevé, le toit est soit à deux pentes pour les modèles les plus simples, soit de préférence à quatre pans, en pavillon.

L'ordonnance de la maison bourgeoise est très classique ; la symétrie est la règle (et le Petit Trianon, le modèle implicite). La façade se compose sur trois travées pour les constructions modestes ou courantes sur cinq pour les réalisations plus importantes.

L'entrée est dans l'axe, soulignée par des emmarchements, ou un perron. Une lucarne, essentiellement décorative, souligne cette symétrie de la composition par un point dans l'axe.

Les parements et la modénature de plâtre, suivront la même évolution que sur les immeubles de ville. A l'origine les seuls reliefs sont la corniche et le bandeau d'étage. On notera qu'ils se retournent en pignon, même si celui-ci est aveugle, la corniche étant alors dédoublée le long du rampant pour former le fronton.

Plus la construction est tardive, ou luxueuse, plus l'on verra l'effort décoratif porté sur la travée médiane, qui sera distinguée par un fronton sur la base du premier étage, un perron complexe, ou une marquise.

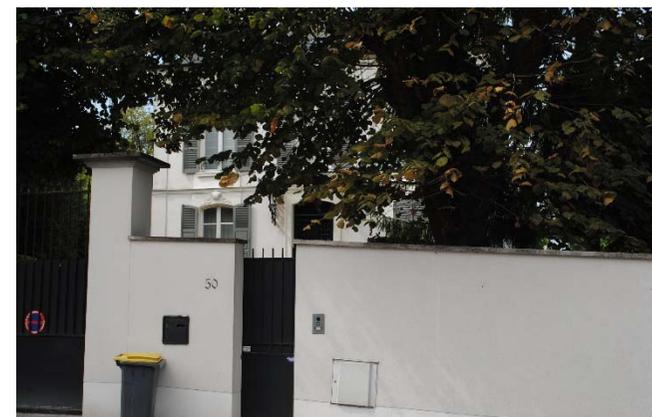
Ce type architectural existe même dans le centre de Lagny, et lui confère un certain charme provincial. Il a par ailleurs inspiré de petits immeubles qui, bien que collectifs, conservent le principe d'un jardinet d'entrée en façade sur rue.



Rue Macheret



Rue Saint-Laurent



Rue Saint-Laurent

II.3e L'architecture de meulière et brique

Le chemin de fer modifie les conditions d'approvisionnement, et une ligne reliant Lagny aux carrières de meulière de Villeneuve – Lecomte, ce matériau devient prédominant à la fin du siècle.

On notera que la meulière, malgré ses qualités constructives, donne des moellons impropres à une taille soignée et nécessite un matériau d'appoint pour les entourages de baies et les chaînages éventuels.

La pierre de taille, ou mieux la brique, fourniront ce complément pour les éléments architecturaux nécessitant un dressage soigné, ainsi que pour les bandeaux indispensables à l'assise horizontale des planchers.

Au-delà du goût pour les assemblages de matières composites (que l'on trouve déjà à la fin de l'époque précédente dans les décors par panneaux en briques ou rognons de meulières), l'architecture de meulière et brique a donc une justification fonctionnelle.

L'utilisation du métal parallèlement permettra d'augmenter les portées aussi bien des planchers que des linteaux, remettant en question tout le système de mise en proportion des façades.

Cette nouvelle architecture aura deux domaines d'application préférentiels : les bâtiments publics liés à des transferts d'établissements (notamment les écoles), ainsi que les constructions résidentielles correspondant à la première poussée d'extension pavillonnaire.

Les immeubles urbains resteront en nombre limité ; ils respectent les règles d'implantation en continu à l'alignement, mais constituent souvent une rupture de gabarit du fait de leur hauteur (R+3 fréquent).

Brique et meulière conduisent à un bouleversement de la plastique, en substituant au camaïeu de l'architecture antérieure (enduits blancs, volets gris clair), des harmonies violemment colorées, rehaussées par des incorporations de motifs décoratifs en céramique vernissée.

Parallèlement, une certaine exubérance des formes marque ce style néoromantique, en rupture avec la discipline urbaine ; seules les clôtures soigneusement traitées et harmonisées soulignent la continuité sur rue.

Enfin, sur les bords de Marne, le thème de la villa-chalet avec recours au bois est largement exploité, afin de marquer le caractère ludique du quartier.



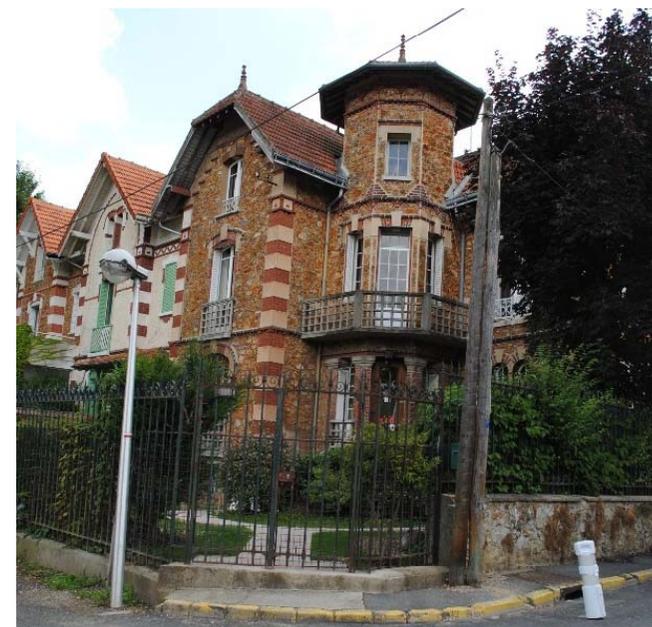
Rue Saint-Laurent



Avenue de la République



Rue Pasteur



Rue de la Marne

II.4 PATRIMOINE PAYSAGER

II.4a Géomorphologie

RELIEF

Sur la rive gauche de la Marne et sur le versant Nord des hauteurs dominant la Marne, le site de Lagny-sur-Marne est entaillé au Sud par le vallon du ruisseau de la Gondoire. La limite méridionale de la commune correspond, approximativement, à la ligne de crête du plateau de La Brie.

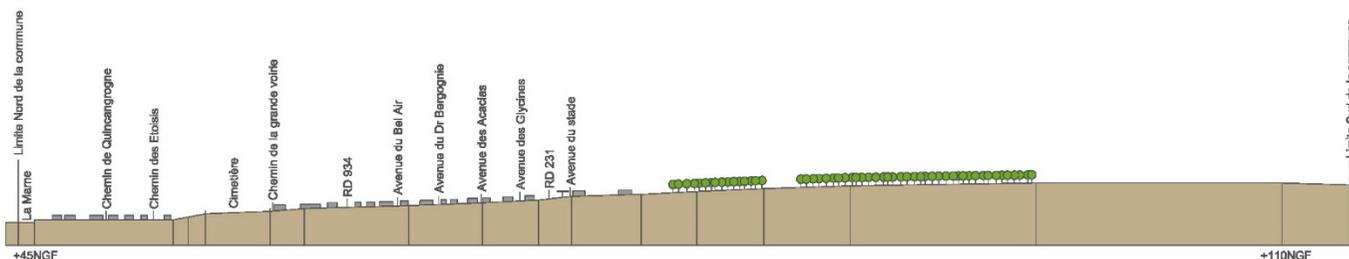
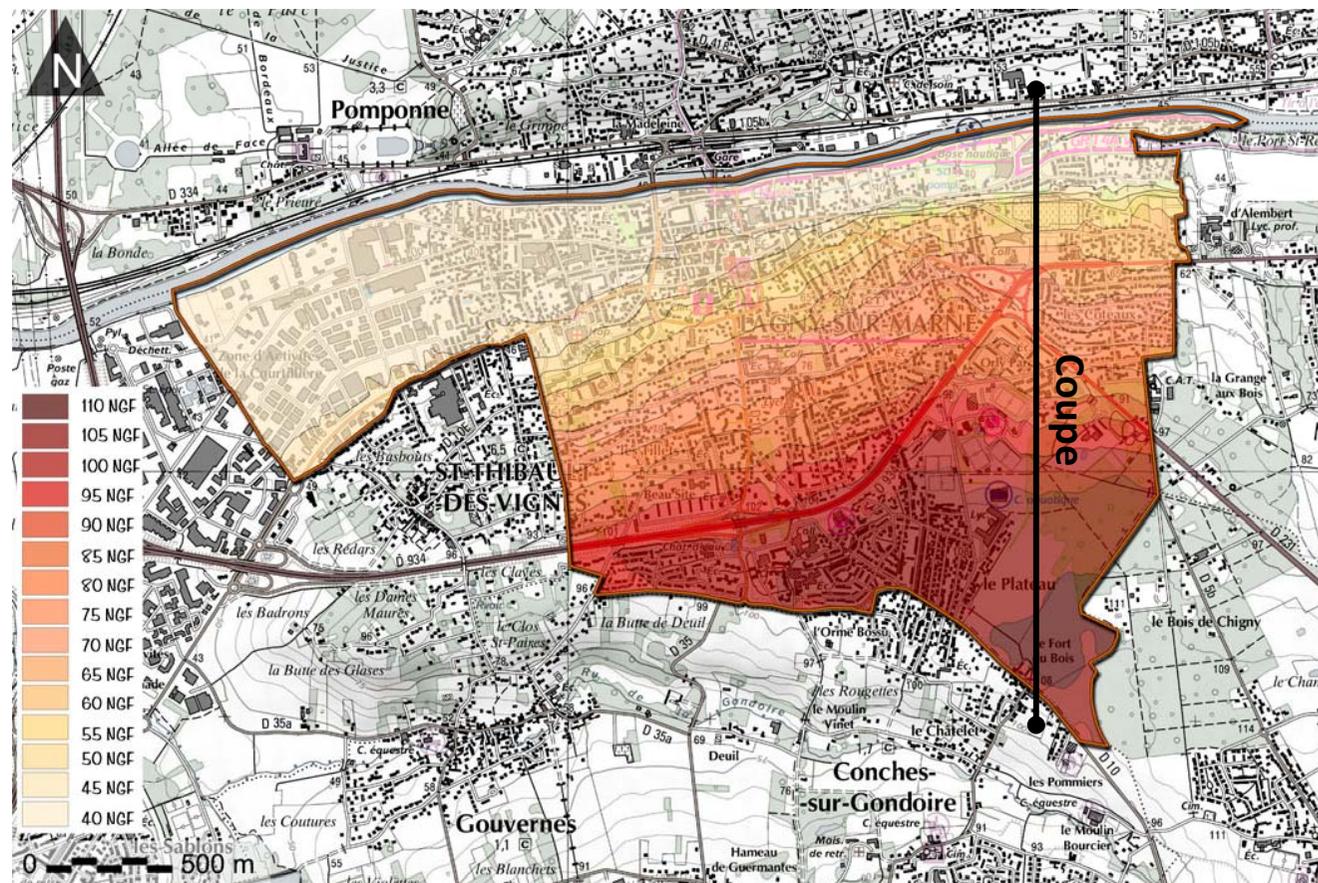
La topographie se caractérise par des pentes régulières toujours orientées vers la Marne. Seule, l'extrémité Sud-Est de la commune se rattache au bassin versant Sud du vallon de la Gondoire.

Les altitudes varient de 40 mètres NGF, côte moyenne des rives de la Marne, à 110 mètres au lieu-dit le Fort du Bois, en limite du bois de Chigny, point culminant de Lagny-sur-Marne.

En vis-à-vis, sur la rive droite de la Marne, le relief est plus accentué (123 mètres au réservoir de Thorigny) et surtout les pentes sont beaucoup plus escarpées. En revanche, vers l'Ouest, près de Saint-Thibault-des-Vignes, la vallée s'élargit et se transforme en une vaste zone alluviale basse, en partie inondable et sur laquelle on trouve aujourd'hui la zone industrielle.

Les pentes moyennes sur le coteau sont de l'ordre de 5 %. Elles atteignent 12 % aux Étoizies. À titre de comparaison, lors de l'aménagement de rampes d'accès pour les cyclistes, celles-ci doivent avoir une pente inférieure à 4 %. Lagny-sur-Marne présente donc un relief moyennement favorable à la pratique du vélo, sans pour autant être réhibitoire.

D'autre part, le plateau briard, qui surplombe Lagny-sur-Marne constitue un masque solaire significatif, qui n'impacte cependant pas le potentiel de production d'énergie solaire.



II.4b Composition du paysage

LES BORDS DE MARNE

Les bords de Marne constituent une unité paysagère, patrimoine commun des trois agglomérations de Lagny, Thorigny et Pomponne.

Sur Lagny on doit remarquer que seul le quai Savarin a un caractère très urbain, d'ailleurs d'une grande qualité, prolongé par les constructions très en retrait de la rue des Vieux-Moulins. Dès le Square Foucher de Careil et jusqu'en limite Est de commune, le paysage devient essentiellement végétal, les constructions étant, surtout en période estivale dissimulées par les plantations des berges.

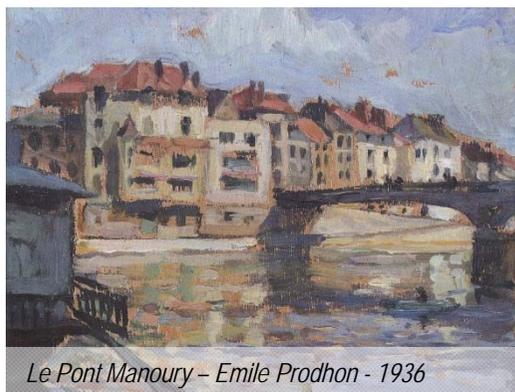
Le quai de Pré-Long offre lui moins d'intérêt, hormis les premières constructions en aval du pont Joffre.

Le site des bords de Marne, bien que linéaire, est loin d'être rectiligne, les décrochements des fronts bâtis, l'inflexion des rives plantées, induisent une variation très rapide des vues en fonction du déplacement de l'observateur.

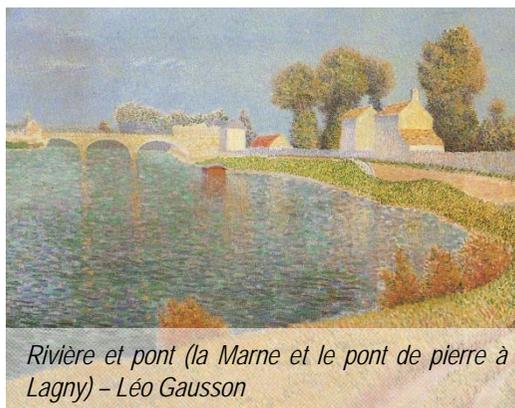
On notera que d'une rive à l'autre les fronts urbains se répondent en alternation nuancées minéral-végétal :

- au quai Savarin très urbain et en façade sur la Marne, correspond sur Pomponne un bâti plus résidentiel adouci par les plantations d'alignement du quai Bizeau;

- au retrait du Square Tessier et de la rue des Vieux-Moulins, répond l'alignement en avancée des constructions du quai de la Marne sur Thorigny.



Le Pont Manoury – Emile Prodhon - 1936



Rivière et pont (la Marne et le pont de pierre à Lagny) – Léo Gausson



Photographies de la Marne – Août 2015

Plan du patrimoine architectural et paysager



- Limite communale
- Périmètre du SPR
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur
- Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain secondaire
- Bâtiments sans intérêt patrimonial
- Clôtures d'intérêt architectural ou urbain
- Eléments d'intérêt paysager
- Arbres exceptionnels
- Alignements d'arbres d'intérêt paysager

Plan du périmètre et des secteurs du SPR



I / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



III

QUALIFICATION DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX



Les corridors écologiques (le SRCE)

Carte des objectifs de la trame verte et bleue de la région Ile de France



Le corridor de la Marne fait partie des principaux corridors en contexte urbain à restaurer ou à conforter.

On constate que les enjeux de la trame verte et bleue du SRCE sur Lagny sur Marne portent plus spécifiquement sur les bords de Marne. Le SPR devra le prendre en compte et favoriser son maintien et/ou sa restauration.

Toutefois, le bois de Chigny porte un enjeu local en lien avec le corridor de la sous-trame arborée à restaurer ou à conforter reliant la Marne à la vallée du ru de la Gondoire.



les milieux naturels

→ Le bois de Chigny

Le bois de Chigny se situe sur trois communes : Montévrain, Lagny-sur-Marne et Chanteloup-en-Brie. Il se caractérise par le mitage entre le bâti et des parcelles purement forestières. L'essence principale est le chêne pédonculé, mais on trouve aussi du chêne sessile. Le sous-étage ou taillis est composé en grande majorité de charmes, mais on trouve également de manière éparse des frênes, châtaigniers, robiniers faux acacia, érables sycomores, bouleaux et quelques fruitiers (merisiers).

71% du bois de Chigny sont caractérisés par un mélange moyen de futaie de feuillus (couvert compris entre 25 % et 75 %) et de taillis (couvert libre supérieur ou égal à 25 %).

