

S.P.R.

2. REGLEMENT

LAGNY SUR MARNE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

APPROUVÉ LE 13 SEPTEMBRE 2018



S.P.R.

2. REGLEMENT

I. DISPOSITIONS GENERALES

4

II. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

7

III. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

29

IV. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

50



I

DISPOSITIONS GENERALES

I – 1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune de Lagny-sur-Marne délimitée par le document graphique N°3.1 « Périmètre et secteurs du SPR » (Site Patrimonial Remarquable).

Le S.P.R. de Lagny-sur-Marne est divisé en 3 secteurs dénommés par les lettres A,B et C, ceux-ci figurent au document graphique N°3.1 « Périmètre et secteurs du SPR » . A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre du règlement correspondant.

I - 2 PORTEE DES PRESCRIPTIONS

Le S.P.R. est une Servitude d'Utilité Publique, par conséquent les prescriptions du SPR ont la primauté sur celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Toutefois, les objectifs du SPR doivent être compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Dans le cas de contradictions réglementaires entre le SPR et le PLU, ce sont les règles du SPR qui priment sur celles du PLU.

Les travaux sur les constructions privées ou publiques, sur les espaces non bâtis (jardins, espaces libres...) privés ou publics soumis ou non à un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme sont soumis à une autorisation préalable lorsqu'ils sont compris dans le périmètre du SPR.

I – 3 EFFETS DES PRESCRIPTIONS

Les effets de la servitude de protection des abords des Monuments Historiques (500 mètres de rayon autour de l'édifice) compris dans le périmètre du SPR sont suspendus.

Les immeubles, ou parties d'immeubles, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, demeurent soumis aux dispositions particulières des lois qui les régissent.

I – 4 DEMOLITIONS

A l'intérieur du périmètre du S.P.R., les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

I – 5 PUBLICITE ET ENSEIGNES

La publicité et les enseignes sont interdites à l'intérieur de la totalité du S.P.R., conformément à l'article L581-8 du code de l'environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L581-14, celui-ci régit également les enseignes car elles ne peuvent être réglementées par le SPR.

La commune dispose d'un Règlement Local de Publicité arrêté en 2011 et mis en révision le 30 juin 2016.

I – 6 DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que, en application de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites de ruines, substructions, ou vestiges pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune.

L'article R111-4 du Code de l'urbanisme précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

L' article L531-14 du code du patrimoine indique que :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

I – 7 ADAPTATIONS MINEURES

Exceptionnellement, des adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises ou des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en concertation avec le Maire et la commission locale du SPR afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et monumental, esthétique, environnemental ou technique.

Exceptionnellement, des adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises dans le cas d'un projet architectural ou paysager d'écriture contemporaine, l'Architecte des Bâtiments de France en concertation avec le Maire et la commission locale du SPR en décideront pour permettre une meilleure cohérence du projet avec son environnement. Toutefois, les règles de gabarit, de hauteur et d'implantation contenues dans le SPR s'appliqueront dans tous les cas.

I – 8 PRESCRIPTIONS PORTANT SUR DES ELEMENTS SITUES EN LIMITE DE ZONE DU SPR

Rappel : le Plan Local d'Urbanisme de Lagny-sur-Marne s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Dans le périmètre du SPR s'y ajoute les prescriptions du SPR. Dans le cas d'une incohérence ou d'une contradiction entre les règles du PLU et du SPR, le SPR étant une servitude d'utilité publique ce sont ses prescriptions qui s'appliqueront.

Dans le cas d'un élément situé en limite du périmètre du SPR (par exemple une clôture, un mur de façade...), ce sont les prescriptions du SPR qui s'appliquent.

Dans le cas d'un élément situé sur la limite qui sépare deux zones du SPR, ce sont les prescriptions du secteur dont la lettre est la plus proche du début de l'alphabet qui s'appliquent. Par exemple une clôture située sur la limite entre les secteurs B et C est soumise aux prescriptions du secteur B.



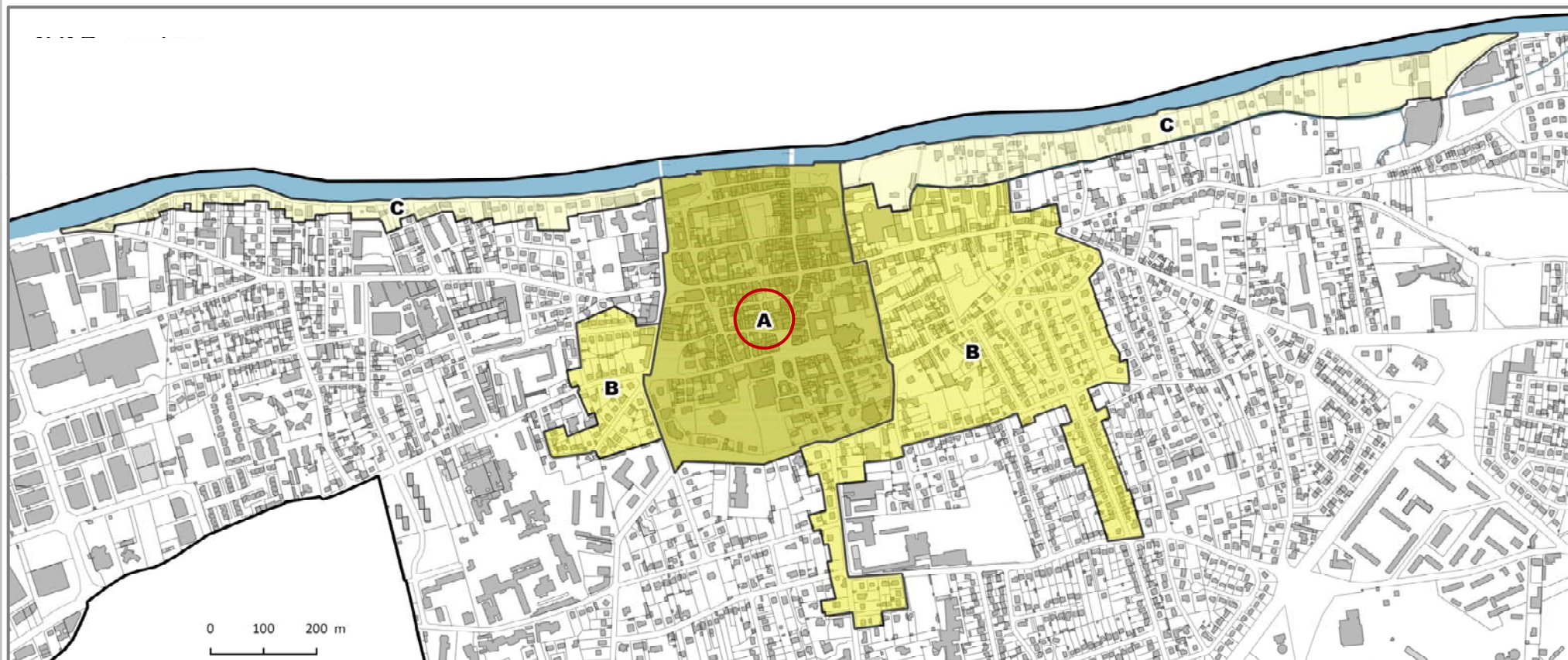
II

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A



Le secteur A

Le secteur A correspond à la ville médiévale dense, au bâti en ordre continu.



II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

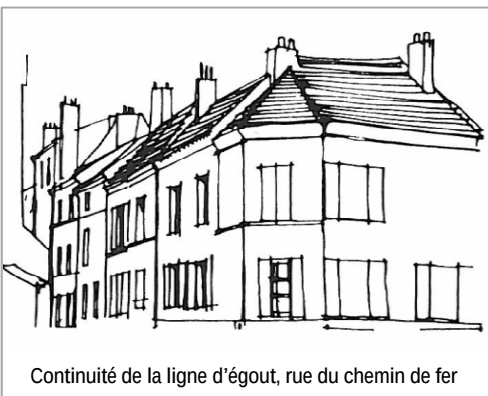
A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dessins illustrant le règlement sont issus de la ZPPAUP approuvée en 2000. Les dessins sont de F. RAYMOND

Les photographies sont de GOOGLE EARTH ou de Rivière-Letellier



Etagement de la ligne d'égout, rue Saint Paul



Continuité de la ligne d'égout, rue du chemin de fer

A.1.1. CONSERVATION – DEMOLITION

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire » est obligatoire.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Leur démolition pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

A.1.2. MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont interdites.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et préservent la lecture du bâtiment d'origine. L'écriture architecturale de l'extension évite le pastiche et l'imitation.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain secondaire

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'étagement des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

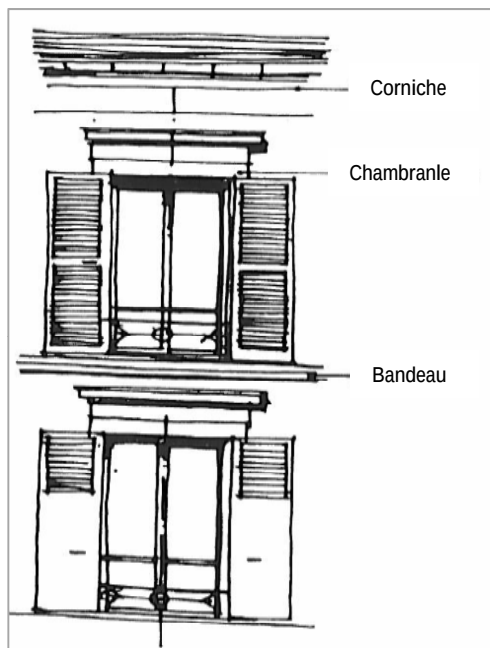
Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'étagement des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



A.1.3. - RESTAURATION, ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire

Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et si possible, avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin que celle des façades sur rue.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

La restauration ou l'entretien devront être réalisés de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.



