
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – REGLEMENT ECRIT

Approuvé le 13 septembre 2018

SOMMAIRE

Présentation

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	6
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	7
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	9
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	20
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	23
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	35
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	39
UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	40
UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	41
UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	47
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	50
UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	51
UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	52
UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	59
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	61
UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	62
UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	62
UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	65
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	67
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	68
UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	69
UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	74
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	76
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	77
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	78
A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	79
A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	81
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	84
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	85
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	86
N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE	88
N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX	93

TITRE IV– ANNEXES.....	95
DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	96
ISSUES DE L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016	96
LEXIQUE.....	99
DEFINITIONS PROPRES A LA ZONE UD	105
LISTE D'ESPECES LOCALES RECOMMANDEES	106
(source : Seine et Marne environnement)	
LISTE DES ESPECES INVASIVES A INTERDIRE.....	111
(source : Seine et Marne environnement)	
GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE	116
(source : RNSA)	

Présentation

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) .

La zone UA englobe les parties centrales du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions. Elle est marquée par le paysage urbain emblématique et la dimension patrimoniale du centre historique. A l'intérieur de la zone UA, le P.L.U distingue 4 zones :

- UAa : couvre l'hyper centre
 - UAa1 : secteur A du SPR, centre intramuros
 - UAa2 : n'est pas concerné par le SPR, extension dense du centre à l'ouest
- UAb : couvre les extensions du centre à l'est et l'ex-village de Saint-Denis du Port
 - UAb1 : secteur B du SPR, proche du centre, il correspond aux extensions de la ville au XIXème siècle
 - UAb2 : n'est pas concerné par le SPR, il présente un tissu mixte d'habitat collectif et d'habitat individuel

La zone UB correspond au tissu urbain à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire

A l'intérieur de la zone UB, le P.L.U distingue 4 zones :

- Les zones UBa1 et UBa2, tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire de facture hétérogène sur des parcelles de taille variées. La zone UBa1 est couverte par le secteur C du SPR.
- La zone UBb à dominante pavillonnaire de facture homogène majoritairement composée avec des petites parcelles.
- Les zones UBc1 et UBc2 couvrent les autres quartiers pavillonnaires centraux. La zone UBc1 est couverte par le secteur C du SPR.
- La zone UBd correspond à l'ensemble de maisons de la Colline Saint-Denis, l'ensemble étant protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « élément de paysage ».

La zone UC englobe les espaces dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments collectifs qui pour certains s'accompagnent d'équipements et de services.

A l'intérieur de la zone UC, le P.L.U distingue 3 zones :

- La zone UCa correspond aux constructions de logements collectifs les plus hauts,
- La zone UCb correspond aux constructions de logements collectifs de hauteur moyenne,
- La zone UCc qui correspond à des secteurs de projet

La zone UD correspond au quartier de la ZAC Saint Jean situé au sud de l'avenue du Général Leclerc (RD418) à l'Ouest et en continuité du centre-ville. Elle bénéficie d'un règlement spécifique écrit et graphique (document graphique N°4.2 permettant de développer ce nouveau quartier.

La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif. A l'intérieur de la zone UE, le PLU distingue 2 zones :

- La zone UEa qui correspond aux grandes emprises d'équipements collectifs
- La zone UEb qui correspond à un secteur de projet pour des équipements collectifs avec notamment le pôle solidarité qui fait l'objet de l'OAP N°7 et l'aire d'accueil des gens du voyage

La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
A l'intérieur de la zone UX, le P.L.U distingue 3 zones :

- la zone UXa (activités liées au transport fluvial)
- la zone UXb activités économiques
- la zone UXc destinés aux activités commerciales de moins de 800 m² de surface de plancher.

La zone A correspond aux terres agricoles situées au sud du territoire communal et dans une clairière du bois de Chigny Elle comprend une **zone Aa** qui couvre les bâtiments agricoles et leurs abords situés au cœur du bois de Chigny et en bordure de la RD10 au sud du territoire communal.

La zone N correspond :

- au bois de Chigny situé au sud-est du territoire communal

La zone Na correspond :

- Au château de Chigny et à son parc situés au nord du Bois de Chigny,
Ce secteur est destiné à accueillir principalement un hôtel dans le château et en extension de celui-ci.

La zone Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

La zone Nb correspond :

- à des espaces à caractère naturel situés au nord-est du territoire communal, aux Etoizies, au sein desquels des jardins familiaux, jardins partagés pourront être installés.