La surface restante est caractérisée par :

- un mélange riche de futaie de feuillus (couvert supérieur ou égale à 75 %) et de taillis (couvert libre supérieur ou égal à 25 %) occupant 22% du Bois (Source : IFN - 2003),
- un autre type de futaies (futaies de volume non faible ou d'âges mêlés dont le couvert comporte au moins 75% de feuillus), occupant 7% du bois de Chigny.

Le bois de Chigny subit quotidiennement des nuisances liées aux résidences, à la fréquentation des automobilistes, des marcheurs et des animaux domestiques. L'absence de trace laisse à penser que peu ou pas de grands animaux vivent dans le bois de Chigny ou ne sont alors que de passage. Pourtant dans les grands espaces urbanisés, les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour la dispersion des espèces.

→ Les espaces verts en milieu urbain

Les alignements d'arbres sur les espaces publics, les parcs publics, les jardins privés, les potagers, les bandes herbeuses ou fleuries au pied des murs forment un maillage d'espaces utilisés par la petite faune et la flore associée. Toutefois, on notera que le centre ville présente une densité bâtie et minérale qui interrompt les connections.



La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités. Une faune considérable s'est adaptée aux constructions. Des oiseaux comme la Chouette effraie et l'Hirondelle rustique y nichent utilisant surtout les structures dont l'architecture est traditionnelle.



Localisation du bois de Chigny – source Marne et Gondoire



- Mélange moyen de futaie de feuillus et taillis
- Mélange riche de futaie de feuillus et taillis
- Jeune futaie de feuillus
- Autre futaie de feuillus
- Forêt ouverte
- Peupleraie
- Taillis

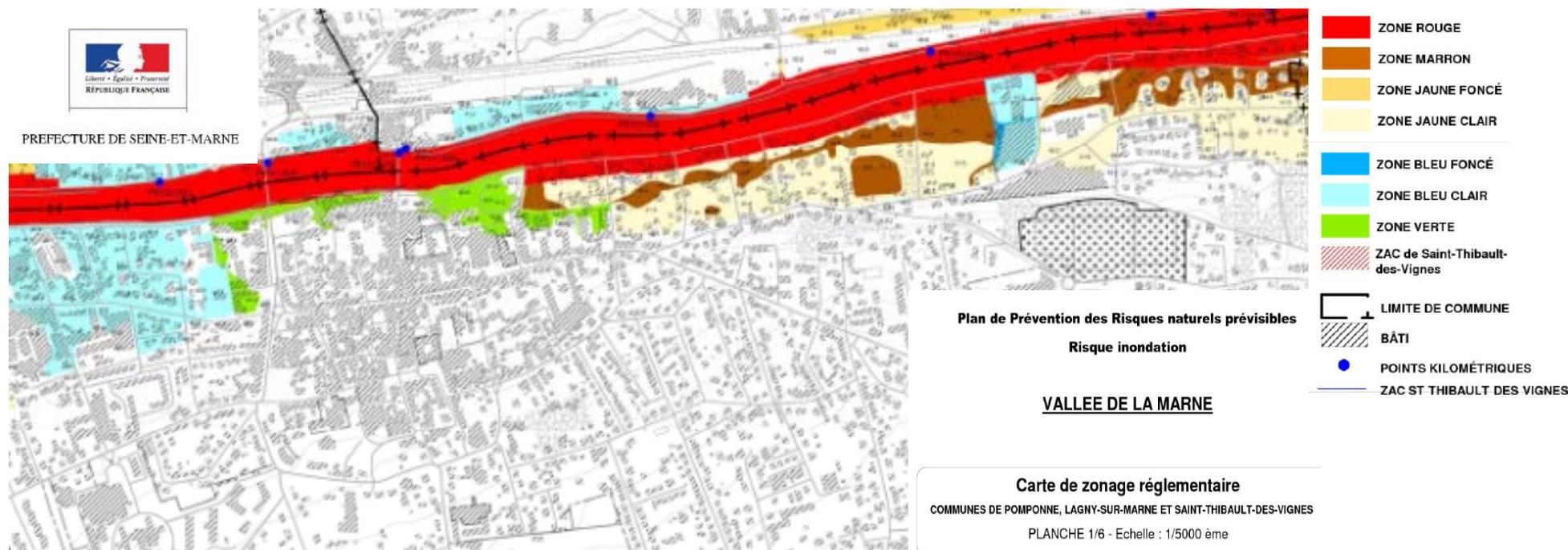
Typologie du bois de Chigny – source Marne et Gondoire

Les risques naturels

Risques liés à l'inondation (suite)

Le croisement des aléas et des enjeux aboutit à la définition de 8 zones réglementaires :

1. la zone **rouge** dans laquelle les possibilités de construction sont extrêmement limitées ;
2. la zone **marron** qui regroupe d'une part des secteurs naturels qu'il convient de réserver aux champs d'inondation et d'autre part des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels l'aléa est suffisamment fort pour y interdire la poursuite de l'urbanisation ;
3. la zone **jaune foncé** qui regroupe des secteurs naturels et des secteurs sur lesquels sont implantées des constructions dispersées, dans laquelle les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes ;
4. la zone **jaune clair** dans laquelle la poursuite de l'urbanisation dans sa forme actuelle est autorisée tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ;
5. la zone **bleu foncé** qui correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans laquelle le développement de la ville est permis, mais dans une certaine mesure ;
6. la zone **bleu clair** qui correspond à des secteurs urbains denses dans laquelle la ville peut se développer en tenant compte du risque pour les personnes et les biens ;
7. la zone **verte**, correspondant aux centres urbains, qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération et dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque ;
8. la zone violette correspond à la ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes



Le centre de Lagny est principalement concerné par les zones rouge, marron, jaune clair, bleu clair et verte.

L'impact le plus fort est concentré sur les zones rouge et marron en bordure du fleuve au Nord-Est et qui couvre principalement de l'habitat. Dans ce secteur l'habitat est également concerné par la zone jaune clair. La zone jaune clair couvre une partie de la zone d'activité entre le fleuve et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny au Nord-Ouest. La zone bleu clair impacte le tissu en profondeur entre la zone d'activité et la rue Gambetta au Nord-Ouest et des sites d'activité d'envergure rue du Canada au Nord-Est.

Les économies d'énergie et les constructions

► L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.

Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée. Il convient de rendre sobre le bâtiment ou de retrouver ses qualités thermiques. Un diagnostic préalable faisant ressortir les qualités existantes, les améliorations possibles et les défauts est nécessaire. L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement.

L'isolation thermique des murs

Les murs anciens (maçonnerie de pierre, enduits à la chaux, briques enduit plâtre, pan de bois et torchis...) ont une bonne inertie¹, ils gardent longtemps la chaleur ou la fraîcheur.

En été, ils cèdent la chaleur emmagasinée dans la journée pendant la nuit, à l'heure ou la ventilation naturelle par les fenêtres peut se faire. Dans la journée, à l'intérieur le mur crée une sensation de fraîcheur, la climatisation n'est pas nécessaire. En hiver, ils restituent lentement la chaleur par rayonnement.

Le mur ancien est dit « respirant ». Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse. Pour sa pérennité, cette propriété doit être conservée, par exemple utilisation de laine d'isolant perméable à la vapeur d'eau. **Tout enduit, jointoiment avec des matériaux hydrofuges est à bannir.**

Une isolation thermique rapportée peut nuire au bon fonctionnement de ces échanges et notamment empêcher le rafraîchissement en été.

Jusqu'à récemment aussi bien pour les bâtiments neufs que dans le cadre de réhabilitation en grande majorité l'isolation thermique était posée côté intérieur des murs de façade et sous la couverture.

► **L'isolation thermique intérieure n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur.**

L'isolation thermique par l'extérieur est un moyen de plus en plus utilisé notamment pour les constructions neuves. Prévus dès la conception initiale c'est une technique très performante.

Par contre, dans le cas de réhabilitation,

► **l'isolation par l'extérieur n'est envisageable que si la modénature de la façade ne présente pas d'intérêt patrimonial.**

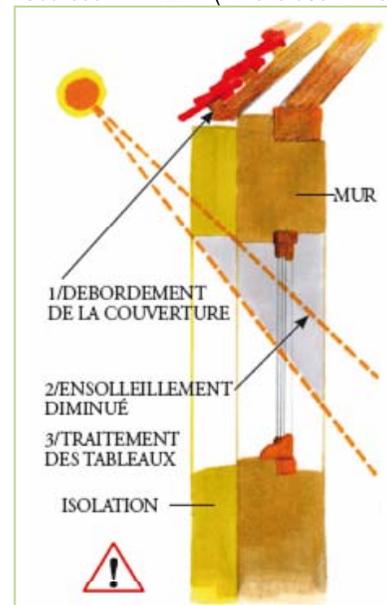
De plus son épaisseur (qui conditionne sa performance) doit être compatible avec le débord de toiture.

Le parement doit permettre de conserver les propriétés respirantes du mur ancien par l'utilisation d'un enduit chaux/chanvre ou paille/terre ou par la pose de panneaux isolants protégés par un bardage ventilé, par exemple en bois.

¹Inertie thermique :

Capacité des matériaux à stocker de l'énergie. Plus elle est élevée, plus le matériau peut emmagasiner, puis restituer peu à peu de la chaleur ou de la fraîcheur, permettant une meilleure régulation de la température intérieure.

Sources : ATHEBA (Amélioration Thermique Bâti Ancien)



Localisation des principales difficultés dues à l'isolation extérieure dans le cadre d'une réhabilitation



La présence d'éléments architectoniques en saillie ou de balcon rend l'isolation thermique par l'extérieur inopérante.

Les modénatures qui structurent le dessin de la façade et la protègent doivent rester apparentes



Les éléments architectoniques de la façade doivent rester visibles et authentiques



Les pans de bois ne peuvent être enfermés pour des raisons esthétiques et de pérennité (risque de pourrissement du bois)



Les économies d'énergie et les constructions

L'isolation thermique des combles

Traditionnellement les combles n'étaient pas conçus pour être habitables, ils jouaient le rôle d'espace tampon, ce rôle thermique était renforcé par le stockage de graines ou de fourrages, de plus le plancher recevait une surcharge lourde souvent faite de terre qui améliorait son inertie.

Les combles sont toujours ventilés, c'est une condition pour assurer la pérennité de la charpente et de la couverture.

On estime à environ 30% les déperditions thermiques de l'habitat par les parties supérieures de la construction plancher haut et comble.

Aménagés ou non leur renforcement thermique est un enjeu important.

■ Dans le cas de comble non habitable :

La solution la plus simple est d'isoler par dessus le plancher du grenier. **Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction.** Le comble non habitable peut également être isolé sous les rampants .

■ Dans le cas de comble habitable, deux dispositifs :

- L'isolation par l'intérieur est placée en rampant en sous face de la couverture, la contrainte principale étant de maintenir l'aération des bois de charpente et des supports de couverture (lattis, voligeage). L'inconvénient est la réduction du volume habitable du fait de l'épaisseur nécessaire de l'isolant.

► **Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction.**

- L'isolation par l'extérieur ne peut être mise en œuvre que lors de la réfection de la couverture, elle consiste à réaliser une isolation par le dessus des chevrons ce qui conduit à une surélévation de la couverture et des murs d'environ 40cm et donc à une modification importante de l'aspect extérieur.

► **Cette solution n'est à envisager que lorsqu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial. Dans tous les cas des proportions cohérentes de la volumétrie devront être recherchées.**

Les ouvertures dans le bâti ancien

Généralement les ouvertures d'une maison ancienne sont disposées judicieusement en fonction de l'orientation : elles sont plus grandes au sud qu'au nord, percées sur le mur protégé du vent.

Cette organisation bioclimatique est à respecter lors d'un projet de réhabilitation.



Une surélévation d'une des toitures même de quelques dizaines de centimètres romprait l'uniformité de la ligne de faîtage et créerait des lignes de raccordement toujours fragiles.



Sources : ATHEBA (Amélioration Thermique Bâti Ancien)

Les économies d'énergie et les constructions

L'isolation des ouvertures

Par l'élégance de leur dessin et leur finesse, les menuiseries font partie intégrante de la qualité architecturale du bâti ancien. Le renforcement de l'isolation doit se faire en cherchant à respecter cette valeur patrimoniale.

La fenêtre ancienne permet une ventilation naturelle par ses « défauts » d'étanchéité à l'air.

- ▶ Les fenêtres anciennes sont très souvent en chêne d'une qualité durable et réparable. Beaucoup d'entre elles ont plus de cent ans, elles sont d'une grande longévité liées à la qualité des matériaux et à leur mise en œuvre
- ▶ Pour la rénovation ou leur remplacement le bois est très fortement recommandé. le bois est une ressource illimitée et est entièrement recyclable
- ▶ Le PVC pose plusieurs problèmes : il provient de ressources non renouvelables, il n'est pas recyclable, il émet en vieillissant des molécules polluant l'air intérieur, l'épaisseur des profils trop importante diminue l'éclairage, sa texture trop lisse différente de celle du bois s'accorde mal avec la pierre ou les enduits à la chaux, il y a une perte d'authenticité...

Plusieurs solutions: La conservation et la restauration des menuiseries d'origine, le renforcement des vitrages, la pose d'une double fenêtre, le remplacement complet par une menuiserie isolante, la pose dite « en rénovation » et les volets.

La conservation et la restauration des menuiseries d'origine

Les fenêtres anciennes ont résisté au temps, leur aspect parfois défraîchi n'est du qu'à un manque d'entretien, leur matériau, en général, le chêne, d'une qualité quasiment irremplaçable est durable et réparable.

Il est tout à fait possible de réparer une fenêtre en bois ou de l'adapter au mouvement de la maçonnerie. Les châssis anciens sont chevillés et donc entièrement démontables. Les réparations sont très souvent moins coûteuses que le remplacement complet des menuiseries.

Le renforcement du vitrage

Il est possible lorsque la menuiserie est en bon état qu'elle puisse supporter une réfection de ces vitrages, soit en appliquant un survitrage intérieur monté sur un châssis, soit en remplaçant les vitrages d'origine par des doubles vitrages minces conçus spécialement pour la rénovation. Le survitrage (double vitrage rapporté) est une solution est quasiment aussi efficace qu'une menuiserie neuve avec un double vitrage à condition de traiter l'étanchéité à l'air autour des châssis.

Pour les constructions anciennes on choisira des vitrages qui reproduisent les défauts (bulles, défauts de planéité ...) des vitrages anciens soufflés et étirés.

La pose d'une double fenêtre

Cela consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui reste en place. L'aspect patrimonial est préservé, l'isolation thermique est renforcée (équivalente à un double vitrage), coût équivalent voire inférieur au remplacement complet d'une menuiserie. L'isolation phonique est également améliorée.

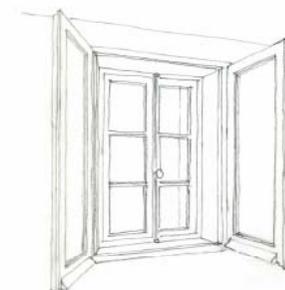
Un espace tampon est ainsi créé préchauffant l'air en contact avec la vitre intérieure.



Les volets persiennés composent fortement le dessin de la façade.



Une menuiserie de ce type qui témoigne d'un savoir-faire et d'une grande créativité doit être entretenue et conservée, son doublement côté intérieur par un survitrage ou bien par une double fenêtre sont des solutions à étudier.



La technique de la double fenêtre est courante dans les régions froides, notamment en montagne

Sources : ATHEBA
(Amélioration THermique Bâti Ancien)

Les économies d'énergie et les constructions

L'isolation des ouvertures (suite)

La pose en rénovation

L'ensemble de la nouvelle fenêtre est fixé sur le dormant ¹ de l'ancienne fenêtre. Il est nécessaire que le dormant soit en très bon état, il convient qu'un diagnostic de l'état du dormant et des scellements qui le maintiennent soit établi. La plupart du temps lorsque les parties ouvrantes de la fenêtre sont en mauvais état, le dormant l'est également.

La proportion des menuiseries étant modifiée, avec cette technique, la totalité des fenêtres d'une façade doit être remplacée, toutefois, il est rare que sur une façade tous les dormants soient en bon état.

Les avantages sont : un coût moindre par rapport au remplacement complet, la rapidité du chantier et l'absence de finition à reprendre sur les murs. Les inconvénients sont : la diminution de l'éclairage par l'épaisseur cumulée de l'ancien dormant et du nouveau, le risque d'un mauvais diagnostic .

► Cette solution est à proscrire pour les bâtiments de qualité architecturale et à éviter pour les autres bâtiments; la grosseur des menuiseries non seulement réduit le clair de jour mais nuit à l'esthétique de la façade.

¹ Partie fixe de la fenêtre scellée dans le mur appelée aussi bâti

Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

Si le changement de fenêtre s'impose, la nouvelle fenêtre nécessite un dessin à l'aspect identique, elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages malgré une plus grande épaisseur.

Le remplacement complet de la menuiserie s'accompagne d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de repenser la ventilation du logement.

Les volets

Les volets doivent être conservés et entretenus, ils jouent un rôle important, la nuit pour protéger du froid, en été pour protéger des ardeurs du soleil, de même les volets intérieurs et les doubles rideaux protègent du froid. Ils évitent l'effet de paroi froide de la fenêtre ancienne. En été , leur utilisation en position fermée permet de diminuer le recours à la climatisation. Dans les constructions anciennes notamment lorsqu'elles sont accolées à d'autres, l'épaisseur des murs constitués de matériaux lourds comme la pierre et les volets rendent superflu l'emploi de climatiseurs.