Place du marché
Moultures et décors de bossages donnent à cette façade son caractère

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1.4. - MACONNERIE – RAVALEMENT - ENDUITS

Quelques exemples des divers matériaux de façade rencontrés à Lagny-sur-Marne



Les façades en pierre de taille

Les maçonneries en pierre de taille appareillées, mises à jour lors de travaux de restauration, d'entretien ou de création ou réfection de devanture commerciale, et destinées à rester apparentes, seront ravalées et rejointoyées avec soin.

Les éléments sculptés ou moulurés, apparents ou éventuellement mis à jour seront soigneusement respectés, laissés en place, et mis en valeur par un ravalement léger.

Le ravalement éventuel des maçonneries de pierre de taille apparentes sera effectué au jet à basse pression et à la brosse, le sablage étant proscrit ainsi que l'emploi d'outils agressifs, tels que la boucharde ou le chemin de fer.

Les constructions en meulière (début du XXème siècle)

Pour les constructions en meulière et brique la diversité des matériaux de façade dans leur texture et leur coloration sera maintenue.

Les maçonneries en meulière seront conservées apparentes.

Les éléments sculptés ou moulurés apparents, les céramiques, appareillage de briques seront soigneusement respectés, laissés en place, et mis en valeur.

Les façades plâtre

Les enduits au plâtre existants seront entretenus et restaurés à l'identique; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés.

Les enduits au plâtre existants seront dans la mesure du possible, restaurés, suivant la technique ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'enduit pourra recevoir une peinture mate.

Les bandeaux, les corniches, chambranles et autres éléments de modénature seront conservés et restaurés à l'identique. La reconstitution d'éléments de modénature pourra être demandée.

Les maçonneries enduites

Les maçonneries de moellons peuvent, suivant les dispositions d'origine si elles sont connues ou suivant le cas, être soit apparentes, soit enduites.

Les maçonneries de moellons apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés, sans marquer les joints, et grattés à fleur de parement. Les irrégularités du parement seront respectées.

Lors des travaux de ravalement de façade, les différences de texture ou de coloration d'enduit seront conservées ou restaurées.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.

Pour l'ensemble de ces trois types de parements:

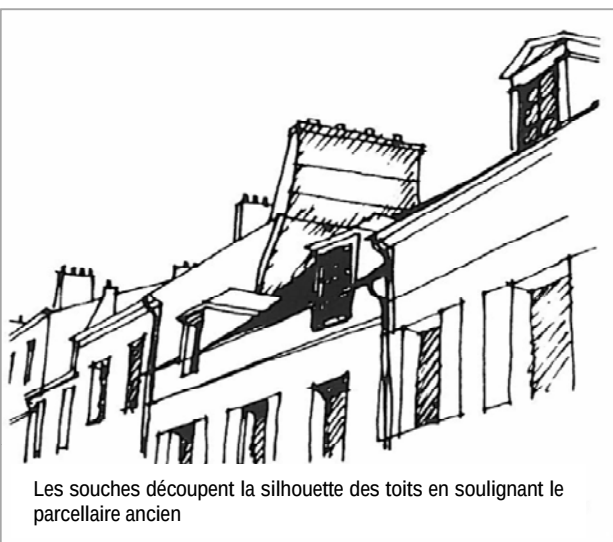
Sont proscrits :

Les enduits ciment, les parements plastiques, les enduits mécaniques ou projetées à relief (enduits tyroliens), les placages de pierre artificielle, les dessins de faux appareillages et les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Quelques exemples des matériaux de couverture rencontrés à Lagny-sur-Marne



A.1.5 - COUVERTURE

A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et formes des toits ne seront pas modifiées, sauf motif impérieux et notamment si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes.

Dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

Lors des réfections de chevronnage ou de latis, la souplesse donnée aux formes par les charpentes anciennes sera maintenue.

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite de petit moule 60 à 80 au m² de teinte naturelle, vieilles ou vieilles nuancées.

Les tuiles d'apparence 60/80 au m² ne sont pas autorisées.

Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux; les arêtières ainsi que les solins seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparent sont proscrits pour ces ouvrages. L'arrêt sur les pignons sera réalisé au mortier de chaux (sans rive métallique).

L'ardoise naturelle (module 24x40 maximum) et le zinc pourront être autorisés dans certains cas (notamment combles à la Mansart, faible pente) en réfection à l'identique.

La tuile mécanique de terre cuite de teinte rouge ou brune sera autorisées sur les constructions dont l'architecture est composée avec ce matériaux de couverture.

Les souches de cheminée d'origine seront conservées et restaurées.

Les souches de cheminées à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques pleines ou enduites.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Quelques exemples des types de lucarne rencontrés à Lagny-sur-Marne



Lucarne à la capucine

Des garde-corps qui participent à la qualité et à l'animation de la façade



A.1.6 - LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées dans leur état d'origine. La souplesse donnée aux formes par les charpentes anciennes sera maintenue.

Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont proscrites.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants non visibles depuis l'espace public.
Les châssis de toit seront en nombre limité, de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large.

Les châssis de toit ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les baies de l'étage droit et implantés dans la partie inférieure du comble. Dans le cas de plusieurs châssis de toit implantés sur un pan de toiture ceux-ci doivent être alignés horizontalement. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture. Ils posséderont un meneau métallique séparant verticalement en deux la partie vitrée.

A.1.7. - BAIES

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité. Dans ce cas, la proportion de la nouvelle baie sera composée avec l'ensemble de la façade.

Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les garde-corps anciens seront conservés et restaurés.

Dans le cas de création de garde-corps, ceux-ci seront d'un dessin simple, s'inspirant des ouvrages similaires existants sur la construction ou sur une construction de typologie semblable.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1.8. – MENUISERIES – FENETRES – PORTES – VOILETS

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Les menuiseries seront en bois peint.

Les portes et fenêtres en menuiseries aluminium ou plastiques (PVC ou autre) sont proscrites.

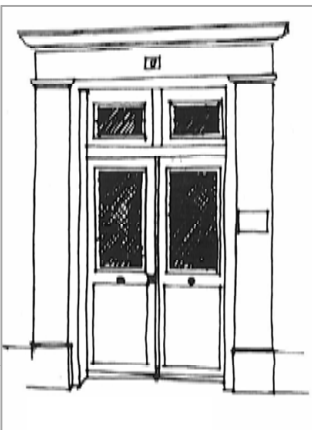
Toutefois, l'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est proscrit.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les menuiseries seront en bois peint.

Toutefois, les portes et fenêtres en menuiseries aluminium laqué peuvent être autorisées sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public. L'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est proscrit.

Les menuiseries plastiques (PVC ou autre) peuvent être autorisées sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public. Elles seront de teinte grise ou d'une couleur éteinte choisie pour être en harmonie avec l'ensemble de la construction. La couleur blanche est interdite. Les profils seront minces à l'identique des menuiseries bois.



Portes anciennes de qualité

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les portes anciennes seront conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles seront refaites en bois, avec un montage et une découpe proches de ceux des modèles anciens, en harmonie avec le style de l'immeuble.

Les portes en bois seront peintes ou huilées. (ni lasure, ni vernis)

La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux égaux en hauteur, modèle le plus courant sera, si possible, conservée. Toutefois dans le cas de menuiseries d'origine d'un autre modèle, celles-ci seront conservées dans leur dessin et aspect.

En cas de réfection de la fenêtre, une exécution proche de l'identique sera recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devra être en cohérence avec le caractère de la construction.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Les volets anciens en bois persiennés seront conservés et restaurés. Dans le cas de réfection celle-ci se fera à l'identique.

Les volets seront en bois, pleins ou persiennés, suivant le caractère de la construction. Ils seront avec cadre et traverse médiane, sans écharpe. Les volets aluminium ou plastiques (PVC ou autre) sont proscrits.

Les volets seront peints. Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte du volet.

Il est conseillé d'installer des volets intérieurs pour l'occultation et l'isolation thermique.

Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont proscrits.

Toutefois les persiennes métalliques se repliant en tableau sont autorisées sur les constructions qui intégraient ce dispositif à l'origine.

Les coffrets de compteurs d'énergie ou autre seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein ou en métal, ces portillons seront peints.