Les zones Nj1 et Nj2 correspondent :

- A des espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot et qui participent à la qualité du cadre de vie.
Nj1 : secteur B du SPR (Site Patrimonial Remarquable),
Nj2 : n'est pas concernée par le SPR

La zone Nzh correspond :

- A un secteur situé à proximité du ru du bras Saint-Père ayant fait l'objet d'une étude qui a confirmé son caractère humide avéré.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°4 et N°5 complètent le règlement de la zone UA.

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Le commerce de gros.
- L'entrepôt.

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de terrain de camping.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ou
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées soumises à enregistrement et à autorisation.
- Les constructions dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges de la rivière Marne.

UA - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail supérieures à 400m² de surface de plancher et à conditions (non cumulatives) :
 - d'être intégrées à une construction mêlant du logement (rez-de-chaussée commercial d'immeuble par exemple)
 - OU
 - d'être implantées sur plusieurs niveaux de commerce (au moins 2 niveaux)
 - OU
 - de permettre le changement de destination d'une construction existante de logement en vue de la valorisation urbaine des centralités principales et leur redynamisation.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

- **A l'intérieur du secteur de protection et de développement de la diversité commerciale**, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue, affectées à la date d'approbation du PLU (13 09 2018), à l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique ou les services publics ou d'intérêt collectif en une destination autre que les destinations ci-avant est interdite. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.
- **Dans les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Cette exigence ne concerne pas les Zones d'Aménagement Concerté.
- **Dans la zone UAa**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

UA - A-2-2 Majorations possibles de volume constructible

- **Dans les zones UAa1, UAa2 :**
 - En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 17 mètres.
 - En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant plus de 50% logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 17 mètres. A condition que la différence de hauteur avec les constructions voisines n'excède pas 2,50m.
- **Dans les zones UAb1, UAb2 :**
 - En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 13 mètres.
 - En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale des constructions présentant plus de 50% logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 13 mètres. A condition que la différence de hauteur avec les constructions voisines n'excède pas 2,50m.

UA - A-2-3 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

• Dans les zones UAa1, UAa2 :

La hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1^{er} étage. En cas de reconstruction à l'identique ou pour des raisons patrimoniales, la hauteur du RDC pourra être inférieure.

UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

• Dans les zones UAb1, UAb2 :

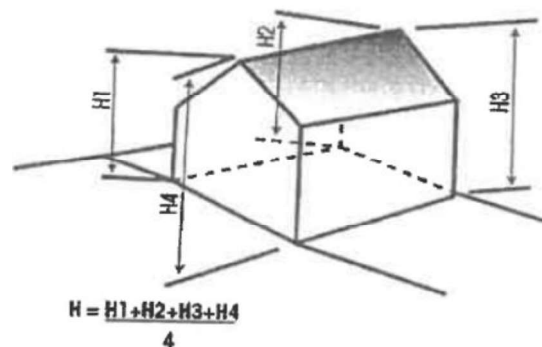
L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UAb égal à 50%.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus dans la limite de 1,50m de hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs mesurées aux angles de la construction.



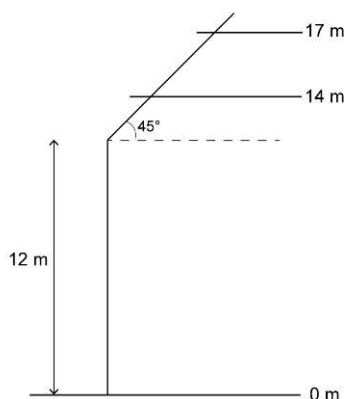
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle de hauteur du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur la hauteur des constructions.

• Dans les zones UAa1, UAa2 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres. En application du UA - A-2-2, ci-avant, la hauteur maximale peut être portée à 17 mètres.

Le gabarit enveloppe des constructions en bordure de voie est défini par les croquis ci-dessous :

- une verticale de hauteur H = 12 m maximum.
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de 14 m ou de 17 m.



• Dans les zones UAb1, UAb2 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres. En application du UA - A-2-2, ci-avant, la hauteur maximale peut être portée à 13 mètres.

UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Dans les zones UAa1, UAa2, UAb1 :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de la voie ou de l'emprise publique sur l'unité foncière*.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait pour assurer une continuité avec les constructions voisines qui sont elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- L'extension* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

• Dans la zone UAb2 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

• Dans la zone UAb1 :

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans les zones UAa1, UAa2, UAb1 :
 - A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les 2 limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
Un retrait sur l'une des limites séparatives pourra être autorisé :
 - pour les terrains situés à l'angle de 2 voies
 - en cas d'extension d'une construction existante
 - pour les terrains ayant une largeur de façade de plus de 20 mètres
 En cas de vue directe existante sur le terrain contigu à l'unité foncière objet de la demande constituée sur la limite séparative ou à moins de 2, 50 mètres, un retrait sera obligatoire.
 - Au-delà de la bande de 15 mètres :
Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la marge de recul applicable à l'ensemble de la zone UA.
- Dans la zone UAb2 :
 - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions seront implantées en retrait ou sur une seule limite séparative lorsque l'unité foncière présente une largeur de façade de plus de 12 mètres.
 - Au-delà de la bande de 20 mètres :
Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites latérales selon la marge de recul applicable à l'ensemble de la zone UA.
- Dans l'ensemble de la zone UA :
 - Marge de recul : en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. En cas de façade aveugle, cette distance sera réduite de moitié sans pouvoir être supérieure à 2,50 mètres.
 - Les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
 - Les extensions pourront être implantées sur la limite séparative sur laquelle la construction principale est implantée quelle que soit la largeur de façade et la bande de constructibilité.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Dans les zones UAa1, UAa2 :

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes* si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

• Dans les zones UAa1 et UAb1 :

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable) .

• Dans les zones UAa2 et UAb2 :

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-1 – Toitures

- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
 - d'un projet d'architecture contemporaine*ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.
- Pour les constructions annexes*une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures à pentes des constructions principales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m²) de ton vieilli, ou du zinc ou de l'ardoise.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes* non maçonnées, soit par des châssis de toit*, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.

- 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 ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, groupe de ventilation, etc... doivent s'intégrer à la composition de la toiture.
- Les fenêtres, les châssis de toit qui doivent être de taille réduite et sans saillie par rapport au pan de toiture, seront de proportion verticale.

B-2-1-2 – Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
 - Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
 - Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
 - Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
 - L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - Les murs des bâtiments annexes* et des extensions doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
 - Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche*, larmier*, soubassement*, encadrement de baie*).
 - les volets extérieurs seront constitués d'abattants persiennés ou de persiennes métalliques.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être conçues dans le respect du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Les nouvelles clôtures sur la voie publique seront constituées d' :

- un muret* d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.

Dans le cas où la clôture existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) est constituée d'un mur plein de maçonnerie d'au moins 1.60 mètres de hauteur, celle-ci peut être remplacée par un mur plein de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- Les nouvelles clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit de :
 - un mur plein en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1.80 m,
 - un muret* d'une hauteur minimum de 0.60 m en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie, dans un rapport d'un tiers-deux tiers.
 - Une grille à claire-voie,
 - une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
 - un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces
 - éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

• Dans les zones UAa2 et UAb2 :

- Pour les constructions d'intérêt identifiées au règlement graphique 4.1 comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et 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.
- Les murs/clôture identifiés au règlement graphique 4.1 en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Excepté dans la zone UAb2, ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement* dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

• Dans les zones UAa1 et UAa2 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface) doit être d'au moins 0.2. Il se calcule de la manière suivante :

Le CBS = Surface éco-aménagée / surface de l'unité foncière

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :

Les différents types de surface retenus sont :

S1 : Espaces verts de pleine terre = 1.0

S2 : Espaces verts sur dalle CBS = 0.7

S3 : Surfaces semi-ouvertes CBS = 0.5

S4 : Surfaces verticales végétalisées = 0.3

S5 : Récupération des eaux de toitures CBS = 0.3

Surface éco-aménageable = (surface de type S1 x 1.0) + (surface de type S2 x 0.7) + (surface de type S3 x 0.5) + (surface de type S4 x 0.3) + (surface de type S5 x 0.3)

- Une bande de terrain de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père doit rester non imperméabilisée.

- **Dans les zones UAb1 et UAb2 :**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit rester non imperméabilisée.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La bande de terrain de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père doit être plantée d'espèces adaptées au milieu humide.

- **Dans les zones UAb1 et UAb2 :**

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 100 m².

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.
- Dans le calcul du nombre d'emplacements, les places commandées, c'est-à-dire les places desservies par une autre place de stationnement, ne sont pas comptées.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Les aires de stationnement doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux berges du ru du Bicheret et du bras Saint-Père.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, au moins 10% de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules automobiles doivent être équipées.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres
 - dégagement : 5.50 x 2.50 mètres

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements. Cet ou ces emplacement(s) doivent être couverts et éclairés et se situer de préférence à rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Habitat collectif :

A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

L'espace de stationnement doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves.