► Les volets anciens en bois doivent être conservés et entretenus, si nécessaires, ils peuvent être réparés.

► Les volets intérieurs contribuent à l'isolation des menuiseries en apportant de la qualité et du confort et ont aucun impact sur l'aspect extérieur.



► Les volets roulants contemporains sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades.



Alourdissement du dessin de la menuiserie et diminution du clair de jour avec la pose en rénovation



Volets traditionnels qui si ils sont correctement entretenus peuvent encore durer plusieurs dizaines d'années

Les volets roulants sont une technologie récente, ils ne sont pas adaptés aux constructions anciennes et ne s'intègrent pas au dessin de la façade.



Les économies d'énergie et les constructions

L'isolation des ouvertures (suite)

Les brise soleil

Les brise soleil ne font pas partie du vocabulaire architectural des constructions traditionnelles, en effet ce sont l'implantation des constructions, l'épaisseur des murs, l'aération et les volets qui permettaient de gérer la chaleur en été, c'est pourquoi le brise soleil sera réservé aux constructions nouvelles, toutefois en cas d'écriture contemporaine ce dispositif peu être utilisé pour une réhabilitation.

En été, les brise soleil permettent de contrôler l'ensoleillement des constructions bioclimatiques, un auvent ou une avancée de la toiture peut également porter ombre.

► Pour les futures constructions ou en cas d'extension d'écriture contemporaine, ce dispositif doit participer à la composition de la façade et ne surtout pas rester un élément purement technique.

Quelques exemples contemporains



Quelques avancées de toiture protégeant du soleil



L'économie des ressources naturelles

La toiture végétalisée

► Pour les futures constructions, en cas de toiture plate la végétalisation permettra d'offrir une vue agréable pour les étages supérieurs. La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

La récupération des eaux pluviales

Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des jardins permet d'économiser la ressource en eau.

► Les récupérateurs s'ils ne sont pas enterrés doivent être implantés du côté non visible. De plus un habillage par exemple de bois en améliore l'aspect.



► La récupération des eaux pluviales dans une citerne enterrée n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur du bâti ▼

Déconseillé :

Elément ajouté à la construction sans souci de composition, matériau plastique brillant ou satiné, sans texture, couleurs sans rapport avec l'environnement, trop vives...



Le potentiel des énergies renouvelables, les dispositifs d'exploitation existants et l'enjeu patrimonial

Le puits provençal ou canadien ou échangeur air/sol (source : wikipédia)

C'est un échangeur géothermique à très basse énergie utilisé pour rafraîchir ou réchauffer l'air ventilé dans le bâtiment. Ce type d'échangeur est notamment utilisé dans l'habitat passif. L'échangeur air/sol consiste à alimenter un bâtiment en air en le faisant circuler auparavant dans un conduit enterré qui selon les conditions climatiques le refroidit ou le réchauffe en utilisant l'inertie thermique du sol. L'air sert de fluide caloporteur tandis que le tube sert d'échangeur thermique tout en canalisant l'air jusqu'au bâtiment. Ce système est basé sur le simple constat que la température sous terre est différente de celle de l'air en surface.

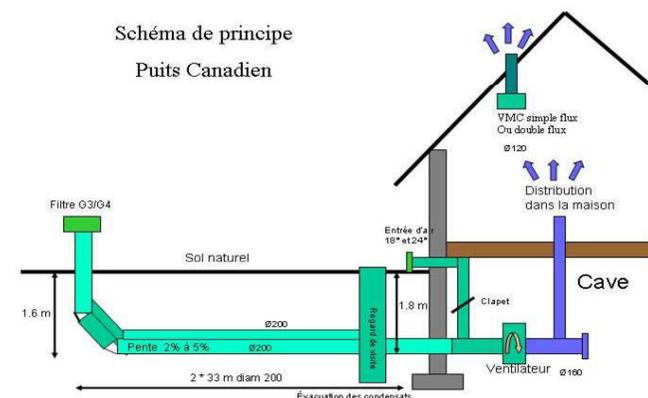
Les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques

Les PAC aérothermiques utilisent la chaleur de l'air extérieur. Nécessitant peu de travaux d'installation, elles doivent être complétées par un chauffage d'appoint les jours de grand froid.

Certains modèles réversibles permettent de climatiser le logement en été.

L'aérothermie est facile à mettre en œuvre et est moins onéreuse que la géothermie.

► Elle nécessite une installation extérieure qui doit être judicieusement implantée pour ne pas avoir d'impact visuel désagréable.



► Puisqu'enterré, l'échangeur air/sol présente l'avantage d'être invisible.



Dispositifs techniques dévalorisants, à disposer côté non visible et à habiller

Encastrée dans le mur, cette PAC devient peu ou pas visible



Le bois améliore l'aspect

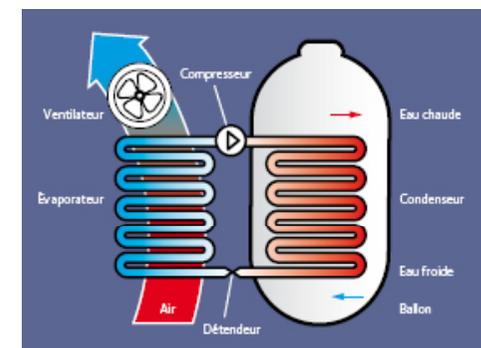


Le chauffe eau thermodynamique

Le chauffe-eau thermodynamique est un ballon d'eau-chaude équipé d'une pompe à chaleur air/eau qui utilise comme source d'énergie principale les calories présentes dans l'air ambiant, elle aspire l'air extérieur ou l'air intérieur d'un local non chauffé pour chauffer l'eau stockée dans le ballon.

Ce système est destiné à produire l'eau chaude sanitaire contrairement aux deux systèmes présentés ci-avant qui participent au chauffage.

► L'appareillage peut être dans un local non chauffé donc sans impact sur l'aspect extérieur contrairement au chauffe-eau solaire.



Source : Chaffoteaux

Le potentiel des énergies renouvelables, les dispositifs d'exploitation existants et l'enjeu patrimonial

L'énergie éolienne : les éoliennes domestiques

Par définition, l'énergie éolienne (du mot grec Eole, le Dieu du vent) est l'énergie produite par le vent. Cette énergie mécanique est exploitée par des éoliennes, hélices installées au sommet de pylônes et qui tournent sous l'action du vent. La rotation des hélices actionne un système produisant de l'électricité.

L'éolienne, que l'on nomme aussi aérogénérateur, est une machine qui permet la transformation de l'énergie du vent en mouvement mécanique, puis le plus souvent en électricité. Lorsque l'on ne produit qu'une force mécanique pour actionner une pompe, on parlera seulement d'éolienne; par contre lorsque l'on produit de l'électricité, on parlera d'aérogénérateur.

Les conditions pour en tirer profit (en plus de se trouver dans une zone à vents):

- 1) Posséder une surface de terrain suffisante. Le terrain doit être grand et l'espace dégagé, ce qui va déterminer la hauteur du mât.
- 2) Distance séparant l'éolienne de l'habitation: il faut savoir que plus la distance est grande, plus les pertes d'énergie dues au transport sont importantes.

Une éolienne peut être installée sur une maison à condition qu'il s'agisse d'une construction neuve dont la structure est prévue pour absorber les efforts dus aux mouvements de l'éolienne et que son intégration soit étudiée.

► La nécessité de positionner l'éolienne au dessus des éléments bâtis pour profiter du vent la rend extrêmement visible. Dans les espaces remarquables il convient de ne pas utiliser ce type de dispositif produisant de l'énergie renouvelable.

Dans le cas où il est possible qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, ni depuis les cônes de vue répertoriés et qu'elle puisse bénéficier des courants d'air nécessaires à son fonctionnement, son installation pourra être envisagée.

L'énergie solaire

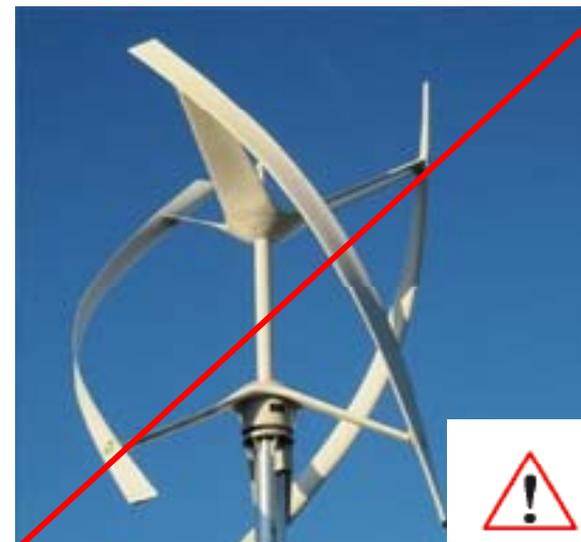
On distingue deux dispositifs principaux de production d'énergie à partir de l'énergie solaire : le solaire photovoltaïque et le solaire thermique. Le capteur photovoltaïque transforme l'énergie solaire en électricité tandis que le capteur thermique utilise l'énergie solaire pour chauffer un fluide caloporteur ou simplement de l'eau. Dans une maison ce dernier système sert à produire une partie seulement de l'eau chaude sanitaire.

Les capteurs nécessitent une orientation entre sud-est et sud-ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masque (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

► Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de la construction et ont une incidence sur le paysage.

Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, il faut privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture.

Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.



Le mouvement, la couleur souvent claire et la nécessité de les installer dans des espaces dégagés rendent la pose d'éoliennes difficilement envisageable à Lagny sur Marne.



Le potentiel des énergies renouvelables, les dispositifs d'exploitation existants et l'enjeu patrimonial

L'énergie solaire (suite)

Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparées.

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain,
- Porter une attention particulière aux caractéristiques du bâti existant : volume, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîtiage et de gouttière.
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs, (maximum 25 à 30% ou réaliser une couverture totale en solaire)
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble c'est-à-dire une unité et un équilibre visuel, éviter de les disperser,
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures en façade, respecter les axes de percements ou trumeaux de façade,
- Proscrire la pose sur une façade ou une toiture où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents,
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture,
- Éviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public, les placer de préférence en partie basse de la couverture.

Sur une construction neuve l'implantation des panneaux solaires doit être pensée depuis le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

Dans une construction contemporaine les panneaux doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation pourra se faire en toiture terrasse avec une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux, à condition que la toiture ne soit pas vue depuis un point haut.



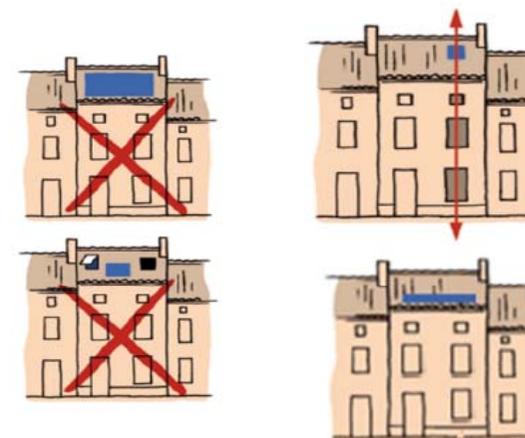
Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager, les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement,
- Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc....)



Rechercher un ordonnancement



A éviter la dispersion d'éléments de hauteur différente sur la toiture



Intégration non adaptée

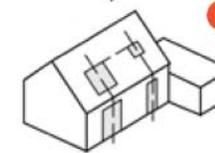
Intégration adaptée

Source : SDAP de l'Aude



1

1 Implantation en bas de toiture



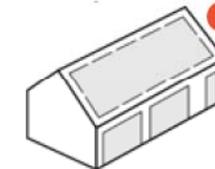
2

2 Harmoniser les panneaux à la composition de la façade et de la toiture



3

3 Implantation sur un bâtiment annexe



4

4 Implantation sur un pan entier de toiture

Source : PNRGF

► Les installations pour exploiter l'énergie solaire sont une des technologies les plus faciles à installer mais également les plus visibles. Leur pose sur un bâtiment existant exige des conditions d'intégration qui sont rarement réunies.

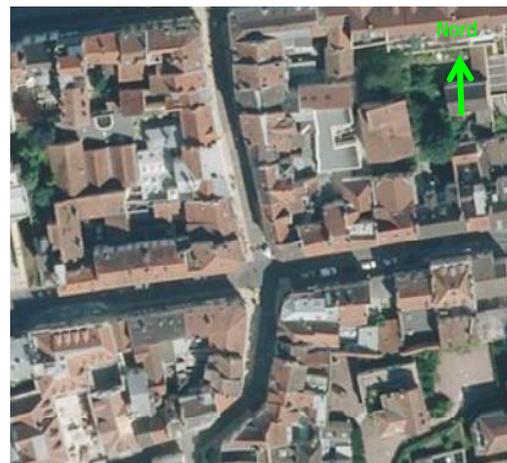
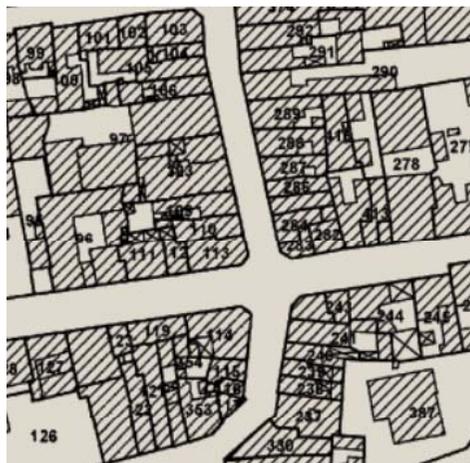
La structure urbaine

La structure bâtie du centre

Compacité du bâti : l'implantation des constructions en mitoyenneté diminue les surfaces de façade exposées, réduit les déperditions thermiques.

Dans cette îlot la compacité du bâti est à son optimum; l'emprise au sol est proche de 100%, son évolution restera très limitée sauf démolition / reconstruction de bâtiments ne présentant pas de valeur patrimoniale.

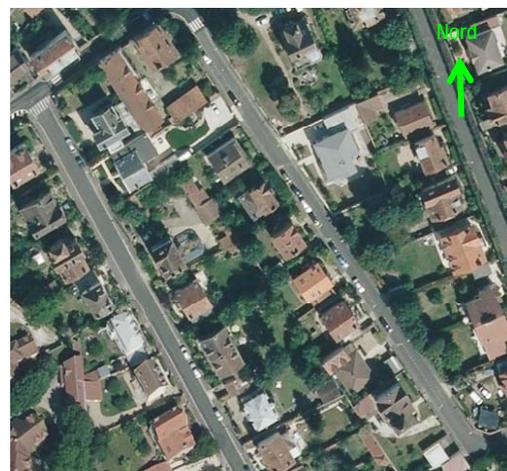
Pour les constructions existantes, les gains en matière de performance thermique sont à rechercher essentiellement dans l'isolation des combles et des menuiseries de fenêtre.



La structure bâtie des faubourgs

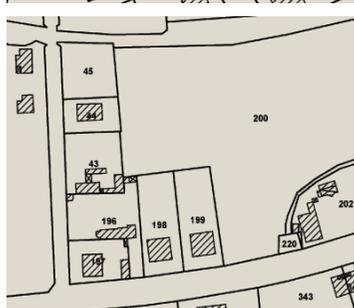
Organisation des constructions en retrait de l'alignement, peu souvent mitoyennes. Présence de jardins favorisant le passage de la faune et de la flore; ces continuités écologiques sont à préserver. Les clôtures notamment doivent permettre la circulation des petits animaux.

Ces jardins apportent de plus fraîcheur en été, et les arbres à feuilles caduques plantés côté sud-ouest portent ombre sur la façade en été.



La structure bâtie des bords de Marne

Les bords de Marne sont peu bâtis, ils offrent un contraste en comparaison avec la minéralité du centre. L'eau y a conservé une place prépondérante, la Marne bien sûr, mais aussi le ru du Bras Saint Père. Des jardins, boisements, prairies apportent ombres et fraîcheur dans les espaces privés. Les jardins peuvent avoir un rôle significatif dans la préservation des continuités écologiques à condition que leur gestion soit écologique.



Les qualités thermiques du bâti existant

■ Le bâti ancien dont la construction est antérieure à la première guerre mondiale possède des qualités thermiques et hydriques. Il a été conçu avec son environnement (eau, air, climat). Grâce à un équilibre subtil et fragile qui ne doit pas être perturbé entre les modes constructifs, les matériaux, utilisés, l'orientation par rapport au soleil, l'implantation dans la topographie etc ... on dit qu'il respire. Il est constitué de matériaux naturels, peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche. Seuls appels à l'industrie : l'emploi de la terre cuite pour les tuiles, les briques, de la chaux pour les enduits, le verre, le fer. C'est une construction durable et dont les éléments sont ré-employables en majeure partie.