Les volets, persiennes animent les façades



Portillon dissimulant un objet technique



II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

A.2.1. - PRINCIPES GENERAUX

L'architecture des constructions nouvelles devra tenir compte de celle des constructions voisines; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.

Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

A.2.2. - PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'îlot et les directions des parcelles avoisinantes.

Dans le cas d'un regroupement parcellaire, le traitement architectural des élévations (façade et toiture) doit faire apparaître la trace du parcellaire initial sous forme de séquences de façades et de toiture mises en évidence par des motifs architecturaux.

A.2.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent préserver, et même le cas échéant améliorer, l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

Le long des voies ou des espaces publics, la construction à l'alignement et la construction d'une limite séparative à l'autre est la règle. L'implantation des constructions doit reprendre le principe d'implantation sur les limites de la parcelle. On recherchera une organisation en cour délimitant un espace protégé des vents, on recherchera également une compacité des éléments bâtis en évitant leur dispersion.

Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou aux limites de parcelles.

Exceptionnellement, un recul pourra être autorisé s'il maintient la cohérence du tissu urbain sans rompre la continuité urbaine, voire demandé pour dégager un élément bâti intéressant.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la continuité de l'alignement sur rue ou sur l'espace public sera maintenue par le jeu de portails, portes, clôtures implantés à l'alignement.



Continuité urbaine assurée par l'implantation des constructions à l'alignement



Continuité de l'alignement assurée par le mur de clôture

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

A.2.4. - COMPOSITION GENERALE - HAUTEURS - EPANNELAGE

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

Aucune expression architecturale ne doit toutefois pouvoir être assimilée à une « copie d'ancien »; les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :

- Dans le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- Dans l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques de la rue,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- Dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

Les volumes seront simples mais leur fragmentation en éléments verticaux leur assurera une parenté d'échelle avec le bâti existant, notamment dans les secteurs de micro parcellaire ancien.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

A l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau par rapport à la construction contiguë.

En cas de discordance importante entre les hauteurs, l'interposition d'un volume de transition permettra d'assurer un étagement des volumes (par exemple, passage du R + 1 au R + 3 par un volume intermédiaire R + 2).

La hauteur des constructions nouvelles implantées en mitoyenneté d'une construction repérée sur le plan N°3.2 « Patrimoine architectural, urbain et paysager » ne pourra excéder d'un niveau la hauteur de la construction repérée.

Rue d'Orgemont :
Visibilité du parcellaire, volumes et rythmes variés...



II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

A.2.5. - PAREMENTS DE FACADE

Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité.
Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.

Sont proscrits :

Les enduits de finitions projetées à relief (enduits tyroliens), les placages de pierre artificielle, les dessins de faux appareillages.

A.2.6. - TOITURE - COUVERTURE

Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de celles des constructions voisines; elles s'harmoniseront avec elles par leur orientation et leur faîtage.

Les pentes pourront varier suivant que la typologie dominante du secteur est celle du bâti ancien, ou celle du XIXème siècle.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve de bonne intégration dans les volumétries ambiantes :

- pour les ouvrages annexes (lucarnes, terrasson),
- pour les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles depuis l'espace public qui pourront, être couvertes d'une toiture terrasse végétalisée.

Les couvertures seront réalisées :

- en tuiles plates de terre cuite de petit moule 60 à 80 au m² de teinte naturelle, vieilles ou vieilles nuancées,
- en tuiles mécaniques de terre cuite environ 20 au m², sans cote apparente, suivant l'option de pente retenue.
- en tuile d'apparence 60 à 80 au m², sans cote apparente, sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile plate.
- en ardoise naturelle,
- en zinc,
- en cuivre.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, ou en fonte, la matière plastique (type PVC ou autre) étant proscrite pour ces accessoires, en façade sur l'espace public.

Dans le cas de toiture terrasse le garde-corps de sécurité doit être intégré à l'architecture du bâtiments ou à défaut rabattable.

Les lucarnes ou volume d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériaux.

Les châssis de toit incorporés aux pentes des toitures ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les percements de façade; ces châssis seront de proportion plus haute que large.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES



Les parties pleines (murs de façade) sont dominantes par rapport aux parties vides (fenêtres). Les fenêtres sont plus hautes que larges et ordonnancées (disposées sur une ligne verticale).

A.2.7. - PERCEMENTS - MENUISERIES

Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viendront se composer en comptant comme des vides.

Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges), ils se composeront par superposition verticale. Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petites dimensions.

Les matériaux plastiques (type PVC ou autre) sont interdits pour les volets, portes, portails, pour les gouttières et les évacuations d'eaux pluviales visibles depuis l'extérieur.

Les menuiseries plastiques (type PVC ou autre) sont interdites, toutefois elles peuvent être autorisées pour les fenêtres sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public. Elles seront alors de teinte grise ou d'une couleur éteinte choisie pour être en harmonie avec l'ensemble de la construction. La couleur blanche est interdite. Les profils seront minces à l'identique des menuiseries bois.

L'aluminium est interdit pour les menuiseries (volets, portes, portails...), toutefois, à condition d'être laqué, il peut être admis pour les fenêtres.

En cas de fermeture par volets extérieurs, ceux-ci s'inspireront des modèles caractéristiques du centre ancien, où le volet persiennés domine. Les barres de volets, ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints avec les même coloris que la menuiserie.

Les coffrets de compteurs d'énergie ou autre seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein ou en métal, ces portillons seront peints.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.3. - CLOTURES



Exemple de mur de clôture en pierre repéré

CLOTURES D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation ou la réfection à l'identique des murs de clôture repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural, urbain ou paysager » est obligatoire. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les réparations, entretiens des murs de clôture d'intérêt architectural ou urbain seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les enduits, les appareillages, les décors et les menuiseries.

Les portes et portails seront si possible conservés et restaurés ou refaits à l'identique, sinon ils seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.

AUTRES CLOTURES ET CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures sur voie devront assurer la continuité urbaine et seront traitées comme un prolongement des constructions du même alignement.

Les clôtures nouvelles seront conçues en fonction du contexte urbain, notamment leur hauteur et leur proportion, elle seront constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie enduites,
- soit d'un mur en maçonnerie en moellons enduits complètement ou à pierre vue, ou bien en pierre de taille appareillées,
- soit d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille de dessin simple, non obturée doublée ou non de végétation.
- soit d'un barreaudage métallique doublé ou non de végétation.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.4. - FACADES COMMERCIALES

Les structures des immeubles sont conservées et visibles même avec un commerce utilisant les rez-de-chaussée de deux immeubles.



A.4.1. – LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures anciennes (datant du XIXème ou du début du XXème siècle) présentant des qualités architecturales, en bois peint plaquées sur la façade du rez de chaussée sont, sauf impossibilité technique démontrée, conservées et restaurées.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les pleins du rez de chaussée seront situés dans l'axe des pleins de la façade.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de la façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu sur plusieurs immeubles mitoyens. Le rythme parcellaire devra resté visible.

Les matériaux contemporains, et la couleur peuvent être utilisés pour les vitrines commerciales sous réserve d'une mise en œuvre soigneusement étudiée.

Les dispositions intéressantes, intérieures ou extérieures (appareil de pierre, arcades, moulures, chaînes d'angle etc...) doivent être prises en compte et mises en valeur dans la composition du projet de devanture.

En fonction de l'immeuble et notamment de sa typologie, les devantures seront établies en retrait ou au nu de la façade ou en applique.

Les devantures ne devront pas dépasser le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau éventuellement existant à ce niveau.

La dissimulation ou la détérioration par la fixation d'un store ou d'une banne d'une moulure ou d'un élément de décor architectural est proscrite.

Les stores ou bannes seront déroulants, le nom du commerce inscrit sur le lambrequin. Ils pourront être de couleurs vives mais unis.

Les volets, rideaux, grilles roulants et grilles extensibles sont autorisés à condition que le coffre qui les abrite en position d'ouverture soit intégré au dessin de la devanture, il sera toujours non saillant. Les volets ou rideaux métalliques opaques sont interdits.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de teintes criardes, les matériaux plastiques (type PVC ou autre), l'aluminium non laqué sont interdits. L'aluminium est laqué satiné ou mat. Les vitrages ne peuvent être opaques ou translucides sur plus 1/3 de la surface de la baie. La vitrauphanie extérieure est interdite.

Les éclairages lumineux, clignotants, excepté pour les pharmacies, sont interdits. Les dispositifs d'éclairage installés à l'extérieur, les écritures et images défilantes, les écrans numériques en façade sont interdits. Toutefois les dispositifs d'éclairage qui dirigent la lumière vers la devanture sont autorisés à condition qu'ils soient de petite dimension et discrets, par exemple : ils peuvent être constitués de réglottes à LED.

L'intensité lumineuse sera modérée et économe en énergie.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.4. - FACADES COMMERCIALES

A.4.2. – LES ENSEIGNES

Sont autorisées au maximum :

une enseigne frontale par baie, une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale et deux enseignes de chaque type maximum si le magasin ou l'activité est en angle de rue.

