

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE **PROVINS**



PLAN LOCAL D'URBANISME



APPROBATION 25 AVRIL 2013

Modification : **2 JUL. 2019**
document du **02/07/2019**

Pièce n°5.2

REGLEMENT - PIECE ECRITE

Urbanisme | Paysage | Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tél : 01 42 49 28 00 - fax : 01 42 49 80 63 - e-mail : rivier@rivierletellier.com

Agence Karine Ruelland, architecte D.P.L.G - urbaniste
42, rue Sorbier, 75020 Paris



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	32
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	42
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	50
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	56
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	62
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	68
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	76
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX.....	84
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	92
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	94
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	96
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	102
TITRE VI : DÉFINITIONS	109
TITRE VII : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES	117
ANNEXE	121
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	123
CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX.....	127
RÈGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR).....	129

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre VI – DÉFINITIONS du présent règlement.

PRÉAMBULE

1. Fondement et effets juridiques du règlement

Le présent document est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment des articles R.123.1et R.123.4 à R.123.12

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Le PLU est donc opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques, pièce n°4 du dossier de PLU.

2. Structure du règlement du PLU de Provins

Le présent règlement est composé :

- de la présente pièce écrite
- de documents graphiques

2.1. Les documents graphiques, pièce n°5.1 du dossier de PLU

Le territoire communal couvert par le présent règlement est divisé en zones agricoles (A), en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement constituant les pièces n° 5.1 du dossier de PLU.

Cette pièce comprend quatre documents graphiques ainsi nommés :

- *Pièce 5.1.1 : Plan d'ensemble – 1/10000ème*
- *Pièce 5.1.2 : Nord - 1/2000ème*
- *Pièce 5.1.3 : Centre - 1/2000ème*
- *Pièce 5.1.4 : Sud - 1/2000ème*

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, et divisée en trois secteurs : UAa, UAb et UAc
- la zone UB référée au plan par l'indice UB et divisée en deux secteurs : UBa et UBb
- la zone UC référée au plan par l'indice UC
- la zone UD référée au plan par l'indice UD
- la zone UE référée au plan par l'indice UE
- la zone UF référée au plan par l'indice UF
- la zone UG référée au plan par l'indice UG
- la zone UX référée au plan par l'indice UX.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement sont :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU et divisée en trois secteurs : 1AUB, 1AUC et 1AUD
- la zone 1AUX référée au plan par l'indice 1AUX qui comprend un secteur 1AUXa
- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU,
- la zone 2AUX référée au plan par l'indice 2AUX.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement est :

- la zone A référée au plan par l'indice A qui comprend un secteur Ab

La zone naturelle ou forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement est:

- la zone N référée au plan par l'indice N qui comprend quatre secteurs : Nb, Ns, Nt et Nh.

D'autres éléments sont reportés sur les documents graphiques, comme :

- des espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces paysagers et des alignements d'arbres à conserver en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-2 b) et c), et R.123-12-1°c) du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application des articles L.123-5, L.123-1-4, et R.123-3-1,... (*liste non exhaustive*).

2.2. La pièce écrite, pièce n°5.2 du dossier de PLU

Le présent règlement comprend sept titres ainsi répartis :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre VI : Définitions
- Titre VII : Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Les titres II à V sont composés d'une ou plusieurs zones. Pour chacune d'elle, s'applique un corps de règles déclinées sur seize articles, comme définis à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Les termes auxquels est apposé un astérisque (*) font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VII du présent règlement.

3. Les autres pièces du dossier à consulter

3.1 Le rapport de présentation, pièce n°2 du dossier de PLU

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis dans la troisième partie du Rapport de présentation, pièce n°2 du dossier de PLU, qui expose également les justifications des dispositions du règlement et les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du dossier de PLU

Pour rappel, les travaux ou opérations doivent être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques, qui figurent en pièce n°4 du présent dossier de PLU.

Le périmètre de ces orientations d'aménagement et de programmation figure sur les documents graphiques du règlement, pièce n°5.1 du dossier de PLU, et leur application est rappelé aux articles concernés dans le présent document.

3.3 Les annexes, pièce n°6 du dossier de PLU

D'autres éléments s'imposant aux occupations ou utilisations du sol figurent dans les annexes du dossier de PLU conformément aux articles R.123.13 et R.123.14, sous la forme de documents graphiques complémentaires ou de pièces écrites.