■ Le bâti moderne C'est à partir des années 20/30 que le béton armé est utilisé, il permet une certaine industrialisation des constructions à des périodes critiques où la France manquait de façon cruciale de logements. Il s'isole de son environnement. Il fait appel à une ventilation artificielle et parfois à la climatisation. Il est constitué de matériaux industrialisés. Jusqu'en 1973, date du premier choc pétrolier, il est construit sans grand souci de la consommation d'énergie. Après 1975, année de la première réglementation thermique il ne cesse d'améliorer ses performances.

■ Le bâti dit écologique et/ou bioclimatique Il apparaît à la fin des années 80 et depuis se développe.

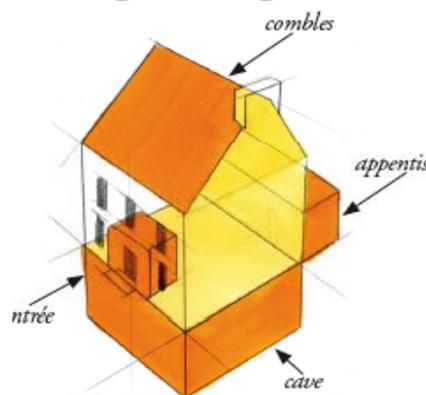
Organisation des espaces dans le bâti ancien

La performance énergétique d'un logement dépend en grande partie de son organisation intérieure. Disposition des pièces entre elles, orientation par rapport au vent, au soleil, forme, volumétrie, surface vitrée. Les maisons anciennes, faute de systèmes techniques développés, font largement appel à ces dispositifs : espaces tampons intérieurs ou extérieurs, doubles fenêtres, protections solaires par les volets ou la végétation, etc ...

Autant d'éléments qui peuvent être repris et réinterprétés par les constructions nouvelles dites écologiques ou bioclimatiques. Le coefficient Bbio de la RT 2012 incite à retrouver cette démarche.

■ Les espaces tampons tels que grenier, cave, entrée, cellier, appentis, atelier, dépendances diverses, voire garage, accolés au bâtiment du côté froid (orientation nord) le protègent. Des dispositifs comme les volets, forme et disposition des fenêtres, débords de toit ou végétation, relief permettent généralement de protéger la construction des surchauffes estivales.

Les espaces tampons



Les principaux espaces tampon dans le bâti ancien

Source : ATHEBA (Amélioration Thermique Bâti Ancien)



Dans le centre ancien et dans le tissu du début du XXème siècle, l'organisation permet dans ces exemples de bénéficier de façades orientées vers le sud.



Les qualités thermiques du bâti existant

- La volumétrie d'ensemble souvent simple et compacte limite naturellement les surfaces de déperditions thermiques.
- L'implantation et les ouvertures évitent les vents dominants d'ouest et utilisent les apports solaires de l'orientation sud. En général les pièces de vie sont situées du côté chaud, où les apports solaires en hiver sont importants et donc les besoins en chauffage les plus faibles. Ces pièces de vie sont généralement protégées, côté froid, par les pièces de service (cellier, cuisine, réserve,...)

► Les travaux sur une construction ancienne doivent en conserver les qualités existantes ou les restituer .

Les bonnes interventions

Avant d'engager des travaux : Repérer l'ensemble des dispositifs en place et les valoriser.

Conservier les espaces tampons tel que les caves ou les combles, ces espaces protègent le volume habité ils doivent être ventilés.

Rechercher si possible les dispositifs de ce type qui ont disparus et étudier leur reconstruction.

Créer des espaces tampons sans détruire l'harmonie patrimoniale de la construction, par exemple aménager une entrée pour éviter une ouverture directe sur l'extérieur (sas d'entrée), accoler les bâtiments annexes au bâtiment principal du côté du vent (par exemple appentis).

Les serres, jardins d'hiver sont à implanter côté ensoleillé et doivent être considérés comme un prolongement de l'espace habitable.

L'augmentation de la surface vitrée pour augmenter l'effet de serre et donc la récupération de chaleur du soleil en hiver est à étudier finement car elle risque de détruire le caractère architectural de la maison.

Les dispositifs existants tels que les bow-windows, les verrières sont à conserver et à réhabiliter, ils permettent de bénéficier de la chaleur du soleil en hiver à condition d'être bien orientés.

Des dispositifs intérieurs permettront de contrôler la chaleur en été.



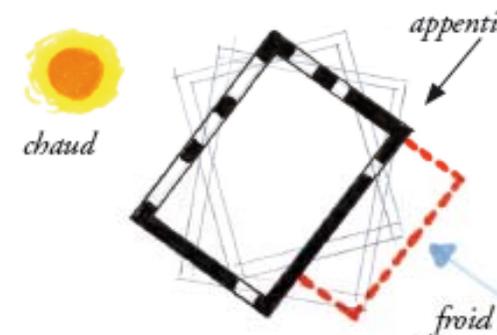
La végétation

Elle est la meilleure protection extérieure de la maison à la condition de savoir bien la maîtriser.

Une haie d'arbres et d'arbustes est une barrière efficace contre le vent.

Du côté du soleil les arbres sont à feuilles caduques, ainsi ils protégeront la construction en période chaude et lorsque les feuilles seront tombées en hiver les arbres laisseront passer les rayons du soleil hivernal. Choisir des espèces dont on peut maîtriser la hauteur par la taille.

Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)



La végétation des cours et jardins, les arbres d'alignement de l'espace public apportent de la fraîcheur et de l'ombrage en été



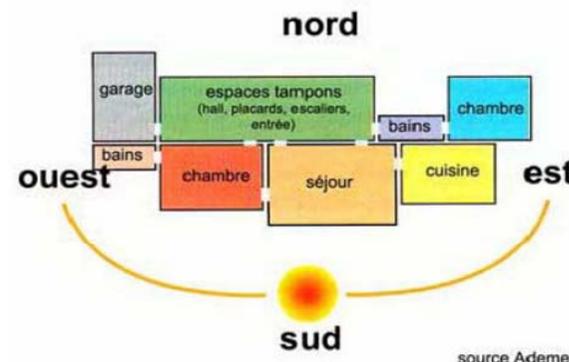
Les constructions neuves et la qualité thermique

La RT 2012 s'impose désormais à tout type de bâtiment neuf à quelques exceptions près (par exemple bâtiment non chauffé, bâtiment qui doit être ouvert sur l'extérieur...).

Avant d'envisager le recours aux énergies renouvelables, il s'agit de concevoir un bâtiment nécessitant le moins possible d'énergie pour son fonctionnement et le confort des habitants. Cette démarche deviendra obligatoire avec la RT2020 et l'obligation de construire des bâtiments BEPOS.

La conception bioclimatique (le coefficient Bbio de la RT 2012 y incite) doit devenir la démarche commune.

Ce mode de conception architecturale consiste à trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le climat environnant et le confort de l'habitant. L'architecture bioclimatique tire le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air pour réduire les besoins énergétiques, maintenir des températures agréables, contrôler l'humidité et favoriser l'éclairage naturel.



Il s'agit principalement :

De la prise en compte du contexte environnemental

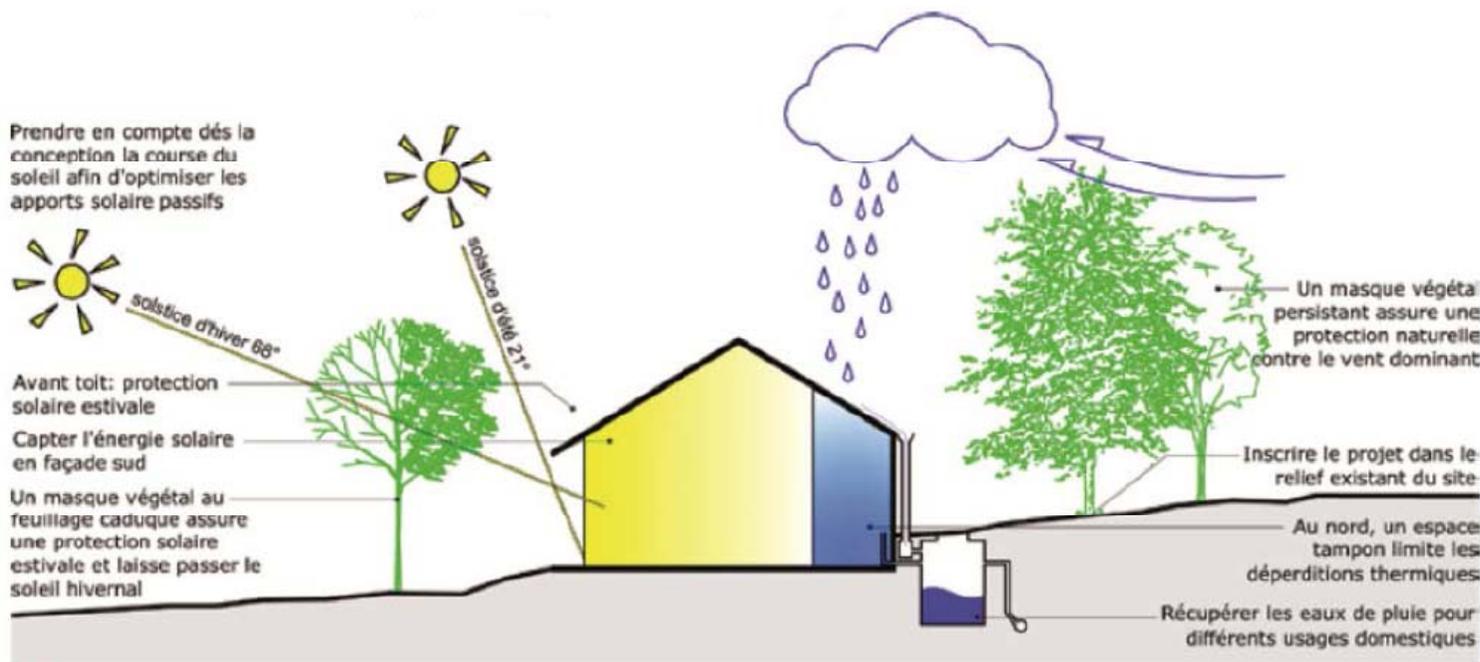
La construction va profiter de tous les aspects climatiques et environnementaux (soleil, vents, végétation, eau, sol...) du terrain sur lequel elle est bâtie, tout en se préservant des ses principaux inconvénients. Le but étant, évidemment, d'accroître la performance énergétique de la construction.

Des apports thermiques gratuits du soleil

L'architecture bioclimatique prend en compte les courbes du soleil, ainsi que les différences de hauteur de celui-ci selon les saisons.

La maison aura de préférence de grandes surfaces vitrées au sud et quasiment aucune au nord.

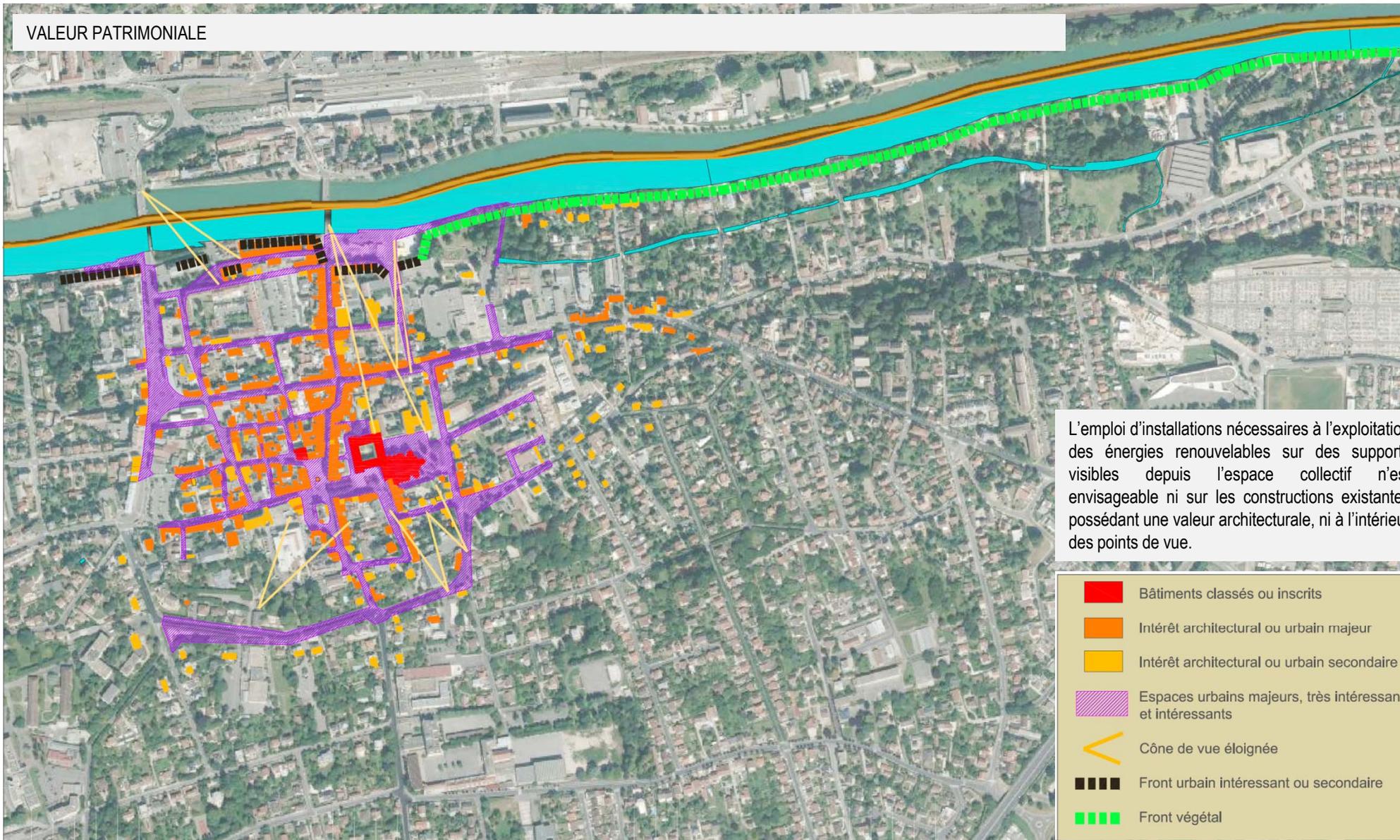
En hiver, le soleil bas doit pénétrer au maximum dans l'habitation afin d'apporter des calories. Celles-ci pourront d'ailleurs être stockées dans des matériaux à forte inertie, comme des murs et des planchers épais, par exemple.



ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DES ESPACES AU REGARD DE LEUR CAPACITE ESTHETIQUE ET PAYSAGERE A RECEVOIR DES INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappel des sensibilités paysagères et patrimoniales

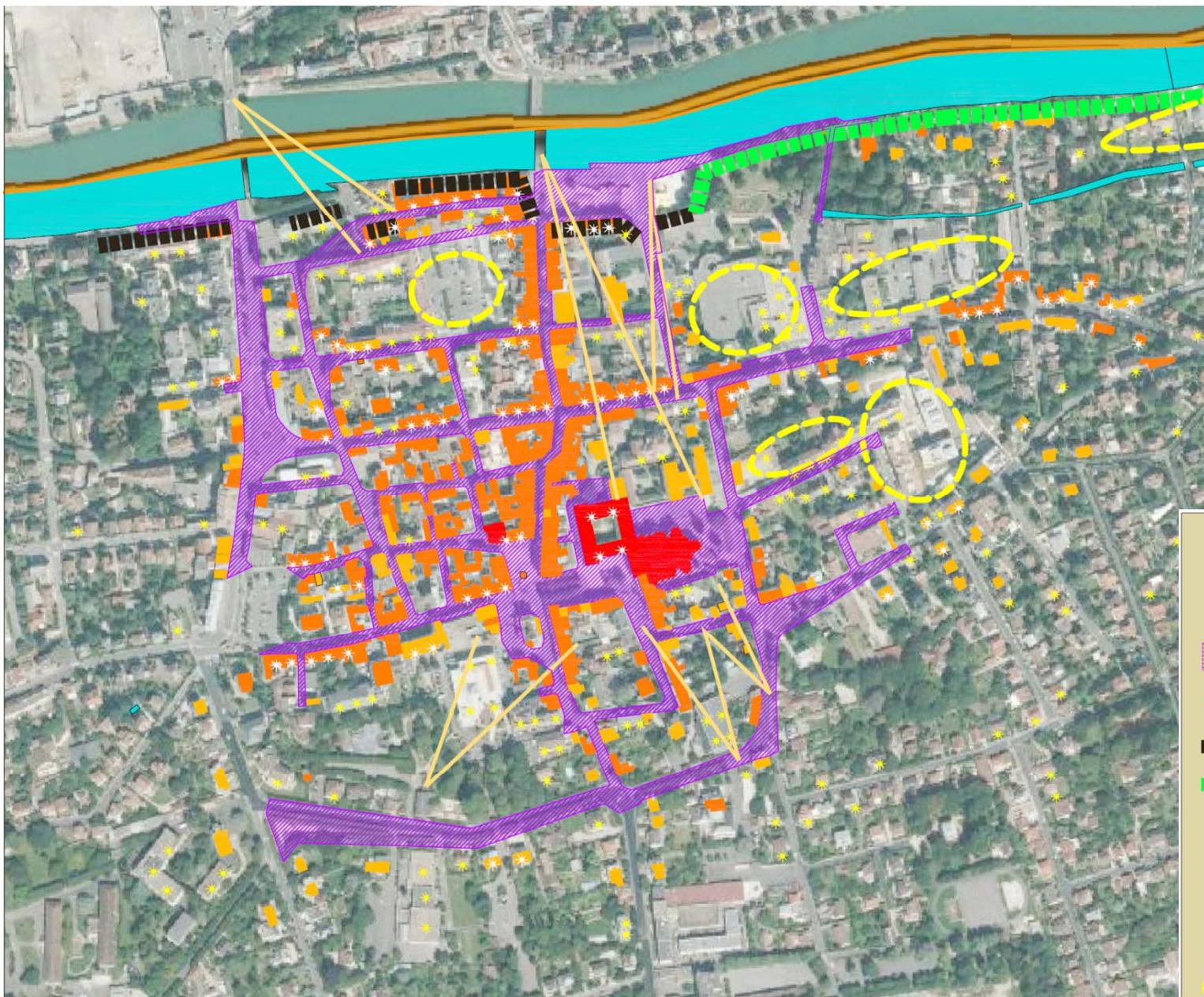
VALEUR PATRIMONIALE



L'emploi d'installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sur des supports visibles depuis l'espace collectif n'est envisageable ni sur les constructions existantes possédant une valeur architecturale, ni à l'intérieur des points de vue.