Les caissons en saillie de la façade sont interdits.

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, les surlignages en tube néon sont interdits.

L'enseigne perpendiculaire sera positionnée au milieu d'une partie maçonnée.

L'enseigne perpendiculaire sera placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 2ème étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Lorsque l'immeuble est entièrement dédié au commerce ou aux activités à l'exclusion d'habitation, il peut être admis que les enseignes ne soient pas forcément placées au niveau du rez-de-chaussée.

A.4.3. – LES TERRASSES COMMERCIALES

Les aménagements de terrasses commerciales sur l'espace public ou privé, ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère du lieu, mais au contraire concourir à la qualité du cadre bâti.

Tout aménagement destiné à pérenniser une terrasse commerciale tels que bâches fixes, soubassements maçonnés, vérandas...est interdit sur l'espace public.

Les éléments constituant la terrasse commerciale doivent être amovibles (plancher, façades ...) permettant deux dispositions correspondant aux périodes chaude et froide de l'année.

Les stores, bannes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la façade sont les seuls dispositifs autorisés en couverture.

Les façades seront dans des matériaux rigides et largement transparentes. Le nombre de matériaux sera limité. Le verre transparent est le matériau privilégié. Les profilés des menuiseries seront fins.

Sont interdits :

- les matériaux plastiques transparents ou translucides,
- les films adhésifs occultant ou semi occultant, publicitaires ou non,
- les menuiseries plastiques (PVC ou autre),
- les bâches plastiques.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.5. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

A.5.1. – DISPOSITIFS PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural, urbain et paysager ».

L'isolation thermique par l'extérieur est déconseillée sur les autres constructions existantes.

Toutefois sur ces « autres constructions existantes » uniquement, lorsque les conditions de pérennité du bâti (propriétés respirantes du mur ancien conservées), de chantier à savoir une rénovation de l'ensemble des façades et de la toiture sont réunies, et que les modifications de volumes et de proportions sont compatibles avec les bâtiments et les espaces aux abords, l'isolation thermique par l'extérieur pourra être autorisée.



Si l'ardoise est possible, les ardoises solaires sont une solution : le capteur thermique est invisible, il est couvert d'ardoises



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



Par exemple un habillage en bois améliore l'aspect

A.5.2. – DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2.

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est interdite sur les constructions dont la hauteur est supérieure à 3.50 mètres. Exceptionnellement ils peuvent être installés sur des constructions nouvelles de hauteur supérieure à condition qu'ils soient masqués à la vue, par exemple par un acrotère de hauteur suffisante. De manière générale, ils doivent toujours être masqués à la vue depuis l'espace public. Les panneaux au sol sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis l'espace public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours rechercher une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériaux brillant sera pros crit y compris les accessoires.

Les pompes à chaleur sont pros crites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être habillées ou de couleur compatible avec le lieu de fixation.

L'installation d'éoliennes est interdite.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.5. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES



A ne pas faire :
chercher la discrétion pour les
ventouses de chaudière, à proscrire
sur une façade visible depuis les
espaces publics



A ne pas faire:
Elément ajouté à la construction
sans souci de composition,
matériau plastique brillant

A.5.3. – AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

Ventilation Mécanique Contrôlée et chaudière à ventouse

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les groupes de ventilation et les divers édifices en toiture doivent être masqués ou intégrés à l'architecture de la construction.

On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en évitant toute sortie sur la façade donnant sur l'espace public.

Les antennes paraboliques

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

Citernes de récupération des eaux pluviales

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont prosrites en façade sur rue. Elles doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Eléments techniques en toiture

Les éléments techniques en toiture (bloc d'ascenseurs, groupe de ventilation, antenne ...) seront dissimulés à la vue depuis les espaces publics mais également pour tenir compte des vues dominantes.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.6. - PATRIMOINE PAYSAGER – PLANTATION



Un des arbres repérés



Une partie d'un élément d'intérêt paysager

Les arbres exceptionnels repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

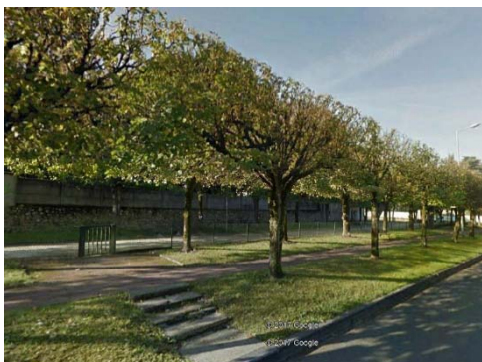
Pour les « éléments d'intérêt paysager » repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les thuyas, les conifères et les essences importées à port (silhouette) tordu, pleureur, dégingandés ou à feuillage d'une coloration excessive ne seront pas autorisés.

Les essences utilisées seront choisies de préférence dans le « guide des plantes natives du bassin parisien » annexé au règlement.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.7. - ESPACES PUBLICS



Un des alignements d'arbres repérés

TRAITEMENT PAYSAGER – PLANTATIONS

Les alignements d'arbres d'intérêt paysager repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Aménager les parcs et jardins publics en veillant à une conception paysagère qui permette un entretien réduit sans produit phytosanitaire, des économies d'énergie, des économies de la ressource en eau et sans imperméabilisation des sols.

Prendre en compte les vues sur les monuments historiques et plus généralement sur le patrimoine repéré au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 pour la localisation de nouvelles plantations de haute tige.

AMENAGEMENT AU SOL

Les revêtements de sol seront constitués de matériaux perméables (gravier, pavés ou dalles de grès sans joint ou avec joint au sable, calcaire compacté, stabilisé, sol sablés, enherbement, terre...).

Les surfaces bitumées ou bétonnées seront limitées au strict nécessaire.

Les enrobés clairs écologiques perméables sont recommandés.

MOBILIER URBAIN

Les perspectives ne doivent pas être masquées par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Les éléments de mobilier et de signalétique sont regroupés afin de ne pas encombrer l'espace public par une multiplication d'éléments différents.

Les éléments de mobilier sont choisis dans une gamme identique présentant des formes simples et des teintes discrètes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

A.8. – COULEURS

Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément :

La couleur est liée à une surface. Elle est liée à une surface déterminée, à une matière, à la lumière changeante, au rapport qu'elle tisse avec son environnement direct (autres éléments constitutifs de la façade et proportions) et plus global (cadre urbain et paysager).

Il conviendra d'aborder la composition de l'ensemble coloré en étudiant : la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux...

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que les choix doivent s'opérer. La présentation de cette réflexion pourra être demandée lors de la demande d'autorisation.

Les couleurs pourront être choisies parmi celles du nuancier ci-dessous.