Il s'agit notamment :

- des servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 et à l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme, et décrites en annexe du dossier de PLU, pièce n°7 du dossier de PLU et notamment les dossiers du Site patrimonial remarquable (SPR) dont les prescriptions s'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme.
- du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- des actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement

4. Le respect des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R. * 111-21 qui ne sont pas applicables dans les Sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

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.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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.

5. Rappels - régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable.

C'est la nature, l'importance et la localisation de votre projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

5.1 Principe général

Le Code de l'urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions / Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

5.2 Clôtures

Est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 du Code de l'Urbanisme) :

- l'édification des clôtures dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone du site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

5.3 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) (R.421-28 du CU)
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme.

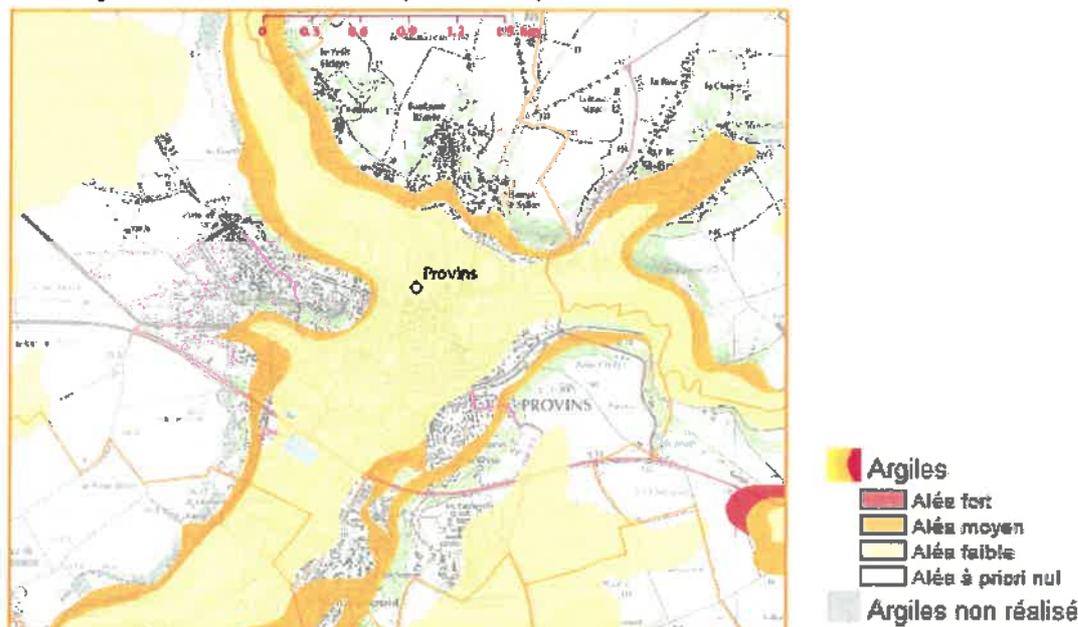
6. Rappel sur les risques naturels concernant le territoire provinois

6.1 Le risque de mouvements de terrain

- Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Ce type de risque est présent sur 48% du territoire de la commune de Provins. Le dossier départemental des risques majeurs consultable à la Préfecture traite des mesures constructives visant à réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions.

L'aléa « argiles » sur le territoire communal (source : BRGM)



- Les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines

La commune de Provins est constituée sur une grande partie de son territoire de sols instables. Cela est dû essentiellement à la présence d'alluvions et de tourbes dans la vallée, la ville basse étant construite principalement sur ce type de sol.

De plus, de nombreuses carrières ont été exploitées sur les plateaux de Provins. La plupart de ces carrières ont été exploitées à partir de galeries souterraines, ce qui engendre aujourd'hui un risque d'affaissement des terrains concernés. Les 5 zones d'anciennes carrières souterraines d'argiles inventoriées par le BRGM et LREP (mission pilotée par la DDE77) sont : les Palis, les Courtils, Saint Léonard, Hôpital 1 et 2 et Fontaine Riante. Deux anciennes carrières d'argile ont par ailleurs été exploitées sur des communes limitrophes de Provins et ces exploitations se sont apparemment poursuivies sur le territoire de la commune de Provins ; au lieu-dit la Haute Maison à Saint Brice, et le « Noyer à la Brebis » à Chalautre la Petite.