- Bâtiments classés ou inscrits
- Intérêt architectural ou urbain majeur
- Intérêt architectural ou urbain secondaire
- Espaces urbains majeurs, très intéressants et intéressants
- Cône de vue éloignée
- Front urbain intéressant ou secondaire
- Front végétal

Orientations pour déterminer des secteurs pouvant admettre des dispositifs produisant des énergies renouvelables



Les ovales jaunes recouvrent les secteurs non couverts par un point de vue dominant donnant à voir les toitures des édifices situés dessous et ne comportant pas d'immeuble d'intérêt patrimonial.

A partir de la localisation des secteurs situés par l'ovale jaune, un document graphique localisant précisément les zones pouvant admettre les panneaux solaires pourra être élaboré dans le cadre de la réglementation à mettre en place.

- Bâtiments classés ou inscrits
- Intérêt architectural ou urbain majeur
- Intérêt architectural ou urbain secondaire
- Espaces urbains majeurs, très intéressants et intéressants
- Cône de vue éloignée
- Front urbain intéressant ou secondaire
- Front végétal
- Toitures et façades orientées de sud-ouest à sud-est
- Toitures et façades d'un bâtiment à caractère patrimonial orientées de sud-ouest à sud-est
- Secteurs susceptibles d'accueillir des dispositifs visibles et intégrés produisant des énergies renouvelables

Plan des zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises



-  Limite communale
-  Périmètre du SPR
-  Zones dans lesquelles les panneaux solaires sont admis

II/ LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III/ OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE ARCHITECTURALE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES, DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

Préserver le paysage bâti et la structure urbaine de la partie du centre ville qui conserve de nombreux témoins bâtis issus de la période médiévale.

C'est cet ensemble homogène qui constitue le cadre rapproché des cinq monuments historiques de la ville.

C'est notamment la persistance du parcellaire étroit, des gabarits, des implantations sur les limites et de la cohabitation des fonctions (commerce en rez de chaussée, logements aux étages) qui fonde l'identité du centre et plus largement de Lagny-sur-Marne.

La délimitation de cet ensemble est visible dans l'espace urbain qui reprend le tracé des remparts figurant sur le plan de 1724.

Mettre en valeur et améliorer les abords du centre ancien

Protéger les éléments du patrimoine dispersés dans la ville étendue au XIX^{ème} siècle.

Les évolutions de ce tissu urbain qui a accueilli le développement de la ville doivent se faire dans un souci de qualité architecturale, paysagère et urbaine pour annoncer et accompagner les espaces bâtis plus emblématiques.

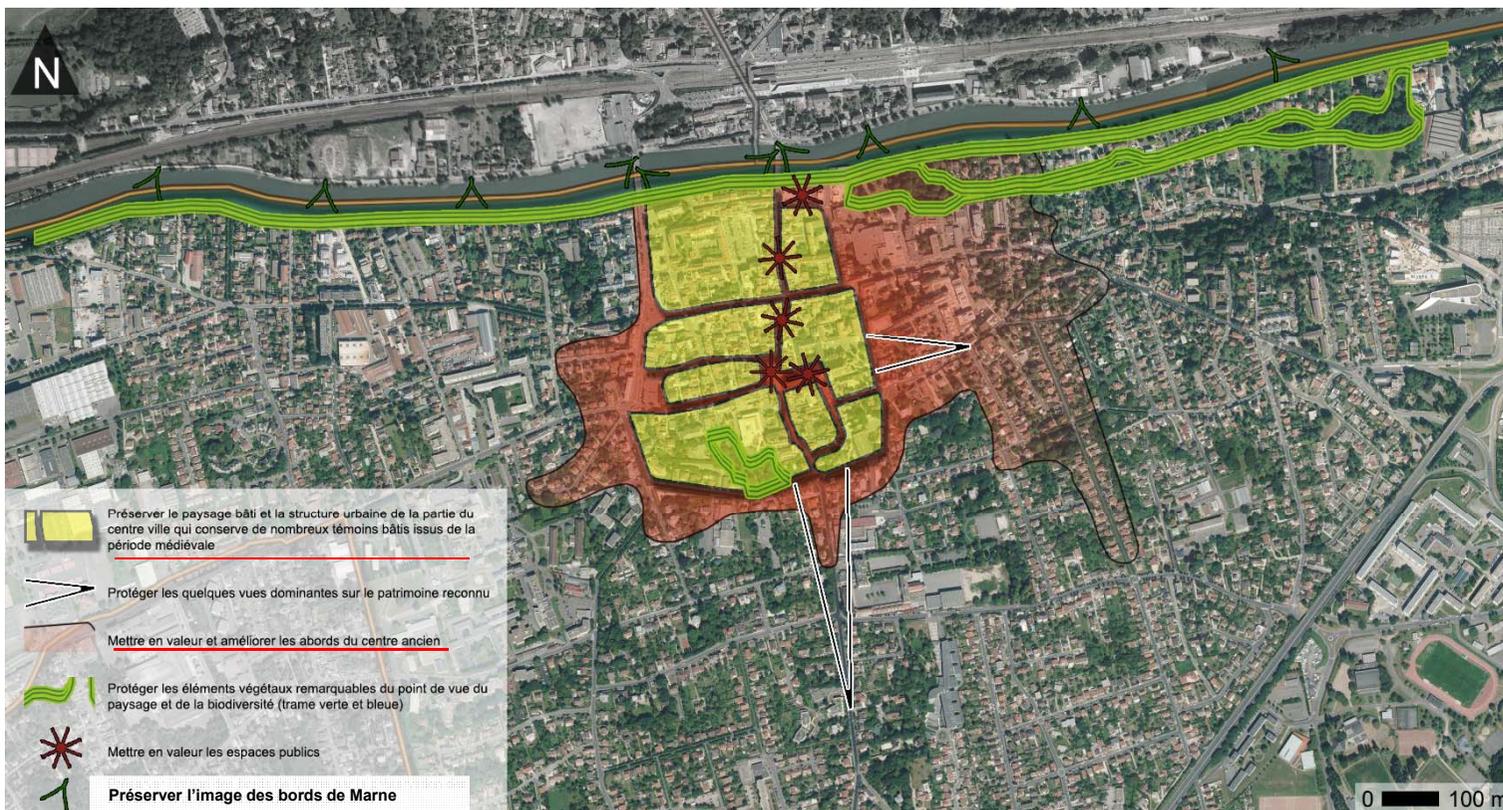
Porter une attention sur l'ensemble du patrimoine bâti

Inventorier également le patrimoine du XX^{ème} siècle (meuliers...).

Interdire l'emploi de techniques inadaptées au bâti ancien

Pour des raisons de pérennité, de santé et d'aspect :

- L'isolation thermique par l'extérieur doit être proscrite sur les maçonneries en pierre, en brique, sur les pans de bois et sur les façades présentant des ornements.
- L'utilisation du PVC, dont l'usage est à limiter fortement notamment pour la qualité de l'air intérieur, la réduction des risques lors d'un incendie et la diminution des déchets.
- Les volets roulants qui sont des dispositifs modernes qui n'ont pas leur place dans le bâti traditionnel, celui-ci possède un dispositif d'occultation performant avec les volets battants persiennés ou non.



Protéger les quelques vues dominantes sur le patrimoine reconnu

Notamment par la préservation de l'homogénéité des couleurs dominantes et des matériaux des toitures par la gestion des masses végétales des espaces publics et privés plantés.

Mettre en valeur les espaces publics

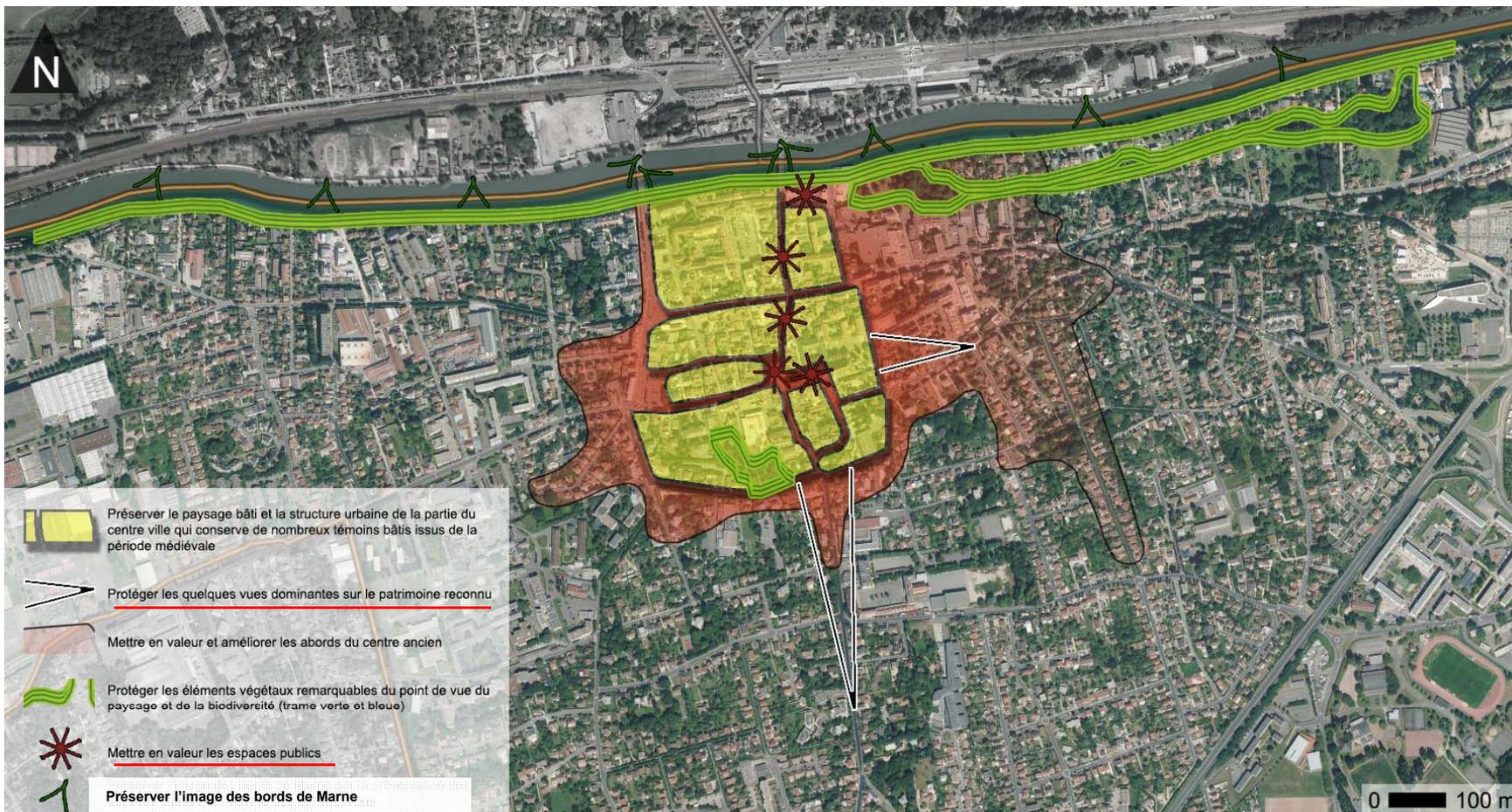
Chercher une cohérence d'ensemble des espaces publics tout en préservant leur spécificité, notamment les espaces urbains majeurs intéressants identifiés. (sol, clôtures, mobilier...).

Permettre l'inscription des constructions nouvelles en harmonie avec leur contexte urbain et paysager

Pour favoriser l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, variée et pour tous types de programmes.

Préserver l'image des bords de Marne

Par la protection des espaces plantés et par la cohérence de l'échelle des constructions et des teintes des matériaux.



Objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire

Préserver les qualités architecturales des constructions existantes repérées et améliorer celles des autres constructions

Par une réglementation : - qui favorise le maintien des fronts bâtis dans les centres anciens, - qui permet des réhabilitations ou des restitutions respectueuses des techniques traditionnelles adaptées aux différents modes de construction d'origine notamment pour les bâtiments repérés, - qui permet de conserver ou de retrouver les qualités thermiques et environnementales des constructions traditionnelles.

Permettre l'utilisation des énergies renouvelables:

L'utilisation de l'énergie de la biomasse est à privilégier par la conservation des souches de cheminée.
 Pour les constructions neuves l'intégration des panneaux en toiture ou en façade ou au sol peut être étudiée dès la conception et devenir un élément qualitatif d'une architecture contemporaine bioclimatique,
 Pour les constructions existantes les panneaux solaires sont difficiles à intégrer, ils apparaissent comme plaqués.
 Dans les secteurs choisis (absence d'enjeux patrimoniaux majeurs, non covisibilité avec les monuments historiques, orientation par rapport au soleil favorable) permettre ces dispositifs visibles sous conditions.
 Favoriser l'utilisation des techniques non visibles.

Protéger les éléments végétaux remarquables du point de vue du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue).

Intégrer dans le SPR l'inventaire des éléments végétaux à protéger en cohérence avec le PLU (ripisylve du ru du Bicheret, arbres d'alignement, arbres isolés intéressants, jardins en cœur d'îlot).

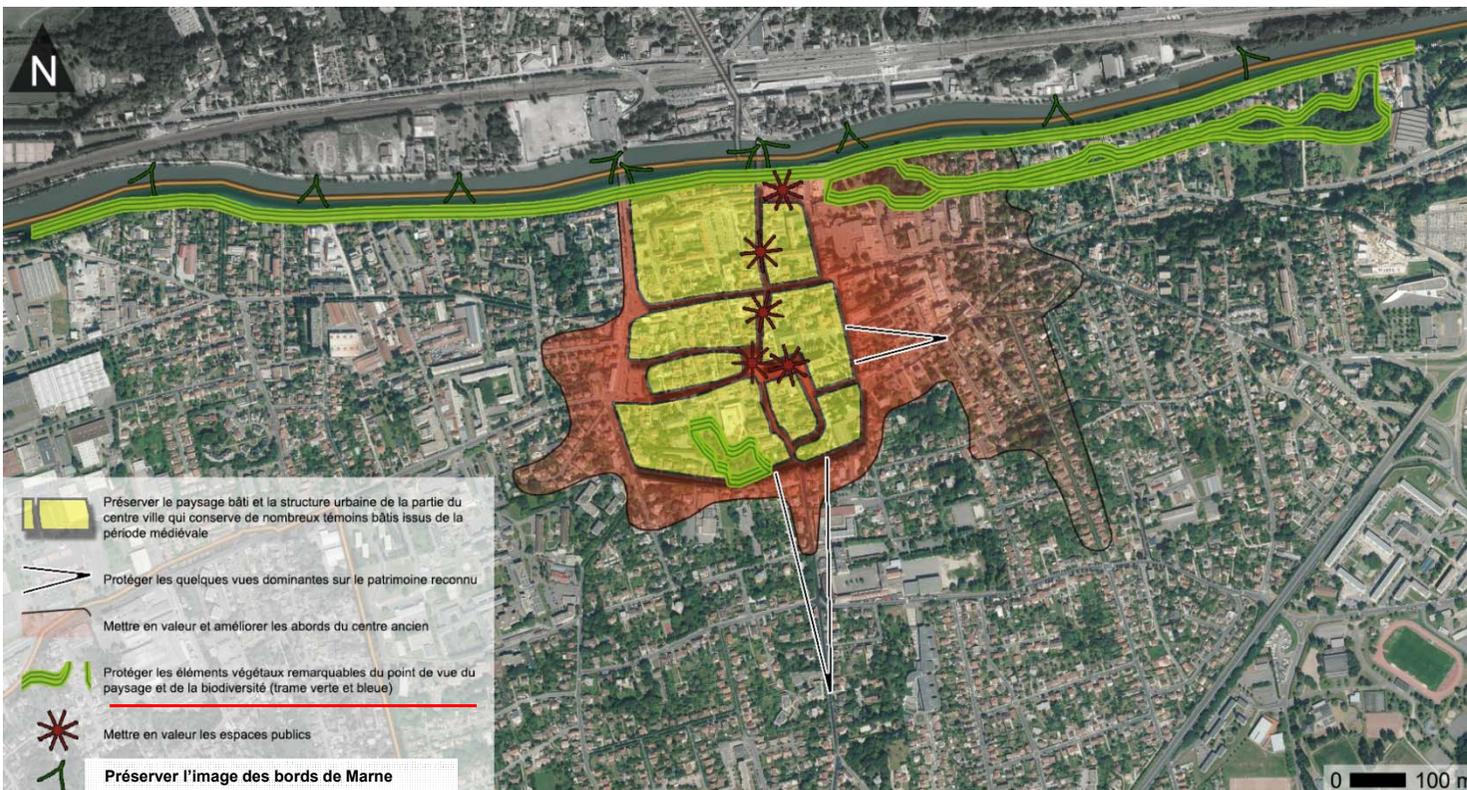
Favoriser l'emploi de techniques performantes en matière d'isolation thermique et de matériaux biosourcés et recyclables

Toitures végétalisées, bardage bois sur une isolation extérieure...
 La chaux, le plâtre, l'ardoise, la tuile et la brique de terre cuite, le bois pour la menuiserie et la charpente, ... matériaux dont le recyclage ou la réutilisation sont aisés.