Le stationnement des véhicules automobiles

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par logement.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas :

- de l'extension* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réhabilitation de construction existante.
- d'une opération de construction sur une unité foncière de superficie inférieure à 350 m². Pour l'application de cette règle, c'est l'unité foncière d'origine existante à la date d'approbation du PLU (13 09 2018) avant division qui est prise en compte.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres.

Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, il doit être aménagé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur le nombre de places mutualisées.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout accès sur RD et soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

UA - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence d'objectifs précis fixés par un règlement de ZAC et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par la collectivité lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces

prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

- Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de la collectivité compétente dans la gestion des eaux pluviales.

- Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du présent règlement, viendraient compléter les dispositions du présent article.

UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV– ANNEXES

DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ISSUES DE L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

. La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

. La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

. La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

. La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

. La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

. La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

. La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment

les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

. La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

. La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Alignement :

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

Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Barreaudage :

Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Châssis de toit :

est une fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est calculé selon la formule suivante :

$CBS = \text{surface Eco-Aménagée} : \text{surface de l'unité foncière}$

La surface éco-aménagée étant la somme des surfaces favorables à la nature sur l'unité foncière.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts de pleine terre CBS = 1.0

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple : Jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, talus borduré, bassin non étanche.

- Espaces verts sur dalle CBS = 0.7

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0.5.

Exemple : Toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée au rez-de -chaussée au-dessus d'une dalle de parking

- Surfaces semi-ouvertes CBS = 0.5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation.

Exemple : Dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, terre armée, pavés drainants ou joints engazonnés.

- Surfaces verticales végétalisées = 0.3

Réalisation de bordures en terre ou dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemple : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

- Récupération des eaux de toitures CBS = 0.3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures à des fins d'usage domestique, un CBS de 0.3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Construction principale :

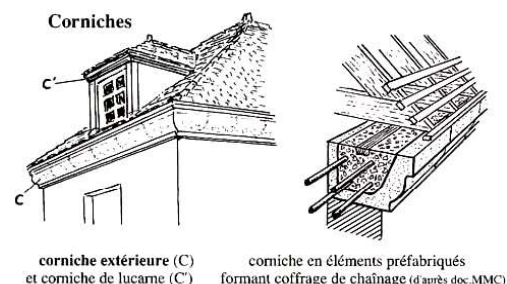
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Corniche :

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Crête :

Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures*.

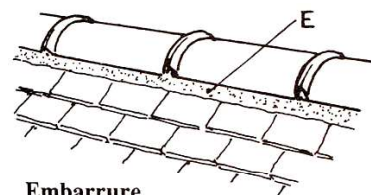


Egout (du toit) :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Embarrure :

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.



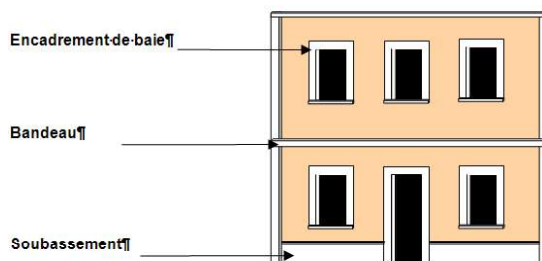
Embarrure

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement de baie :



Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Façade aveugle :

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre et comporter des châssis fixes et opaques, toutefois ces dispositifs ne peuvent permettre la vue.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

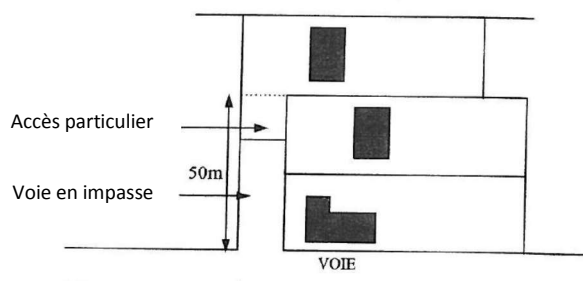
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Impasse (voie en impasse):

Voie sans issue (dite en « cul de sac »)