Il existe également, essentiellement sur le site de la Ville Haute, des caves et souterrains anciens d'intérêt archéologique ou historique.

6.2 Le risque d'inondation

Provins est concernée par le risque d'inondation par débordement de rivière.

7. Rappel sur la prise en compte des enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEE¹ d'Île-de-France

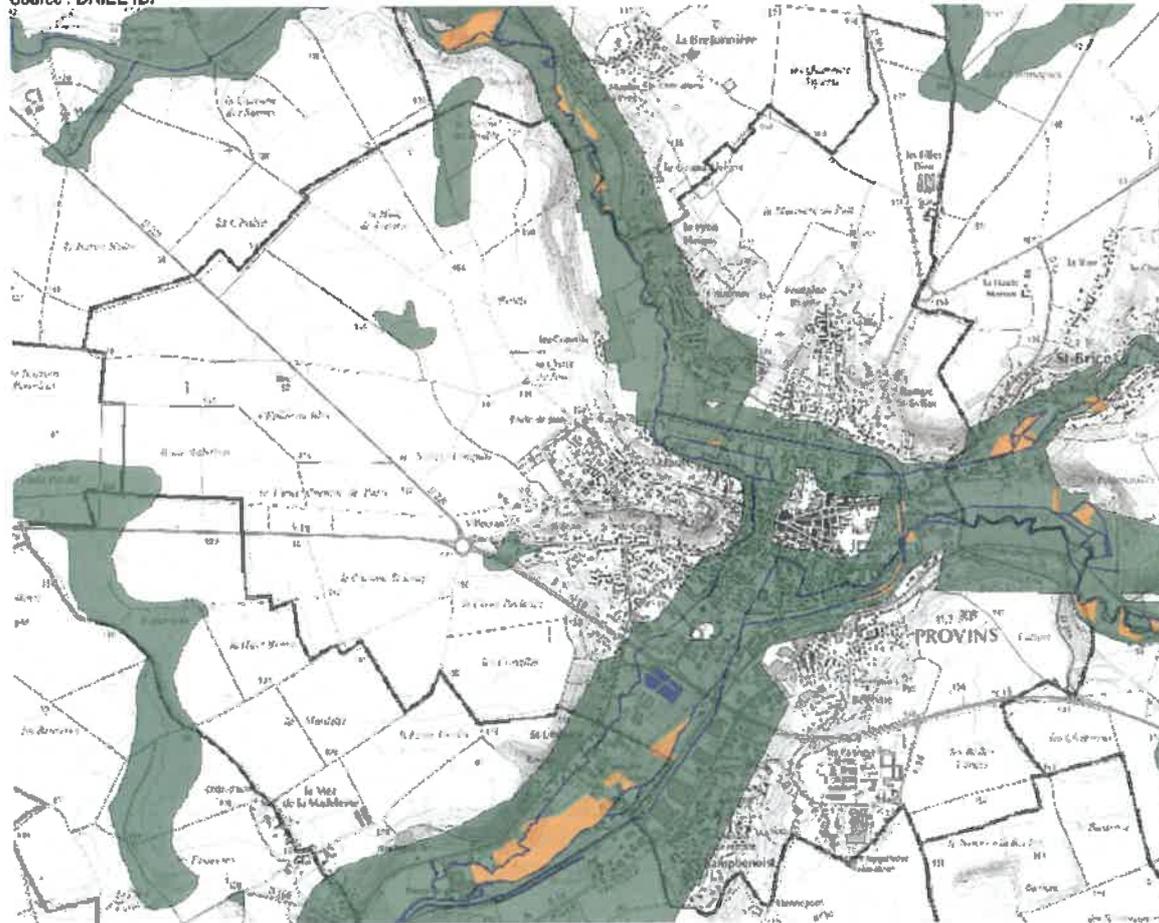
La commune est concernée par des zones humides de classes 2, 3 et 5, repérée dans les travaux de la DRIEE. Pour les zones de classe 2 et 3, la DRIEE exige que les études complémentaires de délimitation des zones humides soient réalisées dans le cadre des projets urbains

La loi sur l'Eau et le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands prévoient aussi des dispositions particulières concernant les zones humides.

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide
Classe 5	Zones en eau ne sont pas considérées comme des zones humides

Les enveloppes d'alerte des zones humides

Source : DRIEE IDF



Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

classe 4 non représentée - complér

¹ Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Provins.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie.