Utiliser le patrimoine comme support du développement durable

Comme source d'inspiration, sans pastiche, pour les nouveaux projets :

- En organisant la densité dans le centre tout en préservant le patrimoine et les vues sur les monuments historiques notamment depuis les espaces publics intéressants.
- En élaborant une réglementation qui permette des implantations sur les pourtours des parcelles, l'accolement des constructions qui favorise l'isolation mutuelle et la constitution d'espaces extérieurs protégés du vent et des bruits engendrés par la circulation automobile. Pour les constructions nouvelles il s'agira de rechercher cette intelligence avec l'environnement mise en œuvre dans le bâti traditionnel.
- En protégeant les murs de clôtures en pierre qui protègent du regard et du vent.
- En s'inspirant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle comme les volumes simples et compacts qui limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur, comme l'orientation par rapport au soleil, comme l'inertie de la maçonnerie ou des planchers bois traditionnels, comme l'utilisation de l'énergie bois...



III/ COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III/ COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lagny-sur-Marne est en cours d'élaboration. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu en conseil municipal.

Six grandes orientations le structurent, il s'agit de :

1. Lagny, une ville attrayante entre rivière et campagne, des paysages, des espaces naturels à valoriser en renforçant les protections existantes et en développant la biodiversité dans le tissu urbain

Cette orientation se décline au travers de trois objectifs qui sont :

1.1 Préserver, valoriser les grands espaces naturels au pourtour de la ville

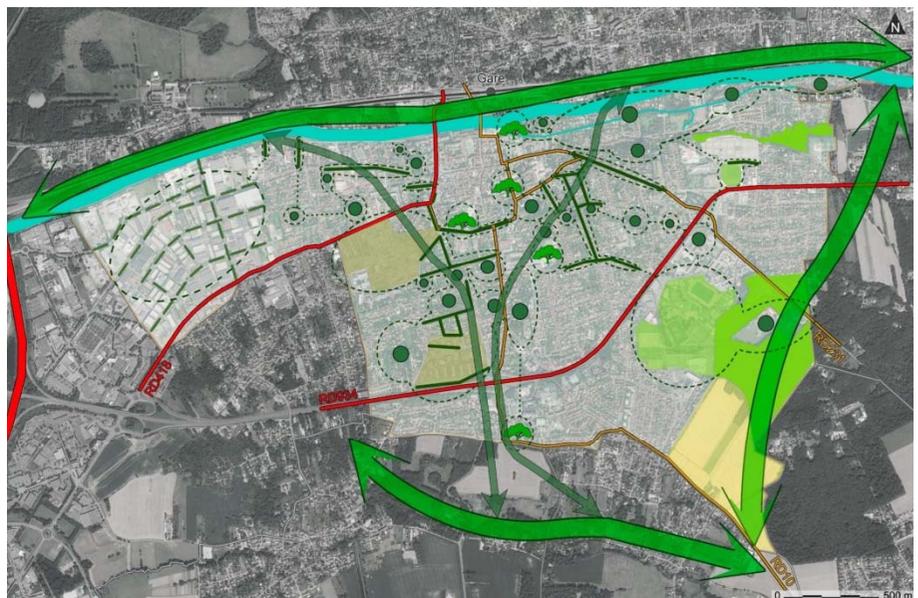
Le SPR en protégeant les éléments végétaux remarquables du point de vue du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue) et en intégrant l'inventaire des éléments végétaux à protéger en cohérence avec le PLU (espace boisé classé, espaces paysagers protégés) trouve ici une compatibilité parfaite avec le PLU. La prise en compte du parcours de l'eau et des zones humides par le SPR décline les orientations du PADD du PLU relatives à ces sujets.

1.2 Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlots dans l'évolution du tissu urbain

Le SPR en faisant notamment la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures et façades végétalisées,...) décline cette objectif.

1.3 Constituer une perméabilité du tissu urbain pour la biodiversité de la Marne à la Gondoire

Le SPR en protégeant les éléments végétaux remarquables du point de vue de la biodiversité (trame verte et bleue) et en intégrant l'inventaire des éléments végétaux à protéger en cohérence avec le PLU (espace boisé classé, espaces paysagers protégés) trouve ici une compatibilité parfaite avec le PLU.



<p>Orientation n°1. Espaces naturels, agricoles, forestiers et continuités écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver, valoriser les grands espaces naturels ceinturant la ville, supports de continuités écologiques d'intérêt supracommunal Protéger les boisements, îlots nécessaires à la biodiversité Conforter la complémentarité écologique entre espaces boisés et espaces agricoles par le maintien des espaces de culture 	<p>Constituer une perméabilité du tissu urbain pour favoriser les échanges favorables à la biodiversité de la Marne à la Gondoire</p> <p>Composantes des micro espaces de nature en ville permettant de constituer les continuités écologiques en tissu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - les alignements d'arbres - les espaces verts des grands quartiers résidentiels - les jardins privés d'envergure, les coeurs d'îlots - les terrains de sports - les parcs et jardins publics - la Marne et le rû du bras Saint-Père - les plantations d'alignement - requalification ZA <p>Routes</p>
--	---

2. Lagny, ville de patrimoine, pôle culturel majeur, une valeur identitaire du territoire de Marne et Gondoire à préserver

Cette orientation se décline au travers de trois objectifs qui sont :

2.1 Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui qualifient les franges

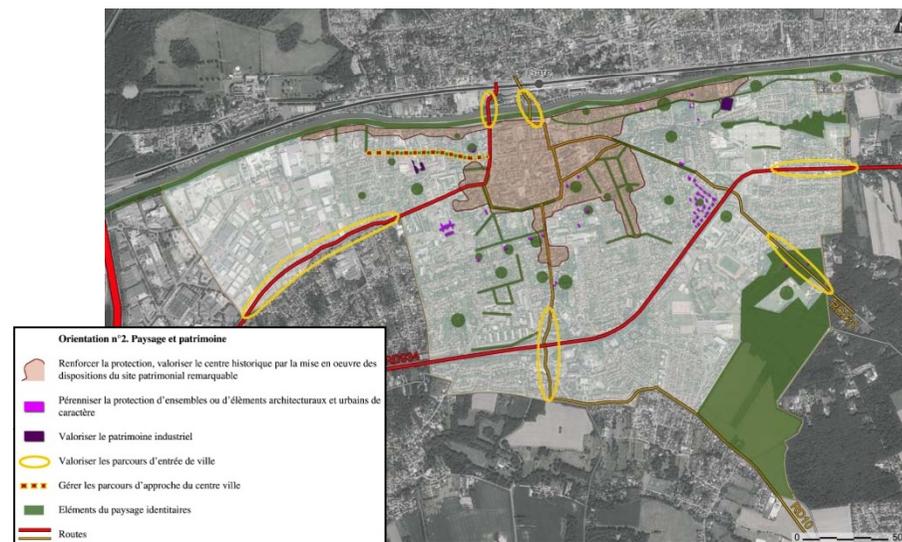
En intégrant les bords de Marne dans son périmètre, le SPR est le principal outil permettant la réalisation de cet objectif.

2.2 Valoriser les parcours d'entrée de ville et d'entrée dans le centre historique, dont les caractères ruraux ou urbains reflètent la diversité du territoire

Le SPR, en participant à la valorisation des espaces bâtis du centre-ville contribue à la réalisation de cet objectif.

2.3 Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Le SPR est le sujet de cet objectif concernant le centre historique. Elle s'étend d'ailleurs à de nouveaux secteurs de la ville par rapport à la ZPPAUP.



3. Lagny, ville-centre au cœur de la dynamique de développement du territoire de Marne et Gondoire, et dans la zone d'influence de la Métropole du Grand Paris, est appelée à consolider son offre en matière de logements et d'équipements

Cette orientation se décline au travers de trois objectifs qui sont :

3.1 Maitriser la production de logements et soutenir la diversité de l'offre

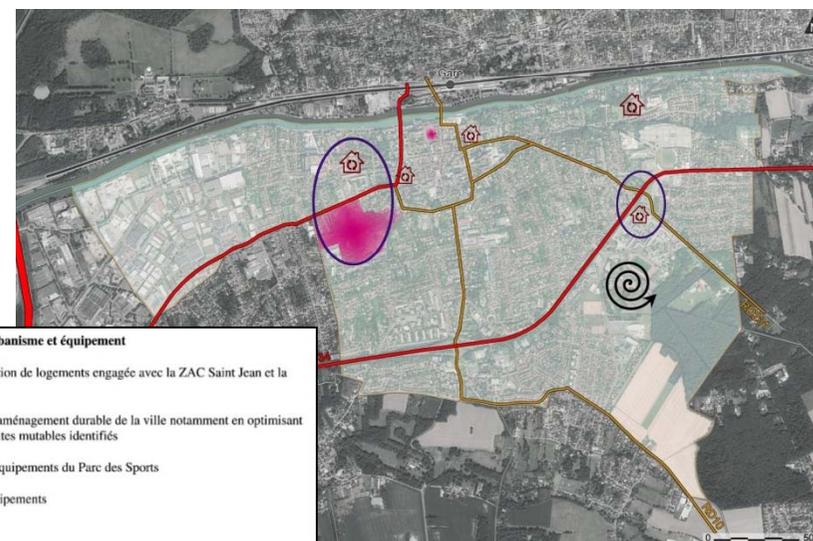
En favorisant l'éco-construction et en établissant des recommandations afin de favoriser des travaux d'isolation des bâtiments, le SPR participe à la réalisation de cet objectif.

3.2 Poursuivre l'adaptation de l'offre des équipements à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques

Le SPR ne s'oppose pas à la réalisation de cet objectif qui concerne des secteurs lui étant extérieurs.

3.3 Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques

Le SPR ne s'oppose pas à la réalisation de cet objectif.



4. Lagny, une ville active dont le statut de pôle économique et touristique majeur du territoire de Marne et Gondoire est à consolider

Cette orientation se décline au travers de trois objectifs qui sont :

4.1 Accompagner le processus de requalification de la ZAE de Lagny (...) Quant au tissu d'activité artisanale et de petite industrie inséré dans les quartiers, il participe à la mixité fonctionnelle et urbaine qu'il convient de conforter

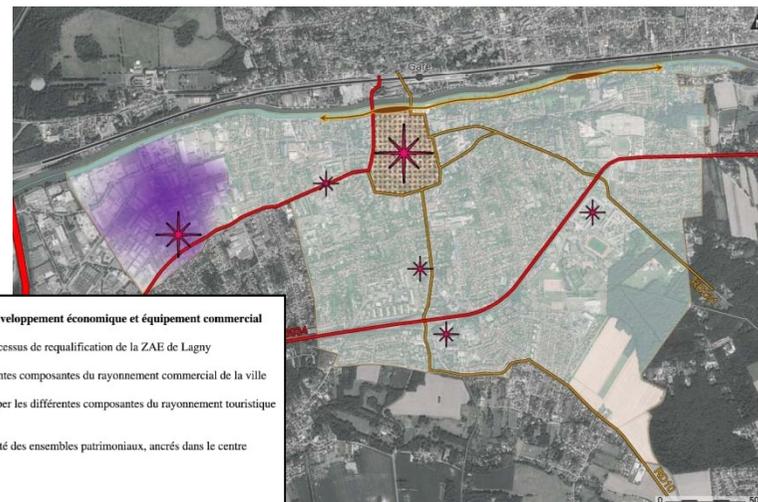
Le SPR n'est pas directive en matière de vocation des espaces construits et n'empêche pas la mixité fonctionnelle et urbaine.

4.2 Conforter les différentes composantes du rayonnement commercial de la ville, dans sa fonction de pôle majeur d'échelle intercommunale et dans celle de services de proximité pour les Latignaciens, et pour cela soutenir l'attractivité de l'armature commerciale

Le SPR favorise un aspect soigné des devantures commerciales ce qui incite le passant à profiter de l'offre commerciale et de service qui lui est faite.

4.3 Consolider, développer les différentes composantes du rayonnement touristique de la ville

L'amélioration de la qualité des espaces publics et la préservation des qualités architecturales des bâtiments repérés et de ceux qui les accompagnent contribuent au renforcement de l'attractivité touristique.



Orientation n°4. Développement économique et équipement commercial

-  Accompagner le processus de requalification de la ZAE de Lagny
-  Conforter les différentes composantes du rayonnement commercial de la ville
-  Consolider, développer les différentes composantes du rayonnement touristique de la ville
-  Conforter l'attractivité des ensembles patrimoniaux, ancrés dans le centre historique
-  Routes

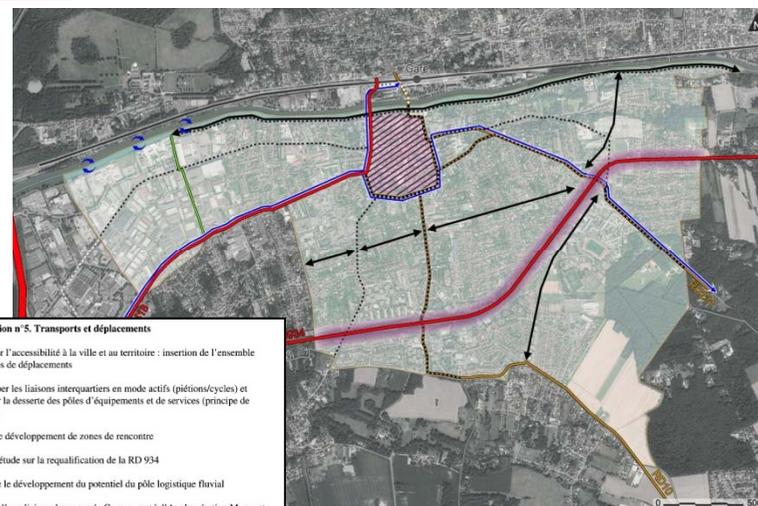
5. Lagny, une ville active qui bénéficie d'un réseau dense de services de mobilités, mais encore marquée par la prépondérance de l'usage de la voiture particulière. C'est pourquoi, pour apaiser l'usage de l'espace public, diminuer la pollution et les nuisances sonores, concomitamment à un renforcement de l'armature urbaine en terme d'équipements et de services de proximité, les moyens de déplacement offrant des alternatives à l'utilisation de la voiture particulière doivent être développés.

Cette orientation se décline au travers de deux objectifs qui sont :

5.1 Améliorer l'accessibilité à la ville et au territoire en contribuant aux projets structurants en matière de déplacement sur Marne et Gondoire

5.2 Développer les liaisons interquartiers et améliorer la desserte des pôles d'équipements et de services par des modes de déplacements durables

Privilégier les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (transports collectifs, vélo, marche à pied) est un objectif que le SPR ne contredit pas.