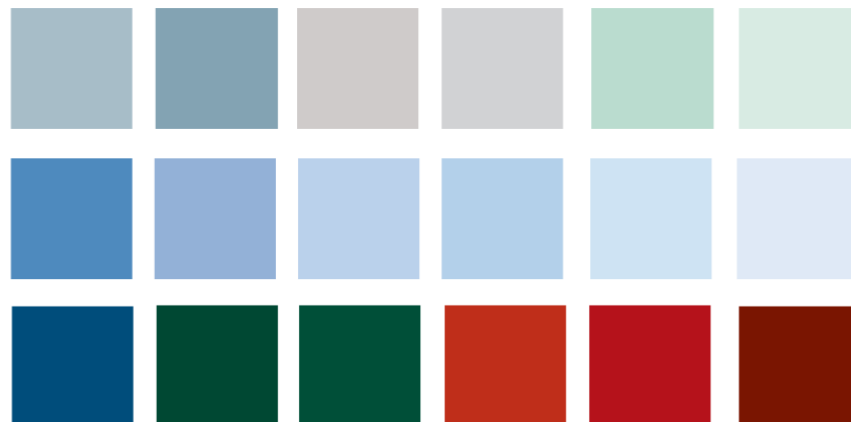
Les enduits



la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les menuiseries





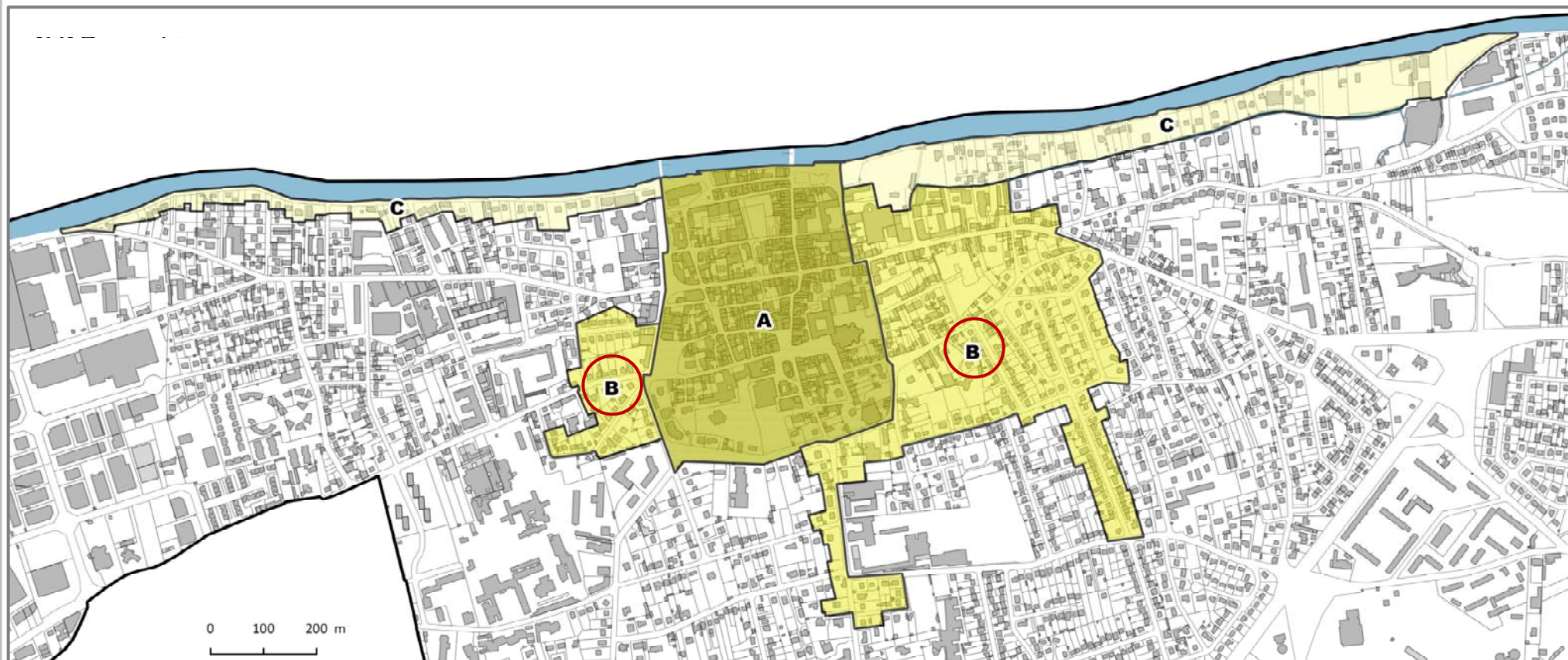
III

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B



Le secteur B

Le secteur B correspond aux extensions de la ville médiévale depuis le début du XIX^{ème} siècle et au centre ancien de Saint-Denis du Port.



III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Exemples de bâtiments d'intérêt architectural ou urbain

B.1.1. CONSERVATION – DEMOLITION

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire » est obligatoire.
Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Leur démolition pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

B.1.2. MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont interdites.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et préservent la lecture du bâtiment d'origine. L'écriture architecturale de l'extension évite le pastiche et l'imitation.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain secondaire

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'édification des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'édification des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

B.1.3. - RESTAURATION, ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire

Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et si possible, avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin que celle des façades sur rue.



Panneaux décoratifs en rognons de meulières

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

La restauration ou l'entretien devront être réalisés de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Quelques exemples des divers matériaux de façade rencontrés à Lagny-sur-Marne



B.1.4. - MACONNERIE – RAVALEMENT - ENDUITS

Les constructions en meulière (début du XXème siècle)

Pour les constructions en meulière et brique la diversité des matériaux de façade dans leur texture et leur coloration sera maintenue. Les maçonneries en meulière seront conservées apparentes.

Les éléments sculptés ou moulurés apparents, les céramiques, appareillage de briques seront soigneusement respectés, laissés en place, et mis en valeur.

Les façades plâtre

Les enduits au plâtre existants seront entretenus et restaurés à l'identique; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés.

Les enduits au plâtre existants seront dans la mesure du possible, restaurés, suivant la technique ancienne avec corps d'enduit et couche de finition. L'enduit pourra recevoir une peinture mate.

Les bandeaux, les corniches, chambranles et autres éléments de modénature seront conservés et restaurés à l'identique.

Les maçonneries enduites

Les maçonneries de moellons peuvent, suivant les dispositions d'origine si elles sont connues ou suivant le cas, être soit apparentes, soit enduites.

Les maçonneries de moellons apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés, sans marquer les joints, et grattés à fleur de parement. Les irrégularités du parement seront respectées.

Lors des travaux de ravalement de façade, les différences de texture ou de coloration d'enduit seront conservées ou restaurées.

Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.

Pour l'ensemble de ces trois types de parements:

Sont proscrits :

Les enduits ciment, les parements plastiques, les enduits mécaniques ou projetées à relief (enduits tyroliens), les placages de pierre artificielle, les dessins de faux appareillages et les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

B.1.5 – COUVERTURE

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

A l'occasion des travaux de restauration, les pentes et formes des toits ne seront pas modifiées, sauf motif impérieux et notamment si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes.

Dans le cas de constructions dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble pourra être conseillée, voire demandée, afin de permettre un retour aux dispositions d'origine.

Quelques exemples des matériaux de couverture rencontrés à Lagny-sur-Marne



ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite de petit moule 60 à 80 au m² de teinte naturelle, vieilles ou vieilles nuancées. Toutefois, les tuiles d'apparence 60/80 au m² sont autorisées.

L'ardoise naturelle et le zinc pourront être autorisés en réfection à l'identique.

La tuile mécanique de terre cuite sera autorisées sur les constructions dont l'architecture est composée avec ce matériaux de couverture.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite lorsqu'elle est visible depuis l'espace public.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



Quelques exemples des types de lucarne rencontrés à Lagny-sur-Marne

B.1.6 - LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes seront implantées en prenant en compte la composition de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis de toit seront en nombre limité, de dimensions réduites, et de proportion plus haute que large. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture. Ils posséderont un meneau métallique séparant verticalement en deux la partie vitrée.

B.1.7. - BAIES

Les percements de baies devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Les garde-corps anciens seront conservés et restaurés.

Dans le cas de création de garde-corps, ceux-ci seront d'un dessin simple.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

B.1.8. – MENUISERIES – FENETRES – PORTES – VOILETS

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Les menuiseries seront en bois peint.

Les portes et fenêtres en menuiseries aluminium ou plastiques (PVC ou autre) sont proscrites.

Toutefois, l'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est proscrit.

Les portes anciennes seront conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles seront refaites en bois, avec un montage et une découpe proches de ceux des modèles anciens, en harmonie avec le style de l'immeuble.

Les volets anciens en bois persiennés seront conservés et restaurés. Dans le cas de réfection celle-ci se fera à l'identique.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les menuiseries seront en bois peint ou en aluminium laqué.

Les menuiseries plastiques (PVC ou autre) peuvent être autorisées sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public. Les profils seront minces à l'identique des menuiseries bois.

ENSEMBLE DES BATIMENTS

Les portes en bois seront peintes ou huilées. (ni lasure, ni vernis)

En cas de réfection de la fenêtre, une exécution proche de l'identique sera recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devra être en cohérence avec le caractère de la construction.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les volets seront en bois. Ils seront sans écharpe. Les volets aluminium ou plastiques (PVC ou autre) sont proscrits.

Les volets seront peints. Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte du volet.

Il est conseillé d'installer des volets intérieurs pour l'occultation et l'isolation thermique.

Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont proscrits.

Toutefois les persiennes métalliques se repliant en tableau sont autorisées sur les constructions qui intégraient ce dispositif à l'origine.

Les coffrets de compteurs d'énergie ou autre seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein ou en métal, ces portillons seront peints.



Les volets,
persiennes animent
les façades



Portillon dissimulant un objet
technique



III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

B.2.1. - PRINCIPES GENERAUX

L'architecture des constructions nouvelles devra tenir compte de celle des constructions voisines; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.

Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

B.2.2. - PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'îlot et les directions des parcelles avoisinantes.

B.2.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en dehors des « Eléments d'intérêt paysager » repérés sur le plan du patrimoine d'intérêt architectural, urbaine et paysager N°3.2.

B.2.3. - COMPOSITION GENERALE - HAUTEURS - EPANNELAGE

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

Aucune expression architecturale ne doit toutefois pouvoir être assimilée à une « copie d'ancien »; les architectures d'expression contemporaine sont recommandées.

Cette harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui constituent la référence typologique du secteur sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- Dans la teinte et la texture des matériaux employés..

La hauteur des constructions nouvelles implantées en mitoyenneté d'une construction repérée sur le plan du patrimoine architectural et paysager N°3.2 ne pourra excéder d'un niveau la hauteur de la construction repérée.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

B.2.4. - PAREMENTS DE FACADE

Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité.

Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.

Sont proscrits :

Les enduits de finitions projetées à relief (enduits tyroliens), les placages de pierre artificielle, les dessins de faux appareillages.

B.2.5. - TOITURE - COUVERTURE

Les couvertures seront réalisées :

- en tuiles plates de terre cuite de petit moule de teinte naturelle, vieillies ou vieillies nuancées,
- en tuiles mécaniques de terre cuite,
- en tuile d'apparence 60 à 80 au m², sans cote apparente, sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile plate.
- en ardoise naturelle,
- en zinc,
- en cuivre.