Article 3 – Application du règlement aux constructions existantes**1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3. Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.**Article 4 – Stationnement****1. Commerces et établissement de spectacles cinématographiques soumis à autorisation au titre du code du commerce et du code du cinéma et de l'image animée**

Conformément à l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

2. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Article 5 – Coupes et abattages d'arbre

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – Définitions

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

Article 7 - Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VII du présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du rapport de présentation

Les zones urbaines sont constituées à Provins des zones suivantes :

- la zone **UA** à vocation mixte correspondant au centre ville et aux noyaux urbains anciens de la commune,
- la zone **UB** à vocation mixte principale d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent,
- la zone **UC** à vocation mixte située en périphérie sud de la ville correspondant aux extensions de la ville des années 1970 à 1980 (Champbenoist, Pannevelles) composé d'habitat collectif et de grands équipements (Centre hospitalier, le lycée technique...),
- la zone **UD**, déjà urbanisée, située dans le secteur C, strictement protégé du SPR, à vocation mixte, habitat et activité, dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée,
- la zone **UE** à vocation d'habitat correspond à des extensions périphériques diffuses le long de l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny et de la route de Sourdun,
- la zone **UG** située sur le site de la gare et ses abords, destinée à permettre la restructuration du pôle gare, une porte d'entrée dans la ville de Provins,
- la zone **UX** à vocation d'activités économiques.

La zone UA

(extraits du rapport de présentation)

La zone UA correspond au bâti ancien de Provins : la ville médiévale (la Ville Haute et de la Ville Basse), délimitée par ses remparts, et les constructions réalisées jusqu'au milieu des années 1950, constituant les faubourgs les plus anciens de ce tissu urbain originel. La zone UA comprend également les hameaux anciens excentrés de la Fontaine Riante et du Petit Fleigny.

Cette zone recoupe les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en continuité sur l'alignement des voies, ou derrière de hauts murs en pierre, qui constituent un cadre urbain de qualité. Ces caractéristiques, en raison de leur intérêt architectural et urbain, méritent d'être protégées et étendues.

Cette zone, qui correspond essentiellement au centre-ville de Provins, a vocation à être la plus dense de la ville et à recevoir une grande mixité fonctionnelle qui conforte sa centralité.

Elle se compose de trois secteurs : UAa, UAb et UAc.

Autres caractéristiques

Une zone majoritairement inscrite dans le périmètre du SPR

A l'exception du hameau du Petit Fleigny et du site de l'ancienne Distillerie, l'ensemble de la zone est inscrit dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Assainissement

La Ville haute (exceptée une partie de la rue du Jouy) et une partie du boulevard Pasteur ne sont pas desservies par un réseau collectif d'assainissement (Cf. schéma d'assainissement joint dans la pièce n°6 Annexes du présent PLU).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Deux secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du PLU. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement.

Le secteur compris entre la rue du Pré aux Clercs, l'avenue Alain Peyrefitte, la rue de Rebais et la rue Vieille Notre-Dame, repéré au document graphique pièce n°5.1.3, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4.

Le secteur repéré au document graphique pièce n°5.1.3, situé à l'entrée est de la ville, entre la rue d'Esternay, le chemin de Belle-Croix et les massifs boisés, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°8, pièce n°4 du dossier de PLU.

Périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au sens de l'art. L.123-2 a)

Une partie du secteur UAb (l'ancien site de la Distillerie et ses abords) fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité sur les documents graphiques du règlement du PLU, pièces n°5.1 du dossier de PLU, en application du a) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* nouvelles soumises à autorisation

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs de la zone UA (UAa, UAb et UAc)

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement et l'extension des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisées :
 - o sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
 - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
 - Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
 - L'aménagement des accès aux constructions de nature perméable ou végétalisée ;
 - o Les coupes et abattages d'arbres* sous condition :
 - qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique
 - et que les arbres* soient remplacés en nombre au moins équivalent

Dans le secteur UAa (UAa1, UAa2, UAa3) :

Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à usage de commerce domiciliées aux adresses suivantes : *rue Saint Jean, rue Couverte, rue de Jouy, place du Châtel, rue Saint Thibault, rue du Val, rue de la Friperie, rue H. Le Grand, Rue V. Arnoul, rue E. Nocard, Place Sainte Marguerite, rue Abelard, Cour des bénédictins, Place Saint Ayoul, rue de la Cordonnerie, rue Victor Garnier, rue des Cordeliers, rue Vallou Villeneuve, Place Honoré de Balzac, place du Maréchal Leclerc, rue du Minage et rue Courtoison*, sous condition qu'il s'agisse d'un changement d'une destination commerciale en destination artisanale.