Orientation n°5. Transports et déplacements

-  Améliorer l'accessibilité à la ville et au territoire : insertion de l'ensemble des modes de déplacements
-  Développer les liaisons interquartiers en mode actifs (piétons/cycles) et améliorer la desserte des pôles d'équipements et de services (principe de maillage)
-  Espace de développement de zones de rencontre
-  Bande d'étude sur la requalification de la RD 934
-  Permettre le développement du potentiel du pôle logistique fluvial
-  Création d'une liaison douce par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire
-  Routes

6. La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement

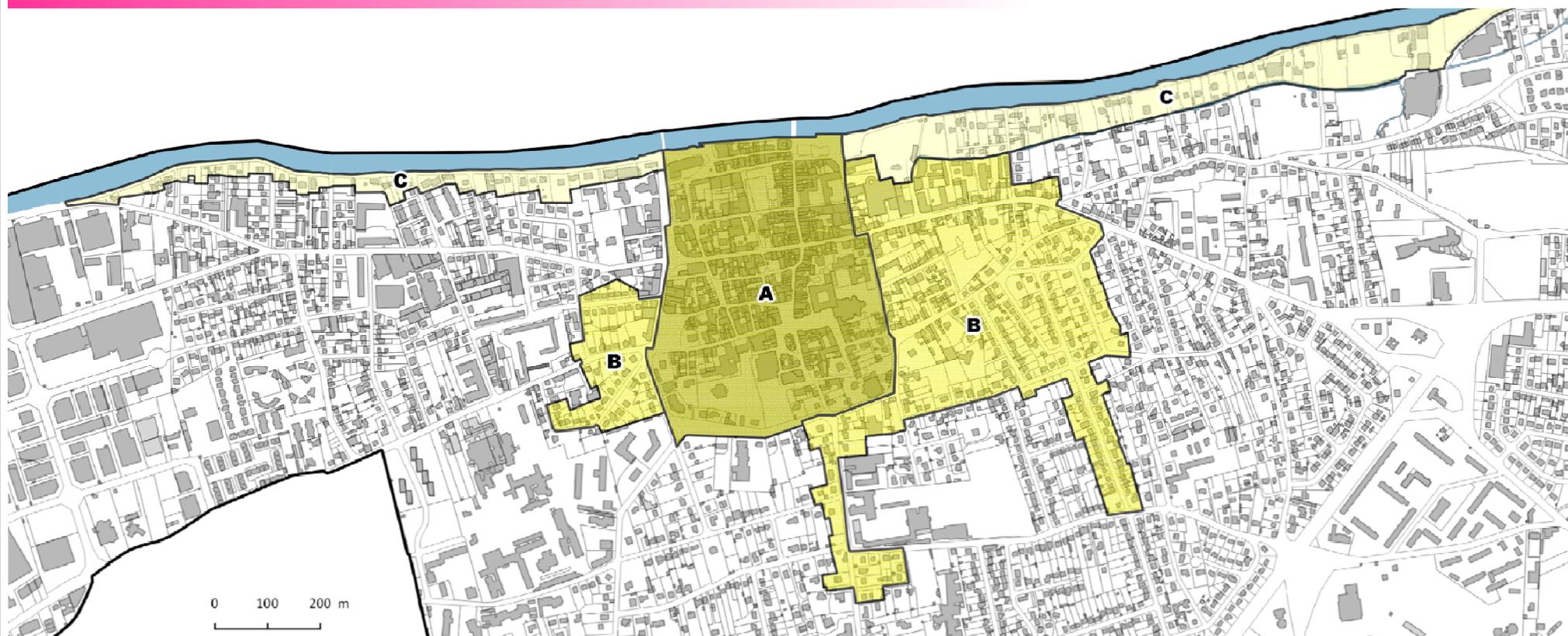
Cette orientation se traduit par la prise en compte des risques suivants :

- Inondation par débordement de rivière et par les sédiments
- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Anciennes carrières abandonnées
- risques industriels et technologiques
- nuisances liées au bruit routier et ferroviaire

IV/ LE PERIMETRE ET LES SECTEURS DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

IV / LE PERIMETRE ET LES SECTEURS DU SPR

PÉRIMÈTRE DU SPR



LE SECTEUR A : Il correspond à la ville médiévale dense, au bâti en ordre continu.

LE SECTEUR B : Il correspond aux extensions hors les murs de la ville médiévale depuis le début du XIX^{ème} siècle et au centre ancien de Saint-Denis du Port.

LE SECTEUR C : Il correspond aux bords de Marne : la façade de la ville depuis la rive opposée.

REPORT DU PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP SUR LE CADASTRE ACTUALISÉ



ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR

Evolution par rapport à la ZPPAUP

Plusieurs extensions ont été inscrites

- Le secteur de l'avenue de la République
- La rue Saint-Laurent
- La rue de Metz et le côté est de la rue Pasteur
- Le bord de Marne à l'est du centre

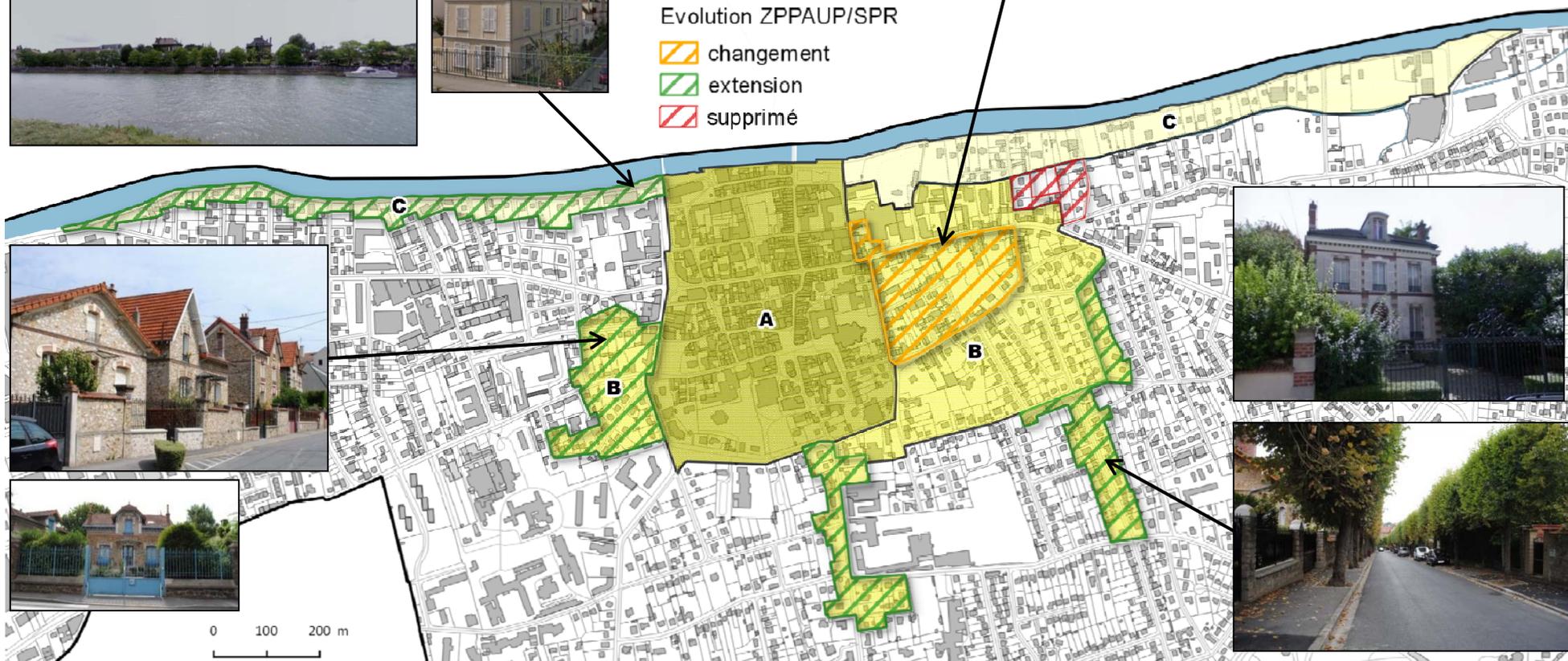
De plus, une partie auparavant en secteur A passe en secteur B.

Un petit secteur a été supprimé, en effet, celui-ci couvrirait des constructions sans intérêt architectural ou ne faisant pas partie d'un paysage homogène. Ce secteur n'était pas non plus en covisibilité avec un des monuments historiques et bien qu'il soit en continuité, il ne faisait pas partie de l'ancien village de Saint-Denis-du-Port.

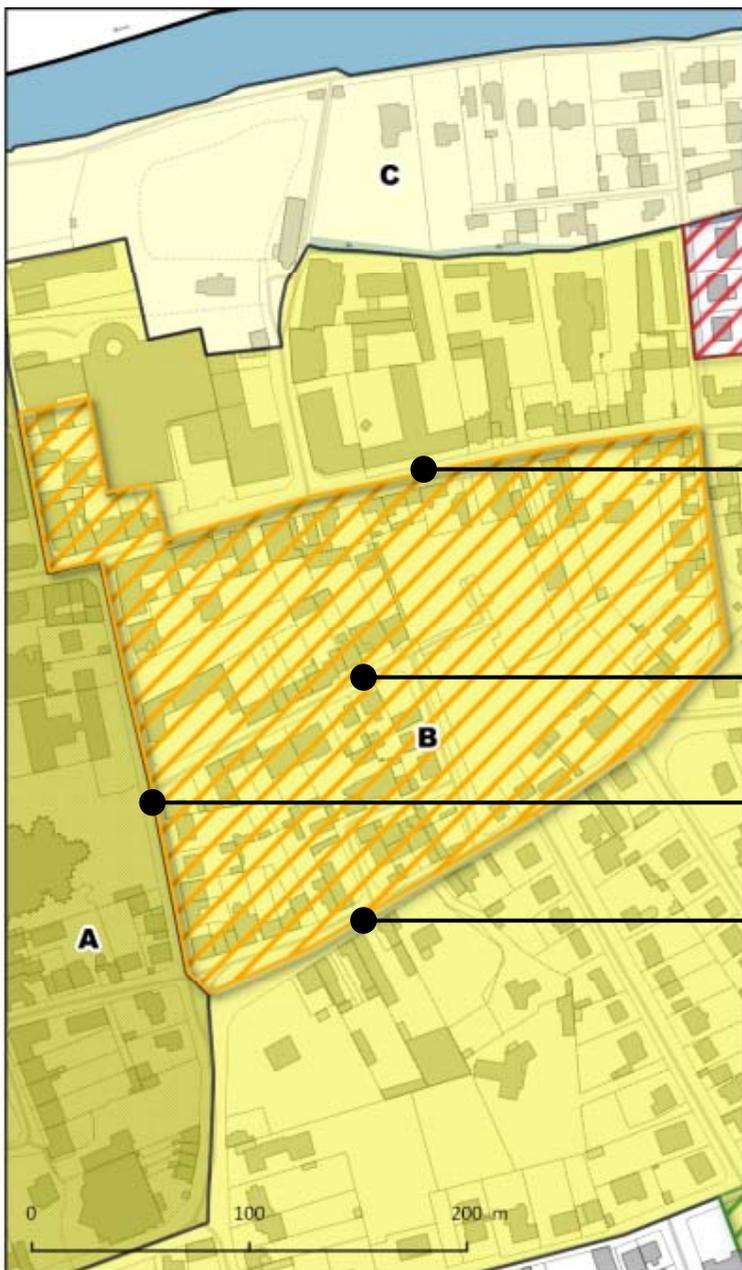


Evolution ZPPAUP/SPR

- changement
- extension
- supprimé



ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR Le village de Saint-Denis-du-Port



Rue Paul Bert



Rue Saint-Denis

Rue Saint-Denis



Rue Jeanne d'Arc

Rue Jeanne d'Arc

Rue Paul Bert



Rue du 27 Août 1944

Rue du 27 Août 1944

L'ancien village de Saint-Denis-du-Port, auparavant en secteur A est versé en secteur B et d'une manière générale la réglementation du secteur B est renforcée et précisée.

Ainsi dans le SPR, le secteur A recouvre uniquement le centre médiéval pour une meilleure visibilité de celui-ci.

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR

Le secteur de l'avenue de la République



Avenue de la République

Avenue du Général Leclerc

Avenue Victor Hugo

L'extension du périmètre à l'est du centre médiéval permet la prise en compte du patrimoine du début du XXème siècle, notamment les maisons en meulière, avec un ensemble particulièrement homogène et bien conservé avenue de la République.



Avenue de la République



Avenue du Général Leclerc

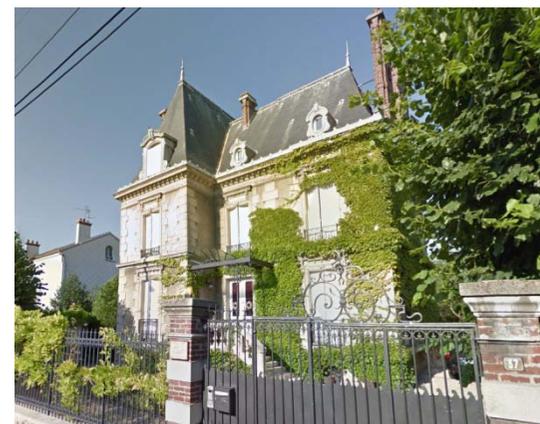
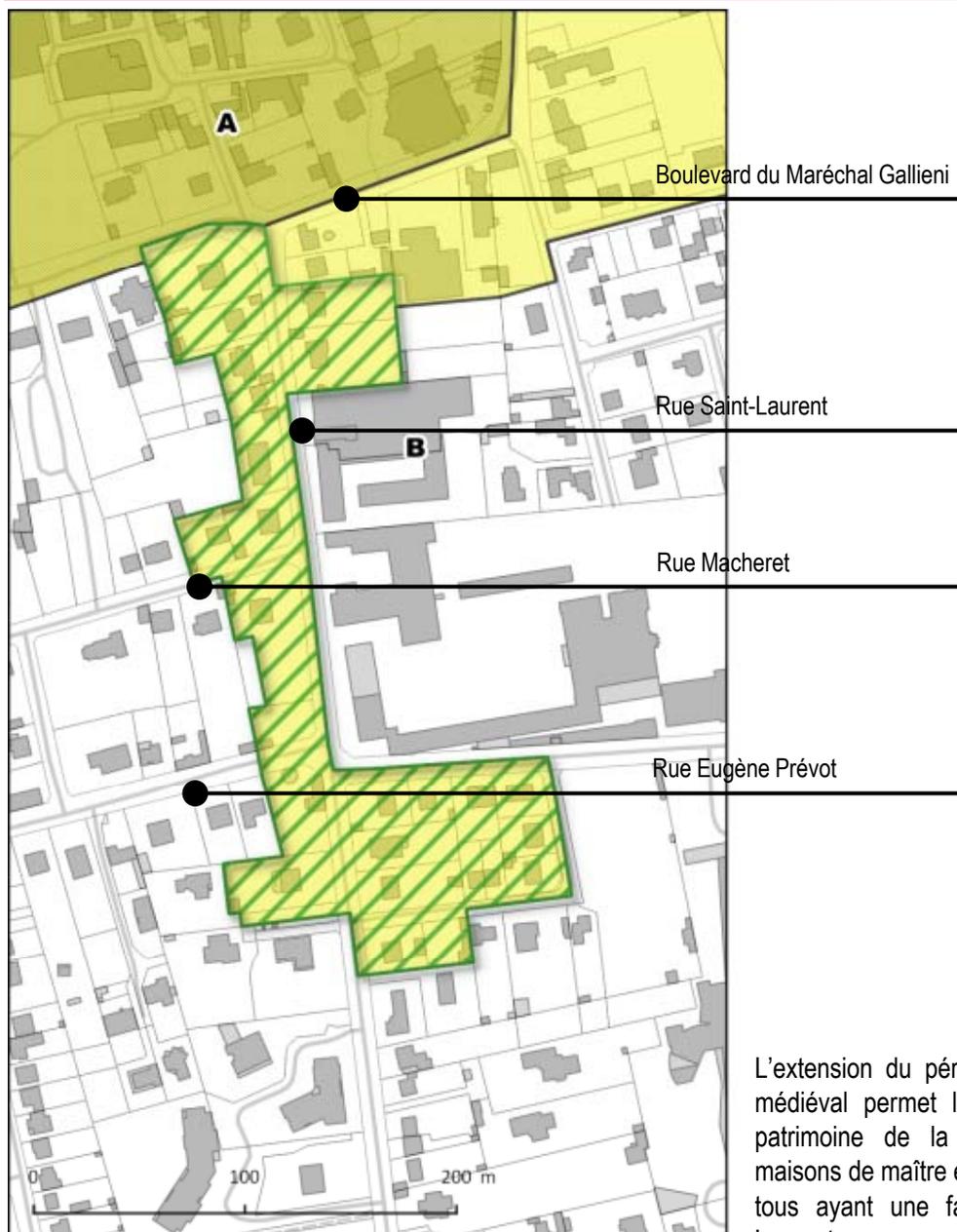


Avenue Victor Hugo



ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR

La rue Saint Laurent



Rue Saint-Laurent

L'extension du périmètre au sud du centre médiéval permet la prise en compte d'un patrimoine de la fin du XIXème siècle, maisons de maître et petits hôtels particuliers, tous ayant une façade sur la rue Saint-Laurent.

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR

La rue de Metz et le côté est de la rue Pasteur



Rue Berthelot

Rue Pasteur

Rue Lamartine

Rue du Dr d'Halluin

Rue de Metz



Rue Berthelot



Rue Pasteur



Rue du Dr d'Halluin



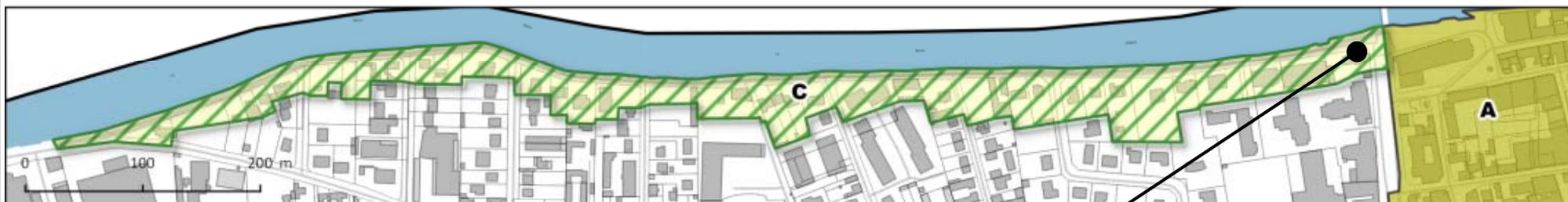
Rue de Metz



Cette extension du périmètre permet la prise en compte d'un patrimoine de la fin du XIXème siècle et d'un ensemble de maisons en meulière, accompagnées de murs de clôture et d'alignement d'arbres sur l'espace public.