Dans le cas de toiture terrasse le garde-corps de sécurité doit être intégré à l'architecture du bâtiments ou à défaut rabattable.

Les châssis de toit incorporés aux pentes des toitures ne pourront être admis que sous réserve d'être composés avec les percements de façade.

B.2.6. - PERCEMENTS - MENUISERIES

Les matériaux plastiques (type PVC ou autre) sont interdits pour les volets, portes, portails.

Les coffrets de compteurs d'énergie ou autre seront dissimulés dans des niches fermées par un portillon en bois plein ou en métal, ces portillons seront peints.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.3. - CLOTURES



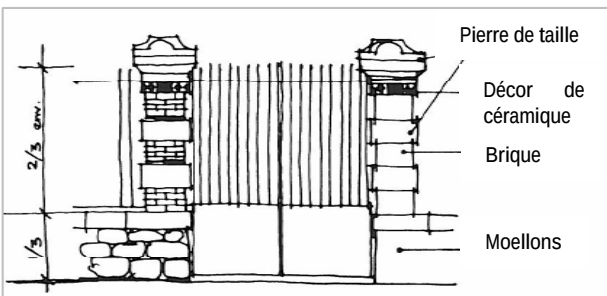
CLOTURES D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation des murs de clôture repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain » est obligatoire.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les réparations, entretiens des murs de clôture d'intérêt architectural ou urbain seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les enduits, les appareillages, les décors et les menuiseries.

Les portes et portails seront si possible conservés et restaurés ou refaits à l'identique, sinon ils seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.



AUTRES CLOTURES ET CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures nouvelles sur la voie publique seront conçues en fonction du contexte urbain, notamment leur hauteur et leur proportion, elle seront constituées :

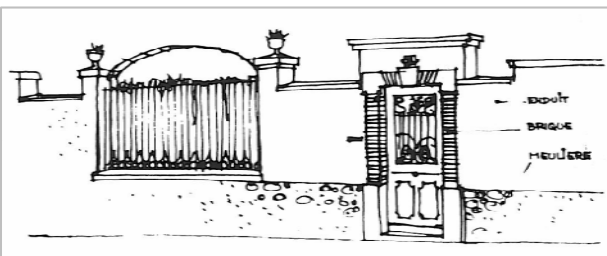
- soit d'un mur plein en maçonnerie enduites,
- soit d'un mur plein en maçonnerie de moellons enduits complètement ou à pierre vue, ou bien en pierre de taille appareillées,
- soit d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille de dessin simple, doublée ou non de végétation.
- soit d'un barreaudage métallique doublé ou non de végétation.

Les clôtures nouvelles sur les limites séparatives seront conçues en fonction du contexte urbain, notamment leur hauteur et leur proportion, elle seront constituées :

- soit d'un mur plein en maçonnerie enduites,
- soit d'un mur plein en maçonnerie de moellons enduits complètement ou à pierre vue, ou bien en pierre de taille appareillées,
- soit d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille de dessin simple, doublée ou non de végétation.
- soit d'un barreaudage métallique doublé ou non de végétation.
- soit d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.

La clôture compte comme un élément architectural par le jeu des matériaux et des rapports de surfaces entre pleins et vides



III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.4. - FACADES COMMERCIALES

Les structures des immeubles sont conservées et visibles même avec un commerce utilisant les rez-de-chaussée de deux immeubles.



B.4.1. – LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures anciennes (datant du XIXème ou du début du XXème siècle) présentant des qualités architecturales, en bois peint plaquées sur la façade du rez de chaussée sont, sauf impossibilité technique démontrée, conservées et restaurées.

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les pleins du rez de chaussée seront situés dans l'axe des pleins de la façade.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de la façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu sur plusieurs immeubles mitoyens. Le rythme parcellaire devra resté visible.

Les matériaux contemporains, et la couleur peuvent être utilisés pour les vitrines commerciales sous réserve d'une mise en œuvre soigneusement étudiée.

Les dispositions intéressantes, intérieures ou extérieures (appareil de pierre, arcades, moulures, chaînes d'angle etc...) doivent être prises en compte et mises en valeur dans la composition du projet de devanture.

En fonction de l'immeuble et notamment de sa typologie, les devantures seront établies en retrait ou au nu de la façade ou en applique.

Les devantures ne devront pas dépasser le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau éventuellement existant à ce niveau.

La dissimulation ou la détérioration par la fixation d'un store ou d'une banne d'une moulure ou d'un élément de décor architectural est proscrite.

Les stores ou bannes seront déroulants, le nom du commerce inscrit sur le lambrequin. Ils pourront être de couleurs vives mais unis.

Les volets, rideaux, grilles roulants et grilles extensibles sont autorisés à condition que le coffre qui les abrite en position d'ouverture soit intégré au dessin de la devanture, il sera toujours non saillant. Les volets ou rideaux métalliques opaques sont interdits.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de teintes criardes, les matériaux plastiques (type PVC ou autre), l'aluminium non laqué sont interdits. L'aluminium est laqué satiné ou mat. Les vitrages ne peuvent être opaques ou translucides sur plus 1/3 de la surface de la baie. La vitrauphanie extérieure est interdite.

Les éclairages lumineux, clignotants, excepté pour les pharmacies, sont interdits. Les dispositifs d'éclairage installés à l'extérieur, les écritures et images défilantes, les écrans numériques en façade sont interdits. Toutefois les dispositifs d'éclairage qui dirigent la lumière vers la devanture sont autorisés à condition qu'ils soient de petite dimension et discrets, par exemple : ils peuvent être constitués de réglottes à LED.

L'intensité lumineuse sera modérée et économe en énergie.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.4. - FACADES COMMERCIALES

B.4.2. – LES ENSEIGNES

Sont autorisées au maximum :

une enseigne frontale par baie, une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale et deux enseignes de chaque type maximum si le magasin ou l'activité est en angle de rue.

Les caissons en saillie de la façade sont interdits.

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, les surlignages en tube néon sont interdits.

L'enseigne perpendiculaire sera positionnée au milieu d'une partie maçonnée.

L'enseigne perpendiculaire sera placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 2ème étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Lorsque l'immeuble est entièrement dédié au commerce ou aux activités à l'exclusion d'habitation, il peut être admis que les enseignes ne soient pas forcément placées au niveau du rez-de-chaussée.

B.4.3. – LES TERRASSES COMMERCIALES

Les aménagements de terrasses commerciales sur l'espace public ou privé, ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère du lieu, mais au contraire concourir à la qualité du cadre bâti.

Tout aménagement destiné à pérenniser une terrasse commerciale tels que bâches fixes, soubassements maçonnés, vérandas...est interdit sur l'espace public.

Les éléments constituant la terrasse commerciale doivent être amovibles (plancher, façades ...) permettant deux dispositions correspondant aux périodes chaude et froide de l'année.

Les stores, bannes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la façade sont les seuls dispositifs autorisés en couverture.

Les façades seront dans des matériaux rigides et largement transparentes. Le nombre de matériaux sera limité. Le verre transparent est le matériau privilégié. Les profilés des menuiseries seront fins.

Sont interdits :

- les matériaux plastiques transparents ou translucides,
- les films adhésifs occultant ou semi occultant, publicitaires ou non,
- les menuiseries plastiques (PVC ou autre),
- les bâches plastiques.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.5. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

B.5.1. – DISPOSITIFS PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural, urbain et paysager ».

B.5.2. – DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2.

L'installation d'éoliennes est interdite.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les pompes à chaleur sont proscrites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être habillées ou de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Dans les zones répertoriées au document graphique N°3.3 « Zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises », les panneaux solaires sont possibles à condition :

- qu'ils soient installés sur un ou des versants de toiture orientés entre sud-est à sud-ouest et de forme rectangle ou carrée.
- que le ou les versants de toiture ne soient pas déjà occupés par des lucarnes et/ou des châssis de toit.

Ou

- que le versant de toiture sur lequel ils sont implantés ne soit pas visible depuis l'espace public.
- que les panneaux soient installés au sol et dissimulés à la vue depuis l'espace public.

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) se fera de préférence sur les constructions basses en rez-de-chaussée, de type annexe (hauteur maximum 3.50 mètres).



Si l'ardoise est possible, les ardoises solaires sont une solution : le capteur thermique est invisible, il est couvert d'ardoises



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



Par exemple un habillage en bois améliore l'aspect

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.5. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

Sur les constructions de hauteur supérieure, ils occuperont soit :

- un pan entier de la toiture,
- une partie d'un pan de toiture en s'implantant sur toute la hauteur du versant et en étant dans l'axe des ouvertures situées dessous ou dans l'axe des parties pleines de la façade,
- la partie basse du pan de toiture sur toute sa longueur.

Les pièces du dossier de permis de construire ou de la déclaration préalable ou un document supplémentaire si nécessaire doivent démontrer l'impossibilité technique d'implanter les panneaux solaires sur une construction basse et démontrer leur intégration réussie du point de vue architectural et paysager.