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

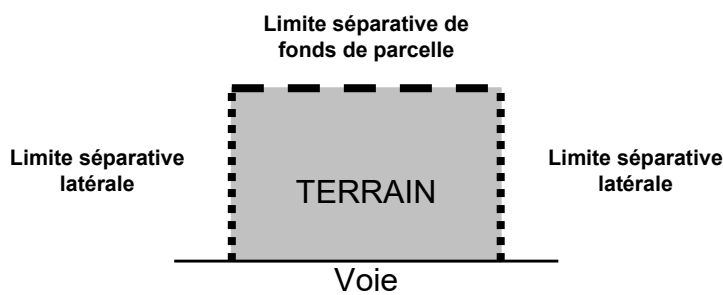
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

Larmier :

Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

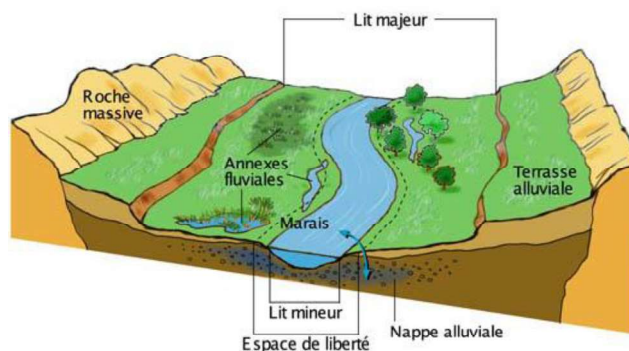
**Limite séparative de fond de parcelle :**

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Lit majeur et espace de mobilité d'un cours d'eau:

Espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée (Source : Agence de l'eau).

L'espace de mobilité du cours d'eau est l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le ou les chenaux fluviaux assurent des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (Source : SIARE-Sagea/PNRGF)



Les différents espaces de la rivière (Source : Agence de l'eau)

Local accessoire :

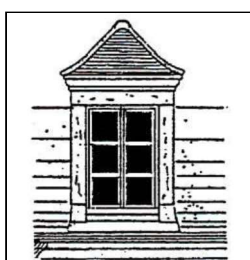
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



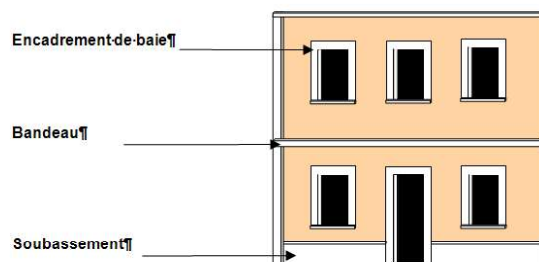
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.



Muret :

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

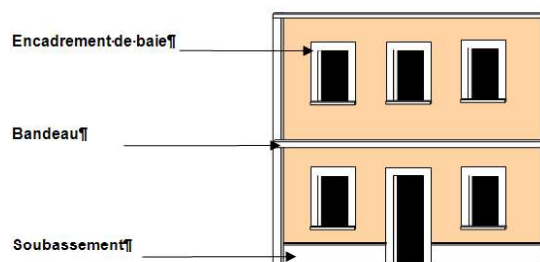
Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres sur le nu de la façade.



Surface non imperméabilisée :

La surface non imperméabilisée peut être constituée de la surface des espaces verts de pleine terre et des surfaces semi-ouvertes. (voir coefficient de biotope)

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vantail :

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...

Voie de desserte :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voies ou emprises publiques :

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

DEFINITIONS PROPRES A LA ZONE UD

– SEUIL VIVANT

C'est une emprise de deux mètres minimum qui définit la limite d'implantation des constructions. Cette épaisseur constitue une transition non constructible qui fait partie intégrante de la limite des emprises constructibles. Les seuils vivants servent à ménager des passages entre le vocabulaire paysager du parc et celui propre à chacune des emprises construites.

– LES BANDES DE TRANSITION

Le long des voiries qui délimitent le site des bandes de transition de 15 m d'épaisseur sont ménagées afin que de part et d'autre des voies des règles voisines soient appliquées et qu'ainsi une transition progressive s'opère :

- Bande de transition 1 : Epaisseur dans laquelle les règles de hauteurs des zones limitrophes sont adoptées.
- Bande de transition 2 : Epaisseur dans laquelle les règles de hauteurs et de retraits des zones limitrophes sont adoptées.

– HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale détermine la valeur exprimée en mètres à ne pas dépasser entre la cote du niveau aménagé des espaces publics et le point le plus haut d'une construction. La notion de hauteur maximale varie en fonction de la situation de chacune des emprises constructibles dans le parc.