Dans le sous-secteur UAa1 et le secteur UAb :

- Les constructions destinées au commerce* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 1000 m², qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées au commerce* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 8 000 m²
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m², et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'artisanat* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m².

Dans le sous-secteur UAa2 :

- L'aménagement des constructions existantes destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée ou dans les caves voûtées d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et que leur surface de plancher* n'excède pas 100 m²,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux

Dans le sous-secteur UAa3 :

- L'aménagement des constructions existantes destinées au commerce*
- Les constructions destinées au commerce* à condition que :
 - leur surface de plancher* soit comprise entre 100 et 500 m² compris
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée ou dans les caves voûtées d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et que leur surface de plancher* n'excède pas 500 m²,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
 - qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux

Dans le secteur UAc :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou la reconversion de bâtiments destinés à l'artisanat et leurs annexes*si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.
- Les constructions destinées au commerce qui n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher*.
- Toutes les occupations ou les constructions à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courties.

Dans le « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » délimité en application du a) de l'article L123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU :

Les extensions* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou à une emprise publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes*n'excédant pas 25 m², qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement des eaux usées et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces, excepté dans l'OAP n°8 à condition que l'aire de stationnement soit perméable. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone excepté dans le secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies.

Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAc :

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* de desserte.

Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisées que les constructions destinées au commerce*, aux bureaux* ou à l'artisanat*, à rez-de-chaussée uniquement.

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- l'aménagement des constructions existantes
- l'extension des constructions existantes
- les annexes* dont la superficie n'excède pas 30 m² et la hauteur 4,5 mètres.
- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les piscines de plein air



Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions doivent suivre le principe d'implantation* conformément aux orientations définies.

Article UA.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie ou place, publique ou privée, ou cour commune). Elles peuvent être implantées sur les autres limites ou en retrait de celles-ci.

Dans les secteurs UAb et UAc

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie ou place, publique ou privée, ou cour commune) et en retrait des autres limites.

Dans toute la zone :

En cas de retrait des limites séparatives*, la marge de recul* sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 2 mètres si la façade de la construction est aveugle ou comporte des baies ne présentant pas de vue directe.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, dans le respect des marges de recul;
- les annexes* dont la superficie n'excède pas 12 m² et la hauteur 3 m.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions doivent suivre le principe d'implantation conformément aux orientations définies.

Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions destinées au commerce* ne peut excéder 30% d'emprise au sol, sauf si le commerce est implanté en rez-de-chaussée d'un bâtiment comprenant plusieurs étages à usage de logements ou de bureaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m, sauf le long de la rue Anatole France où la hauteur des constructions nouvelles ne dépassera pas 10 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4.

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions doivent respecter une hauteur totale maximale de 13 mètres conformément à ce qui est défini dans l'orientation.

Dans le secteur UAb1 :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4.

Dans le secteur UAc :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m,

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 4,5 mètres.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que la hauteur n'excède pas celle de la construction existante.

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, devront respecter les dispositions réglementaires du SPR, servitude d'utilité publique, figurant en annexe du PLU.

Les projets d'architecture contemporaine*, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans le paysage urbain ait été étudiée en liaison avec la municipalité.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UA.12 - STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction destinée à l'habitation, il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour celle comprenant plusieurs logements, il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce :

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder un plafond correspondant à la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,

- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 50 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant aux documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, des « espaces paysagers, jardins » devront être créés dans les conditions imposées par l'orientation. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)*

Dans le secteur UAb :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* des constructions destinées au commerce* est fixé à 0.30 sauf s'il s'agit de commerces implantés en rez-de-chaussée d'une construction destinée aux bureaux* ou à l'habitation*.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* pour les autres constructions.

Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB

(extraits du rapport de présentation)

La zone UB correspond à l'extension urbaine périphérique implantée principalement sur les coteaux à vocation mixte, mais dans laquelle l'habitat domine. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa qui jouxte la zone UA et s'inscrit en prolongement de l'urbanisation de la ville basse.
- Le secteur UBb qui correspond aux extensions pavillonnaires réalisées en entrée de ville, le long de la route de Bray et chemin de Villecran.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Une partie de la zone UB est inscrite dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Assainissement

Une partie de la rue du Barlay n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement (Cf. schéma d'assainissement joint dans la pièce n°6 Annexes du présent PLU).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur compris entre la route de Chalautre et la Rampe de Bellevue, repéré au document graphique pièce n°5.4, est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°7, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement.

Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions à la fonction d'entrepôt*
- Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UB.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3 mètres,
- les piscines privées de plein air,
- l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée,
- les aires de jeux et de sport de nature perméable et végétalisée.

Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas 25 m², qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les accès et voies* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies.

Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement des eaux usées et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie d'une façade ou d'un pignon*, ou en recul de 6 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement d'une construction existante (entraînant ou non changement de destination)
- l'extension d'une construction existante sans aggraver la non-conformité de l'implantation.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m de la plate-forme de la RD 619.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* de desserte, sauf s'il s'agit de :

- rez-de-chaussée à usage d'artisanat*, de commerce* ou bureau*, ou s'il s'agit d'annexes* dont la surface de plancher* n'excède pas 12 m²,
- aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- piscines privées découvertes
- aires de stationnement

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions devront s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies, qui définissent notamment un nouvel alignement de référence sur la Route de Chalautre. Dans cette bande, les constructions s'implanteront dans les conditions définies par le présent article.

Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Dans le secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune). Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions devront s'implanter dans la bande constructible* conformément aux orientations définies. Dans cette bande, les constructions s'implanteront dans les conditions définies par le présent article.

Dans le secteur UBb:

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune) ou en retrait de celles-ci. Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites.

Dans toute la zone

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, dans le respect des marges de reculement, et à condition qu'aucune ouverture ne soit créée à moins de 6 mètres des limites séparatives*,
- les annexes* n'excédant pas 25 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

Article UB.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UBa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur*de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit pour les toits à pentes et à l'acrotère* pour les toitures-terrasses) avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures,
- la hauteur* de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouverture.

Dans toute la zone

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.
Pour les annexes* n'excédant pas 25 m², la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- en cas d'aménagement ou extension des constructions existantes à condition que les aménagements ou les extensions n'aient pas pour conséquence d'augmenter la hauteur des bâtiments
- pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La zone UB est partiellement incluse dans le périmètre du SPR, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, devront respecter les règles du SPR jointes en annexe du présent règlement.

En dehors du périmètre du SPR, par souci de cohérence, les dispositions réglementaires relatives aux aspects extérieurs des constructions (couvertures, parements* de façades ou clôture) définies pour le secteur B du SPR s'appliquent à l'ensemble de la zone UB.

Les projets d'architecture contemporaine*, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles, d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans l'environnement naturel et le paysage urbain ait été étudiée.

Clôtures

Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UB.12 - STATIONNEMENT**Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements**• Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**- Constructions destinées aux bureaux* :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 50% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

La marge de recul* prévue à l'article UB 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces paysagers protégés *repérés aux documents graphiques du règlement*

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Espaces boisés classés* *repérés aux documents graphiques du règlement*

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°7 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, des espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par l'orientation. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à :

- 0,60 dans le secteur UBa,
- 0,30 dans le secteur UBb,

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* pour :

- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement (sans extension) des constructions existantes

Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC

(extraits du rapport de présentation)

La zone UC correspond à l'extension urbaine réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération au sud du territoire. Elle recouvre d'une part le quartier de Champbenoist composé très majoritairement de logements collectifs (en collectif social) et de leurs équipements et services d'accompagnement, et d'autre part, sur le plateau, deux grands équipements publics, l'hôpital et le lycée technique. Cette zone a vocation à être requalifiée en y encourageant le renouvellement urbain, le renforcement de la mixité fonctionnelle et le développement de la mixité sociale.

Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UC.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone.

Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées* existantes sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

L'adaptation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif les aménagements liés à l'ouverture au public de ces espaces.

Article UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au minimum égale à 6 mètres.

Article UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur* totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comprend des jours de souffrance*.