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE ET DES SECTEURS DANS LE CADRE DU SPR

Le bord de Marne à l'est du centre



Vue depuis la rive opposée quai Eugène Gaudineau à Pomponne



Angle rue Jacques Le Paire et Rue Berthelot et quai du Pré Long

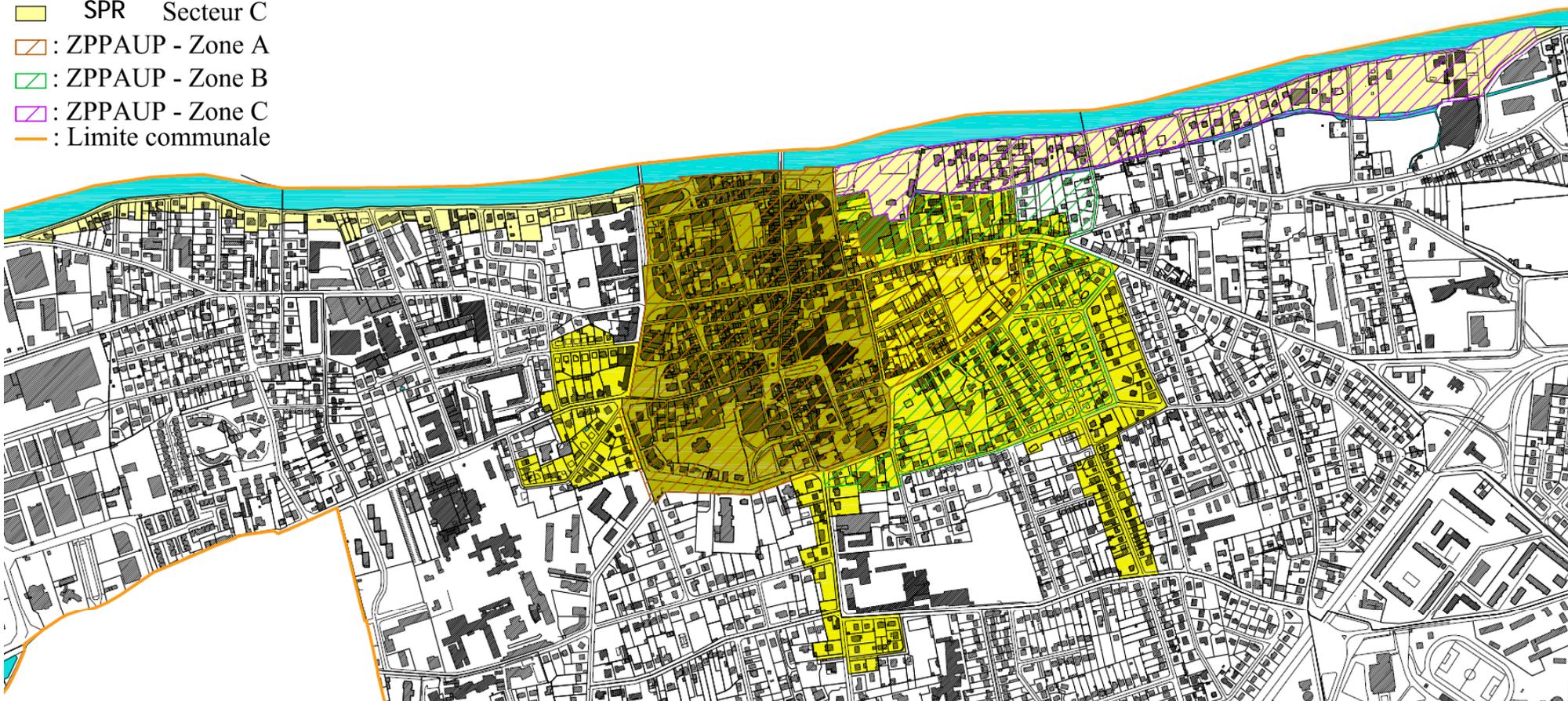
Cette extension du périmètre permet la prise en compte non seulement de quelques constructions d'intérêt architectural et urbain, mais surtout de l'évolution de l'ensemble du bord de Marne de Lagny-sur-Marne avec notamment la végétation qui le caractérise et la qualité des espaces publics le long de la rivière.

CORRESPONDANCES ENTRE LA ZPPAUP ET LE SPR

Correspondance des secteurs de l'ancienne ZPPAUP approuvée en 1990 et du SPR

ZPPAUP	A	B	C
SPR	A, B	B	C

-  SPR Secteur A
-  SPR Secteur B
-  SPR Secteur C
-  : ZPPAUP - Zone A
-  : ZPPAUP - Zone B
-  : ZPPAUP - Zone C
-  : Limite communale

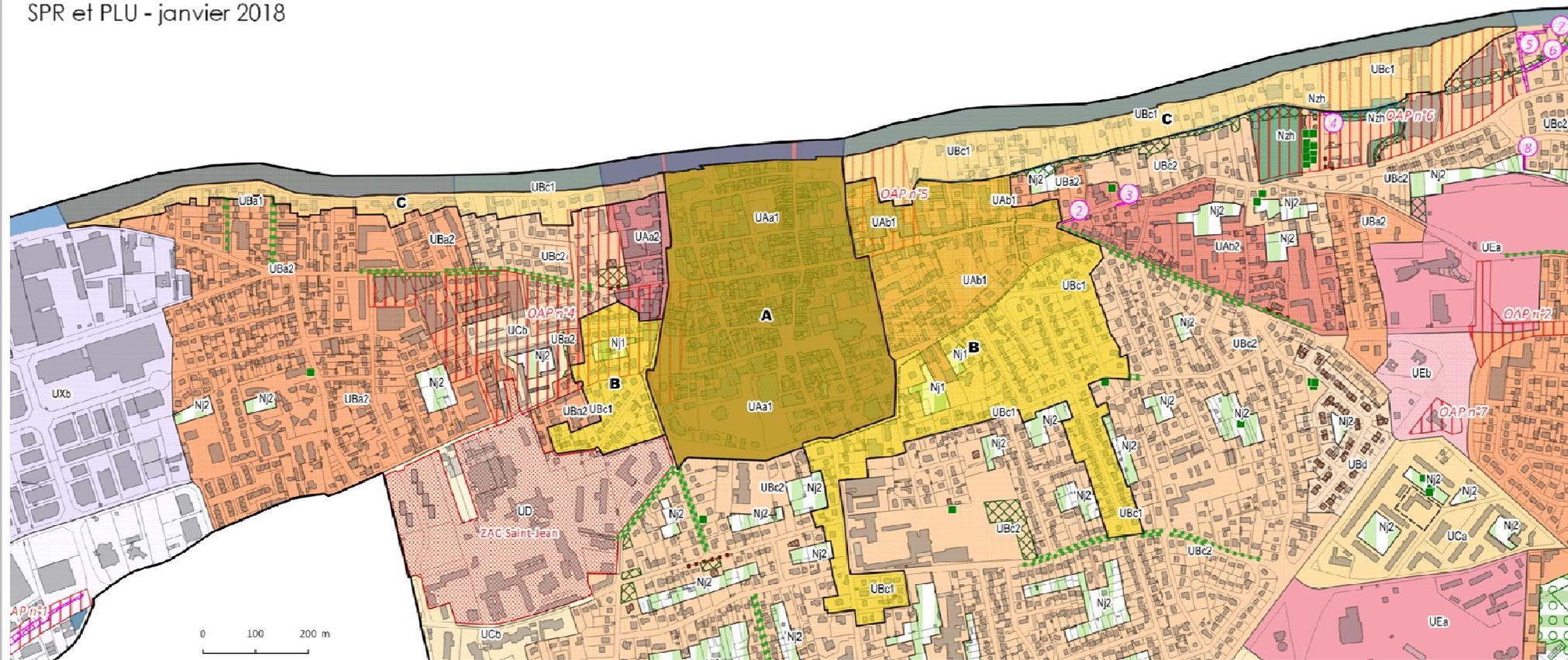


CORRESPONDANCES ENTRE LES SECTEURS DU SPR ET LES ZONES DU PLU

Correspondance des secteurs du SPR et des zones du PLU

SPR	A	B	C
PLU	UAa1	UAb1, UBc1, Nj1	UAa1, UBa1, UBc1

SPR et PLU - janvier 2018



LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT : de la ZPPAUP au SPR

- Règles différenciées selon le type de bâtiment :
 - Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain majeur
 - Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain secondaire
 - Bâtiment sans intérêt patrimonial
 - Et précisions pour les constructions en meulière, façades en plâtre, maçonneries enduite à la chaux.

- Ajout de règles concernant les technologies contemporaines :
 - Dispositifs permettant les économies d'énergie : isolation thermique par l'extérieure
 - Dispositifs produisant de l'énergie renouvelable : panneaux solaires, pompes à chaleur, éoliennes
 - Dispositifs techniques divers : climatiseurs, ventilation, chaudière à ventouse, antennes paraboliques, citerne de récupération des eaux pluviales

- Protection des clôtures d'intérêt architectural ou urbain, des arbres isolés intéressants, des arbres d'alignement, de la végétation des squares et jardins publics, de la ripisylve du ru du Bicheret et du bras Saint-Père en cohérence avec le PLU

- Interdiction du PVC pour les menuiseries, les descentes d'eau pluviales

- Précisions sur la réglementation concernant les devantures commerciales et les terrasses commerciales

- Prescriptions générales sur les espaces publics et sur les espaces paysagers et plantations :
 - Conception paysagère permettant un entretien réduit, sans intrant, économe en énergie et en eau,
 - Préserver les vues sur les monuments historiques lors de nouvelles plantations, lors d'installation de nouveau mobilier urbain
 - Revêtements de sol perméable dans la mesure du possible

- Ajout dans le SPR d'un nuancier (nuancier établi par le CAUE) et d'une liste de végétaux (Guide des plantes natives du bassin parisien)

V/ DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

V/ DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les principales incidences sur les espaces naturels et la biodiversité

Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que la valeur écologique du territoire est la plus forte sur les bords de Marne et de façon moindre au sein du Bois de Chigny.

Les continuités d'importance régionale sont situées notamment le long de la Marne et du ru du Bras Saint-Père.

L'analyse fonctionnelle du PPEANP identifie cependant le Bras St-Père comme corridor des milieux humides peu fonctionnel (il subit un engorgement). De même, les berges de la Marne sont très minérales dans la partie centrale ce qui limite la fonctionnalité de cette continuité.

C'est pourquoi le SPR a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces en affichant une volonté de « protéger les éléments végétaux remarquables du point de vue du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue) ».

Les prescriptions sur les plantations d'essences locales, la protection de nombreux espaces boisés ou paysagers, l'attention portée au patrimoine hydraulique et à ses abords ont une incidence positive sur la flore et la faune.

En particulier, le secteur B, en maintenant les espaces non bâtis composés de différents milieux liés à la proximité de la ville (jardins, haies ...) offre une espace de déplacement pour la faune et la flore entre la Marne et la vallée de la Gondoire.

Le patrimoine bâti ancien offre des abris pour la petite faune : les prescriptions pour les réhabilitations faisant appel à des techniques traditionnelles et pour l'utilisation de matériaux renouvelables comme le bois, la terre cuite... permettent de maintenir ces habitats et laissent la place à une flore adaptée (lichen, mousse...).

Le territoire couvert par le SPR est suffisamment éloigné des ZNIEFF, ZICO et sites NATURA 2000 les plus proches (le plus proche est une ZNIEFF à 500 m de l'autre côté de la rivière) pour que le SPR puisse avoir une incidence sur leur préservation.

Les milieux urbanisés

Le tissu urbain fortement minéral, est toutefois ponctué de parcs, d'espaces verts en cœurs d'îlots, de jardins,... Le SPR tient compte de ce potentiel pour favoriser la biodiversité : « Protéger les éléments végétaux remarquables du point de vue du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue) : Intégrer dans le SPR l'inventaire des éléments végétaux à protéger en cohérence avec le PLU (ripisylve du ru du bras Saint-Père, arbres d'alignement, arbres isolés intéressants, jardins en cœur d'îlot). » et « Préserver les qualités architecturales des constructions existantes repérées et améliorer celles des autres constructions : par une réglementation (...) qui permet de conserver ou de retrouver les qualités thermiques et environnementales des constructions traditionnelles. ».

Les boisements

Le SPR préserve les boisements existants situés dans son périmètre et qui étaient protégés auparavant par le PLU (classement en Espace boisé classé ou en Espaces verts protégés). La ripisylve nord du ru du Bras Saint-Père est ainsi protégée (la ripisylve sud est protégée dans le PLU), tout comme le square Foucher de Careil.

De plus, le SPR identifie et protège des arbres intéressants et des alignements d'arbres, notamment en secteur pavillonnaire.

Les espaces agricoles

Ces espaces ne sont pas présents au sein du périmètre de le SPR, ainsi, aucune incidence sur ces milieux n'est relevée.

Les principales incidences sur le cadre urbain et le patrimoine

- Le principal objectif d'un SPR est la protection du patrimoine et de son environnement. De même que la ZPPAUP a eu des incidences positives sur la protection du patrimoine, le SPR en reprenant les éléments de la ZPPAUP et en les complétant en fonction des évolutions qui ont eu lieu depuis une quinzaine d'années, aura une incidence positive sur le patrimoine. En effet, en contribuant non seulement à la conservation et à la protection du patrimoine bâti, végétal et archéologique mais également à son entretien dans les règles de l'art, à sa mutation pour une meilleure adaptation aux modes de vie actuels et à la connaissance de son histoire, la mise en œuvre du SPR permettra de contribuer à la mise en œuvre des orientations définies par le PADD du PLU « Pérenniser la protection d'ensembles ou d'éléments architecturaux et urbains de caractère », « Renforcer la protection du centre historique par la mise en œuvre des dispositions ressortant du site patrimonial remarquable » et « Consolider, développer les différentes composantes du rayonnement touristique de la ville : - en confortant l'attractivité des ensembles patrimoniaux dans le centre historique (...) ».

- Le secteur A qui vise à préserver la composition urbaine du centre historique et le secteur B qui organise les espaces construits au-delà de la ville « intramuros » participent fortement à la mise en valeur du patrimoine. Le secteur C protège les vues sur le front de Marne depuis l'autre rive.

- Par l'identification des espaces boisés et des espaces paysagers à protéger, en cohérence avec le PLU, des arbres d'alignement et des arbres accompagnant le ru du Bras Saint-Père, le SPR aura une incidence positive sur le paysage urbain et son patrimoine végétal.

Les principales incidences sur la santé humaine et la prise en compte des risques

- Le SPR en préservant des espaces verts dans le tissu urbain et en prescrivant des matériaux de sol perméables n'aggrave pas le risque d'inondation et a donc une incidence positive sur ce point.
- Le SPR permettant l'accolement des constructions, l'organisation des bâtiments autour de cours ou de jardins permet de créer des espaces abrités. L'emploi de l'isolation thermique et de l'isolation phonique diminuera les bruits à l'intérieur des constructions.
- Le SPR par ses prescriptions visant à l'utilisation de matériaux traditionnels (chaux, tuile de terre cuite, bois...) facilite le futur recyclage des matériaux. L'interdiction du PVC a des effets bénéfiques sur la santé humaine. D'une manière générale les taux d'émission de gaz à effet de serre seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles et à la réhabilitation des constructions existantes.
- Par leurs qualités plastiques, les matériaux traditionnels tels que la chaux, le plâtre ... utilisés pour la réhabilitation, l'entretien ou l'édification de bâtiments contribuent à éviter l'apparition de fissures lors de phénomènes de retrait-gonflement des argiles, toutefois des règles de construction sont également à respecter dans le cas de sols soumis à ce phénomène.
- La localisation des caves et cavités souterraines figure dans le diagnostic du SPR et cette information permet d'alerter sur les risques liés.

Les eaux souterraines et superficielles

La protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, le règlement du SPR prévoit notamment pour les constructions basses en cœur d'îlot la possibilité de réaliser des toitures-terrasses végétalisées et préconise l'emploi de matériaux poreux.

L'économie de la ressource

Le SPR en prévoyant des mesures d'intégration paysagère des citernes de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins contribue à l'économie de la ressource.

On conclut, on peut considérer que le SPR, qui tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité et des paysages naturels et bâtis et qui prend en compte le souci de la qualité de l'eau et de l'économie d'énergie n'a pas d'impact direct, à court et à moyen termes sur l'environnement et la santé humaine.



Dutertre & associé(e)s
9, chemin du Moulin
77950 Voisenon
Tél. : 01.64.64.01.74



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
56, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