– HAUTEUR DE REFERENCE

La hauteur de référence définit la valeur exprimée en mètres en dessous de laquelle doit se tenir la moyenne des hauteurs des volumes construits, chaque volume étant défini par sa hauteur rapportée à sa surface au sol sauf exception mentionnée à l'article « UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions ». Le rapport ainsi établi limite la quantité des volumes construits tout en permettant une expression libre de la composition de chaque emprise constructible. La hauteur de référence permet d'attribuer à chaque emprise un volume construit maximal. Ce volume construit est calculé grâce à la valeur de la hauteur moyenne de l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans chaque emprise. Cette hauteur moyenne doit rester inférieure ou égale à celle de la hauteur de référence déterminée.

LISTE D'ESPECES LOCALES RECOMMANDEES
(source : Seine et Marne environnement)



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en m	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Corpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-vertâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxicité / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastier</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

LISTE DES ESPECES INVASIVES A INTERDIRE
(source : Seine et Marne environnement)



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Canthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

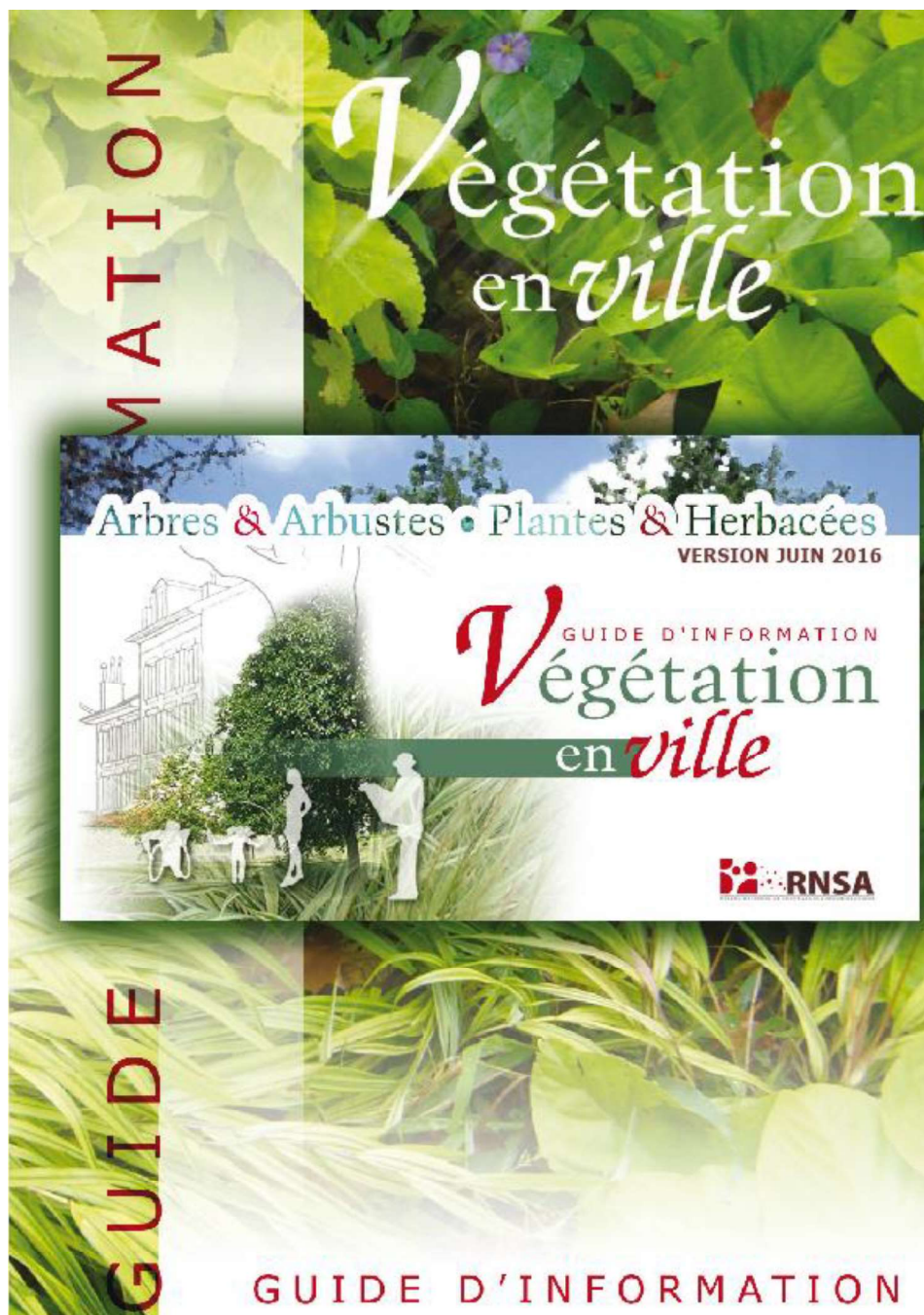
Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poirot) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirot	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Sorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

GUIDE DE LA VEGETATION EN VILLE
(source : RNSA)



Pour consulter le guide se reporter à l'adresse internet suivante : <http://www.vegetation-en-ville.org>

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.