Article UC.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.
Le nombre de niveaux des constructions nouvelles ne peut pas excéder 4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que ces aménagements et extension n'aient pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante.

Article UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Clôtures**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

En bordure des voies* et des espaces publics

La hauteur maximale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètres.

Elle sera constituée :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie en pierres apparentes ou enduite d'une hauteur de 0,6 maximum, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.
- soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UC.12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
 - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• **Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m²
- 100 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m².

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aire de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 70% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Article UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD

(extraits du rapport de présentation)

La zone UD correspond à un secteur urbanisé situé à proximité du couvent des Cordelières accueillant un ensemble de logements collectifs et une ancienne ferme reconvertie en entreprise.

Autre caractéristique

Une zone inscrite dans le périmètre du SPR

Ce secteur est classé dans le secteur C, secteur inconstructible, du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Article UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article UD.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement des constructions existantes est autorisé à condition qu'aucune extension ne soit réalisée.

Article UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'aménagement des constructions ne doit pas changer l'implantation des constructions existantes qui peuvent être implantées à l'alignement* des voies* ou en retrait.

Article UD.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

L'aménagement des constructions ne doit pas changer l'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives* qui peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

Article UD.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Clôtures****- En bordure des voies* et des espaces publics**

La clôture sera d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- soit d'un muret surmonté d'une grille de couleur foncée doublée ou non d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* ;
- soit d'un muret surmonté d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.
- soit de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* d'une hauteur maximum de 1,60 mètre doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible du domaine public, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

- En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies* que sur les limites séparatives*.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UD.12 - STATIONNEMENT**Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• **Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Article UD.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Article UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE

(extraits du rapport de présentation)

La zone UE recouvre les extensions périphériques linéaires situées à l'entrée est de la ville le long de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et route de Sourdun. Très peu dense, elle est constituée de constructions pavillonnaires d'habitat diffus constituant un mitage des espaces naturels. Elle n'a pas vocation à être densifiée n'étant pas équipée d'un réseau collectif d'assainissement.

Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*, de commerce* et d'artisanat*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les installations classées* soumises à déclaration ou à autorisation.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations ou les constructions non listées à l'article UE.1 à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées au lieu dit Belle Croix.

Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public, sur 6 mètres de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Article UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* des voies* pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait elles devront s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 6 mètres.

Article UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives*.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*

Article UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE.10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt public d'infrastructure ou de superstructure.

Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Clôtures**

En bordure des voies* et des espaces publics

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m.

La clôture sera d'une hauteur maximum de 2 mètres.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UE.12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

• **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

- **Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés sur un minimum 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG

(extraits du rapport de présentation)

La zone UG recouvre les terrains situés autour de la gare, de part et d'autre des voies ferrées essentiellement constitués d'emprises ferroviaires. Aujourd'hui en friche, ou encore occupés par les équipements liés au pôle d'échanges (gare, accueil des voyageurs, aires de stationnement), ces terrains ont vocation à être aménagés en lien avec la proximité de la gare et son attractivité intercommunale pour accueillir des aménagements et notamment une gare routière multimodale ainsi que des constructions complémentaires (équipements et/ou programmes intégrant des activités compatibles comme les commerces, bureaux...). Cette zone a ainsi vocation à être densifiée et aménagée en lien avec la proximité du cœur de ville et de la gare. Ce secteur de la gare qui constitue une des entrées de ville de Provins pour les habitants et les visiteurs, mérite en effet d'être requalifié.

Article UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinés à l'habitation*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article UG.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce* à condition que :

- leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²
- qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des bureaux dans les étages
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces bureaux

Les constructions destinées à l'artisanat*, à condition que :

- leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Article UG.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UG.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement* des voies* pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait elles devront s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 2 mètres.

Article UG.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*

Article UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UG.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par souci de cohérence, les dispositions réglementaires relatives aux aspects extérieurs des constructions (couvertures, parements* de façades ou clôture) définies pour le secteur B du SPR s'appliquent à l'ensemble de la zone UG.

Les projets d'architecture contemporaine*, ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, qu'il s'agisse de constructions nouvelles, d'extensions ou d'aménagements de constructions existantes, sont autorisés sous réserve que leur insertion dans l'environnement naturel et le paysage urbain ait été étudiée.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets liés aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres doivent être intégrés dans la façade des bâtiments ou de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UG.12 - STATIONNEMENT**Principes :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 100 m² : 1 place pour 50 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 100 m², 3 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UG.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Article UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle.