En dehors des zones localisées au document graphique N°3.3 « Zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises », l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est interdite sur les constructions dont la hauteur est supérieure à 3.50 mètres. Exceptionnellement ils peuvent être installés sur des constructions nouvelles de hauteur supérieure à condition qu'ils soient masqués à la vue, par exemple par un acrotère de hauteur suffisante. De manière générale, ils doivent toujours être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les panneaux au sol sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis l'espace public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires.

L'installation d'éoliennes est interdite.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.5. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

B.5.3. – AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

Ventilation Mécanique Contrôlée et chaudière à ventouse

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les groupes de ventilation et les divers édifices en toiture doivent être masqués ou intégrés à l'architecture de la construction.

On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en évitant toute sortie sur la façade donnant sur l'espace public.

Les antennes paraboliques

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

Citernes de récupération des eaux pluviales

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont proscrites en façade sur rue. Elles doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Eléments techniques en toiture

Les éléments techniques en toiture (bloc d'ascenseurs, groupe de ventilation, antenne ...) seront dissimulés à la vue depuis les espaces publics mais également pour tenir compte des vues dominantes.



A ne pas faire :
chercher la discrétion pour les ventouses de chaudière, à proscrire sur une façade visible depuis les espaces publics



A ne pas faire:
Elément ajouté à la construction sans souci de composition, matériau plastique brillant

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.6. - PATRIMOINE PAYSAGER – PLANTATION



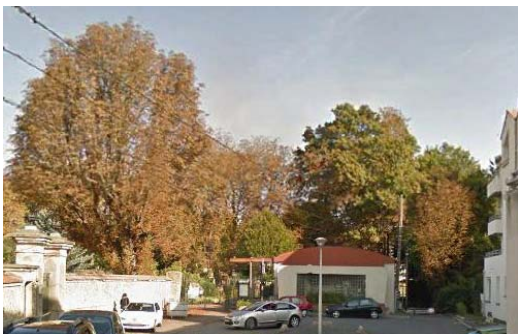
Un des arbres repérés

Les arbres exceptionnels repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

Pour les « éléments d'intérêt paysager » repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les thuyas, les conifères et les essences importées à port (silhouette) tordu, pleureur, dégingandés ou à feuillage d'une coloration excessive ne seront pas autorisés.

Les essences utilisées seront choisies de préférence dans le « guide des plantes natives du bassin parisien » annexé au règlement.



Une partie d'un élément paysager

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.7. - ESPACES PUBLICS



Un des alignements d'arbres repérés

TRAITEMENT PAYSAGER – PLANTATIONS

Les alignements d'arbres d'intérêt paysager repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Aménager les parcs et jardins publics en veillant à une conception paysagère qui permette un entretien réduit sans produit phytosanitaire, des économies d'énergie, des économies de la ressource en eau et sans imperméabilisation des sols.

Prendre en compte les vues sur les monuments historiques et plus généralement sur le patrimoine repéré au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 pour la localisation de nouvelles plantations de haute tige.

AMENAGEMENT AU SOL

Les revêtements de sol seront constitués de matériaux perméables (gravier, pavés ou dalles de grès sans joint ou avec joint au sable, calcaire compacté, stabilisé, sol sablés, enherbement, terre...).

Les surfaces bitumées ou bétonnées seront limitées au strict nécessaire.

Les enrobés clairs écologiques perméables sont recommandés.

MOBILIER URBAIN

Les perspectives ne doivent pas être masquées par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Les éléments de mobilier et de signalétique sont regroupés afin de ne pas encombrer l'espace public par une multiplication d'éléments différents.

Les éléments de mobilier sont choisis dans une gamme identique présentant des formes simples et des teintes discrètes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

B.8. – COULEURS

Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément :

La couleur est liée à une surface. Elle est liée à une surface déterminée, à une matière, à la lumière changeante, au rapport qu'elle tisse avec son environnement direct (autres éléments constitutifs de la façade et proportions) et plus global (cadre urbain et paysager).

Il conviendra d'aborder la composition de l'ensemble coloré en étudiant : la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux...

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que les choix doivent s'opérer. La présentation de cette réflexion pourra être demandée lors de la demande d'autorisation.

Les couleurs pourront être choisies parmi celles du nuancier ci-dessous.

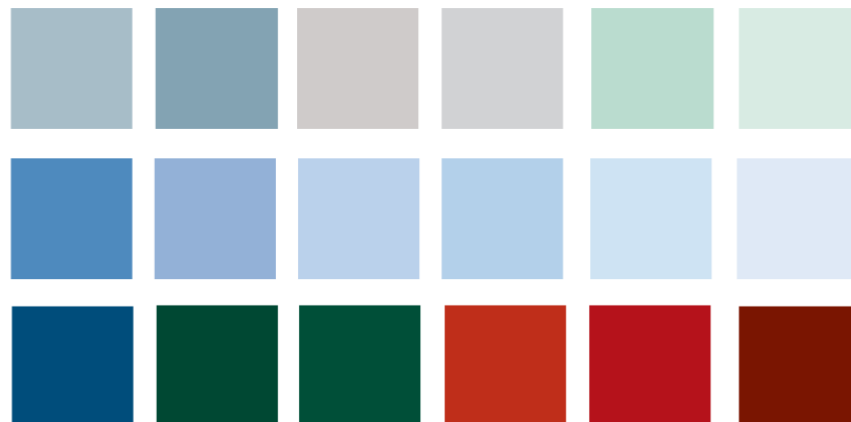
Les enduits



la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les menuiseries





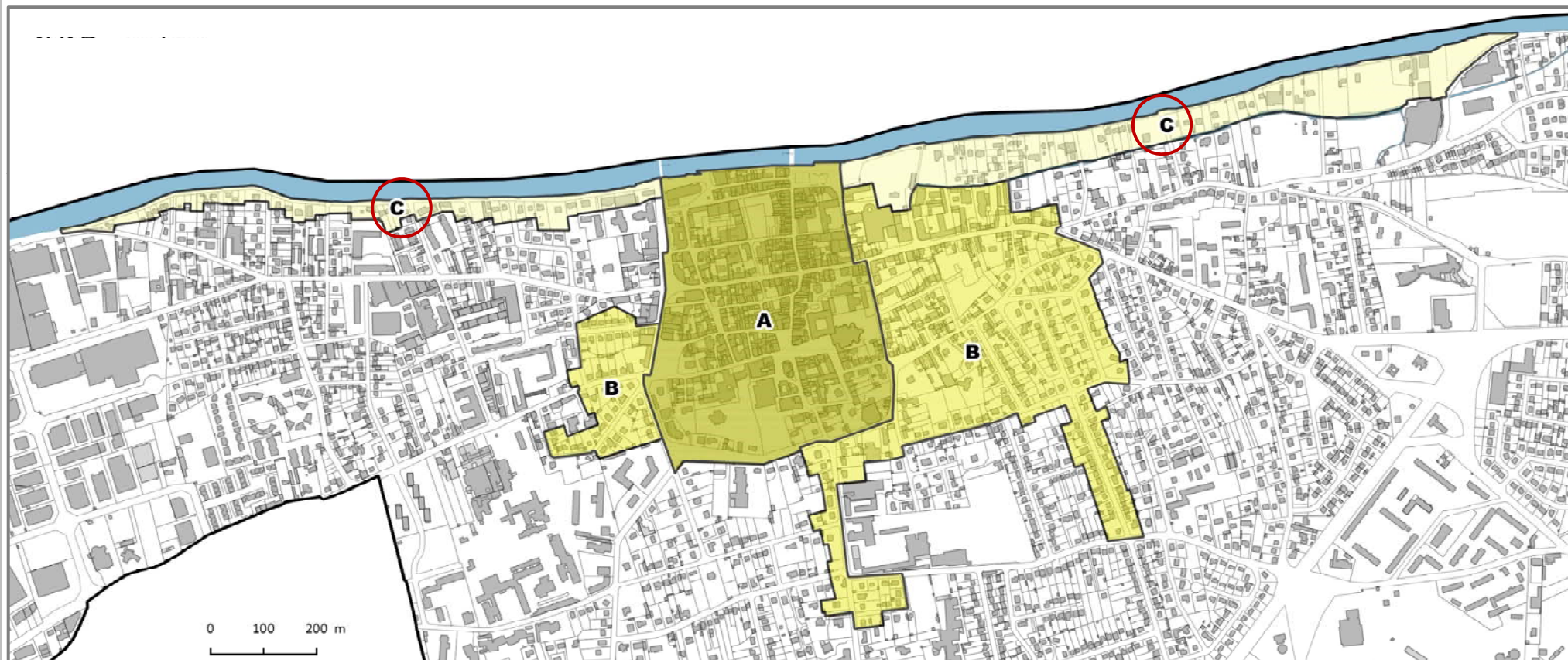
IV

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C



Le secteur C

Le secteur C correspond aux bords de Marne : la façade de la ville depuis la rive opposée.



IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

C.1.1. CONSERVATION – DEMOLITION

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire » est obligatoire.
Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Leur démolition pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

C.1.2. MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont interdites.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain majeur » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment et préservent la lecture du bâtiment d'origine. L'écriture architecturale de l'extension évite le pastiche et l'imitation.



IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain secondaire

Les surélévations des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou restituent l'esprit de son architecture d'origine.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'édification des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

Les extensions des bâtiments repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain secondaire » sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations éventuelles sur rue respecteront la continuité ou l'édification des lignes d'égout, caractéristique des constructions du même alignement.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

C.1.3. - RESTAURATION, ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur

La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain majeur ou secondaire

Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et si possible, avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

La restauration des façades latérales ou postérieures et des éléments hors œuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions, et avec le même soin que celle des façades sur rue.



Panneaux décoratifs en rognons de meulières

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

La restauration ou l'entretien devront être réalisés de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain, par analogie avec les immeubles d'intérêt architectural les plus proches.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.2. - CONSTRUCTIONS NEUVES

C.2.1. - PRINCIPES GENERAUX

L'architecture des constructions nouvelles devra tenir compte de celle des constructions voisines; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.

Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

C.2.2. - PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'îlot et les directions des parcelles avoisinantes.

C.2.3. - IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE ET AUX LIMITES DE PARCELLES

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en dehors des « Eléments d'intérêt paysager » repérés sur le plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2.

Les arbres de haute tige existants en dehors des « Eléments d'intérêt paysager » seront si possible conservés.

C.2.4. - PAREMENTS DE FACADE

Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité.

Les enduits seront à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée.

Sont proscrits :

Les enduits de finitions projetées à relief (enduits tyroliens), les placages de pierre artificielle, les dessins de faux appareillages.

C.2.5. - MENUISERIES

Les matériaux plastiques (type PVC ou autre) sont interdits pour les volets, portes, portails.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.3. - CLOTURES

CLOTURE D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

La conservation des murs de clôture repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysagé N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine architectural et paysagé » est obligatoire.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les réparations, entretiens des murs de clôture d'intérêt architectural ou urbain seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les enduits, les appareillages, les décors et les menuiseries.

Les portes et portails seront si possible conservés et restaurés ou refaits à l'identique, sinon ils seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.

AUTRES CLOTURE ET CLOTURES NOUVELLES

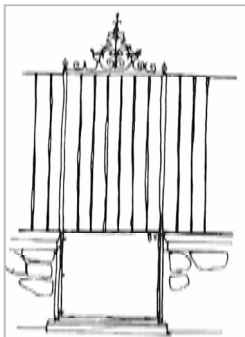
Les clôtures nouvelles • Les clôtures sur la voie publique seront conçues en fonction du contexte urbain, elle seront constituées :

- d'un muret d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie de dessin simple, dans un rapport d'un tiers-deux tiers ou de panneaux métalliques pleins qui n'occuperont pas toute la largeur entre deux piliers, un espace d'au moins 15 cm de chaque côté sera préservé.
- soit d'un barreaudage métallique doublé ou non de végétation.
- d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

• Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

- d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique sont proscrits.



Clôtures avec grille à claire-voie

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.4. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

C.4.1. – DISPOSITIFS PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt architectural ou urbain ».

C.4.2. – DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU URBAIN

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2.

L'installation d'éoliennes est interdite.

BATIMENTS SANS INTERET PATRIMONIAL

Les pompes à chaleur sont proscrites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être habillées ou de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Dans les zones répertoriées au document graphique N°3.3 « Zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises », les panneaux solaires sont possibles à condition :

- qu'ils soient installés sur un ou des versants de toiture orientés entre sud-est à sud-ouest et de forme rectangle ou carrée.
- que le ou les versants de toiture ne soient pas déjà occupés par des lucarnes et/ou des châssis de toit.

Ou

- que le versant de toiture sur lequel ils sont implantés ne soit pas visible depuis l'espace public.
- que les panneaux soient installés au sol et dissimulés à la vue depuis l'espace public.

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) se fera de préférence sur les constructions basses en rez-de-chaussée, de type annexe (hauteur maximum 3.50 mètres).



Si l'ardoise est possible, les ardoises solaires sont une solution : le capteur thermique est invisible, il est couvert d'ardoises



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



Par exemple un habillage en bois améliore l'aspect

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.4. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

Sur les constructions de hauteur supérieure, ils occuperont soit :

- un pan entier de la toiture,
- une partie d'un pan de toiture en s'implantant sur toute la hauteur du versant et en étant dans l'axe des ouvertures situées dessous ou dans l'axe des parties pleines de la façade,
- la partie basse du pan de toiture sur toute sa longueur.

Les pièces du dossier de permis de construire ou de la déclaration préalable ou un document supplémentaire si nécessaire doivent démontrer l'impossibilité technique d'implanter les panneaux solaires sur une construction basse et démontrer leur intégration réussie du point de vue architectural et paysager.

En dehors des zones localisées au document graphique N°3.3 « Zones dans lesquelles les implantations de panneaux solaires sont admises », l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est interdite sur les constructions dont la hauteur est supérieure à 3.50 mètres. Exceptionnellement ils peuvent être installés sur des constructions nouvelles de hauteur supérieure à condition qu'ils soient masqués à la vue, par exemple par un acrotère de hauteur suffisante. De manière générale, ils doivent toujours être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les panneaux au sol sont autorisés à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis l'espace public.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris les accessoires.

L'installation d'éoliennes est interdite.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.4. - TECHNOLOGIES CONTEMPORAINES

C.5.3. – AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

Ventilation Mécanique Contrôlée et chaudière à ventouse

L'installation de groupes d'extraction et de conduites d'air en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les groupes apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les groupes de ventilation et les divers édifices en toiture doivent être masqués ou intégrés à l'architecture de la construction.

On veillera à ce que l'installation de chaudière à ventouse se fasse dans le respect du bâti existant en évitant toute sortie sur la façade donnant sur l'espace public.

Les antennes paraboliques

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

Citernes de récupération des eaux pluviales

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont proscrites en façade sur rue. Elles doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Eléments techniques en toiture

Les éléments techniques en toiture (bloc d'ascenseurs, groupe de ventilation, antenne ...) seront dissimulés à la vue depuis les espaces publics mais également pour tenir compte des vues dominantes.



A ne pas faire :
chercher la discrétion pour les ventouses de chaudière, à proscrire sur une façade visible depuis les espaces publics



A ne pas faire:
Elément ajouté à la construction sans souci de composition, matériau plastique brillant

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.5. - PATRIMOINE PAYSAGER – PLANTATION



Une partie d'un élément d'intérêt paysager

C.6. - ESPACES PUBLICS



Une partie d'un élément d'intérêt paysager

Les arbres exceptionnels repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour l'édification d'une construction nouvelle, celle-ci sera implantée en tenant compte des arbres repérés.

Pour les « éléments d'intérêt paysager » repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Dans l'élément d'intérêt paysager repéré au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 situé le long du ru du Bicheret seules des espèces adaptées au milieu humide doivent être plantées.

Les thuyas, les conifères et les essences importées à port (silhouette) tordu, pleureur, dégingandés ou à feuillage d'une coloration excessive ne seront pas autorisés. Les essences utilisées seront choisies de préférence dans le « guide des plantes natives du bassin parisien » annexé au règlement.

TRAITEMENT PAYSAGER – PLANTATIONS

Aménager les parcs et jardins publics en veillant à une conception paysagère qui permette un entretien réduit sans produit phytosanitaire, des économies d'énergie, des économies de la ressource en eau et sans imperméabilisation des sols.

Prendre en compte les vues sur les monuments historiques et plus généralement sur le patrimoine repéré au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 pour la localisation de nouvelles plantations de haute tige.

AMENAGEMENT AU SOL

Les revêtements de sol seront constitués de matériaux perméables (gravier, pavés ou dalles de grès sans joint ou avec joint au sable, calcaire compacté, stabilisé, sol sablés, enherbement, terre...).

Les surfaces bitumées ou bétonnées seront limitées au strict nécessaire.

Les enrobés clairs écologiques perméables sont recommandés.

MOBILIER URBAIN

Les perspectives ne doivent pas être masquées par des mobiliers trop hauts ou trop imposants.

Les éléments de mobilier et de signalétique sont regroupés afin de ne pas encombrer l'espace public par une multiplication d'éléments différents.

Les éléments de mobilier sont choisis dans une gamme identique présentant des formes simples et des teintes discrètes.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

C.7. – COULEURS

Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément :

La couleur est liée à une surface. Elle est liée à une surface déterminée, à une matière, à la lumière changeante, au rapport qu'elle tisse avec son environnement direct (autres éléments constitutifs de la façade et proportions) et plus global (cadre urbain et paysager).

Il conviendra d'aborder la composition de l'ensemble coloré en étudiant : la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux...

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que les choix doivent s'opérer. La présentation de cette réflexion pourra être demandée lors de la demande d'autorisation.

Les couleurs pourront être choisies parmi celles du nuancier ci-dessous.

Les enduits



la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les menuiseries