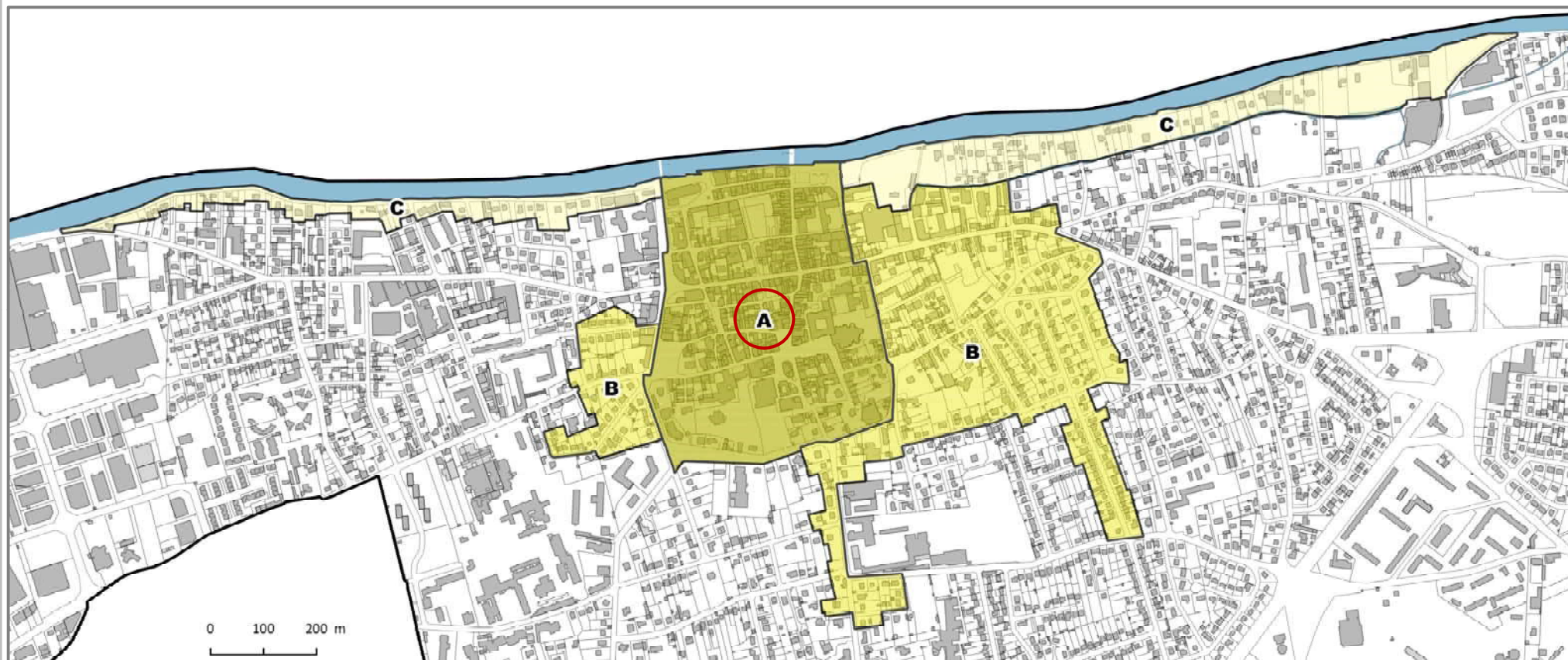
II

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A



Le secteur A

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

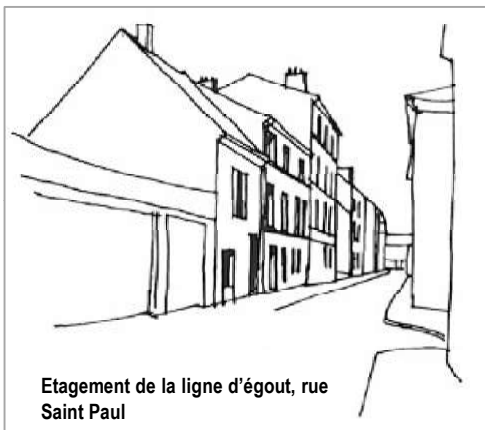


II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

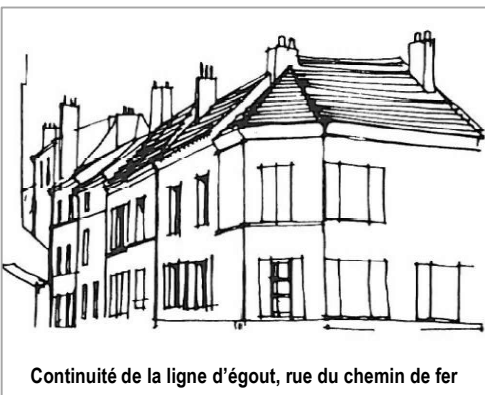
A.1. - INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

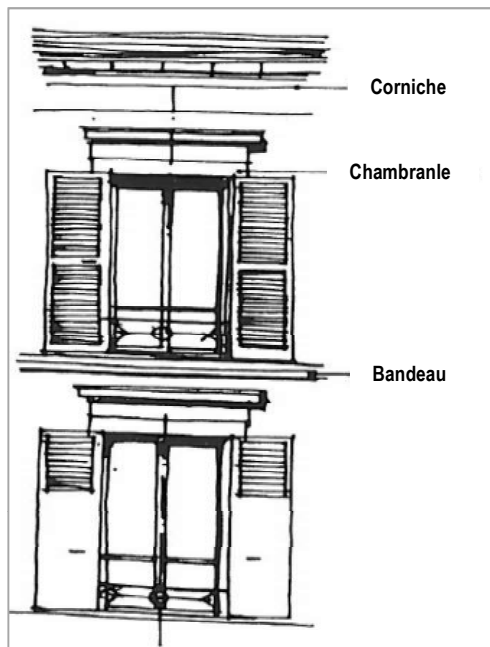
Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

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:

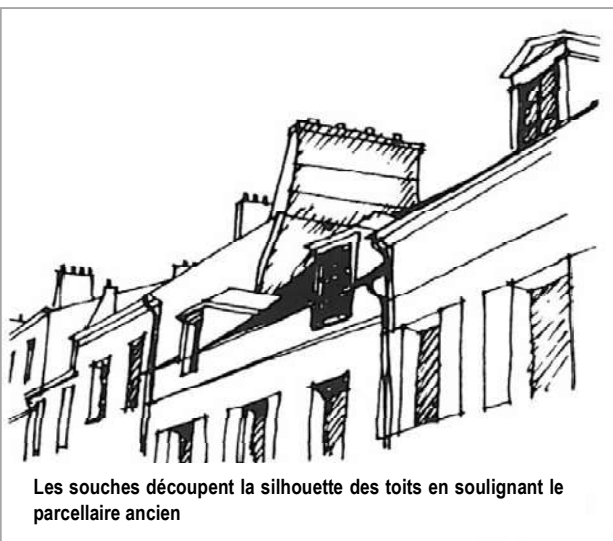
Sont proscrits :

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 prosrites.

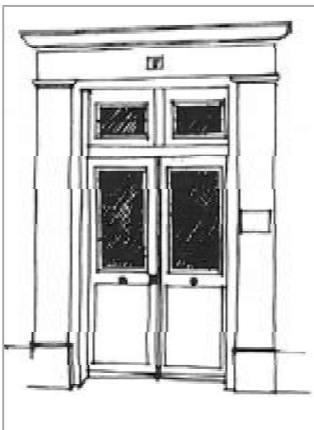
Toutefois, l'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est proscrit.

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.

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 proscrire y compris les accessoires.

Les pompes à chaleur sont prosrites 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.



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

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.

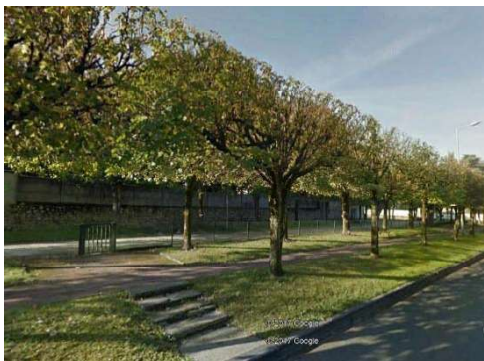
Pour les « éléments d'intérêt paysager » repérés au plan du patrimoine architectural, urbain et paysager N°3.2 toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation. 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