Article UG.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UG.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

La zone UX

(extraits du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Provins. Elle s'étire d'est en ouest dans la vallée, de part et d'autre de la voie ferrée, depuis la gare SNCF, jusqu'au quartier de Champbenoist. Elle comprend également le secteur du Petit Fleigny en limite nord de la commune.

Cette zone est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux et services.

Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage, soumis à autorisation au titre des installations classées*.

Article UX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les affouillements ou les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3 mètres,
- l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée.

Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, téledistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.

Article UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété, une marge de recul* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

Article UX.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 90%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt public d'infrastructure et de superstructure.

Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse.

Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Leur traitement permettra l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

2. Aménagement des abords des constructions

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition des clôtures.

Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article UX.12 - STATIONNEMENT**Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
 - dégagement : 6 x 2,50 mètres,
- soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements**Constructions destinées aux bureaux***

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'industrie*, artisanal* ou à la fonction d'entrepôt*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce*

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces verts devront couvrir une superficie de 20% de la propriété.

La marge de recul* prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

En bordure de la RD 619 une bande plantée continue d'une largeur minimum de 10 mètres sera créée.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Article UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 1,00.

Article UX.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation

Les zones à urbaniser, dites zone AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation à court terme (1AU et 1AUx) dans le cadre du présent PLU, ou à moyen et plus long terme (2AU et 2AUx), après modification ou révision du PLU.

Ces zones d'extension urbaine correspondent aux extensions prévues en compatibilité avec les dispositions du schéma directeur régional.

Les zones à urbaniser sont constituées à Provins des zones suivantes :

- *la zone 1AU d'extension urbaine à vocation mixte qui comprend trois secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd*
- *la zone 1AUx d'extension urbaine à vocation d'activités dont une partie est déjà urbanisée et qui comprend un secteur 1AUxa correspondant à la zone des Pannevelles*
- *la zone 2AU d'extension urbaine, à vocation mixte, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*
- *la zone 2AUx d'extension urbaine à vocation d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*

La zone 1AU

(extraits du rapport de présentation)

La zone 1AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de secteurs partiellement urbanisés, sous forme d'opérations d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou ensembles de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur 1AUb situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,
- le secteur 1AUc situé au nord de l'agglomération au lieu-dit La croix rouge, le long de la rampe Saint-Syilas,
- le secteur 1AUd situé au lieu-dit « Les Palis » le long du chemin des Maçons.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Le secteur 1AUd est inscrit dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd repérés aux documents graphiques pièces n°5.1.2, n°5.1.3 et n°5.1.4, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées pièce n°4 du PLU. Les aménagements de ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Article 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*.

Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt* à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd :

Les constructions à usage d'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitat et qu'elles soient inscrites dans le même volume que celui de la construction destinées à l'habitation*.

Dans le secteur 1AUc :

Toutes les occupations ou les constructions à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées.

Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies* nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie d'une façade ou d'un pignon*, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Le long du chemin de Fleigny, les constructions nouvelles devront s'implanter sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon* à l'alignement* de cette voie.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 25 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée, existante ou à créer, à l'exception des annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et des piscines privées découvertes.

Dans le secteur 1AUc

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait à une distance de l'alignement* au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible* d'une profondeur de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée, existante ou à créer, à l'exception des annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et des piscines privées découvertes.

Dans toute la zone

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*Dans les secteurs 1AUb et 1AUd

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant aux voies* de desserte, en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul* est ainsi définie :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Dans le secteur 1AUc

Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives*.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Article 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AUB et 1AUd:

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 30%.

Dans le secteur 1AUc :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 20%.

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faitage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans le secteur 1AUd:

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m.

Dans les secteurs 1AUB et 1AUc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Clôtures**

En bordure des voies* et des espaces publics

La hauteur maximale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètres.

Elle sera constituée :

- soit d'un mur bahut en maçonnerie en pierres apparentes ou enduite d'une hauteur de 0,6 maximum, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives.
- soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement*des voies* que sur les limites séparatives*.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article 1AU.12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

• Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de la surface de plancher* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

• **Constructions destinées à un autre usage que l'habitation :**

- Constructions destinées aux bureaux* :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m²
- 100 m² de surface de plancher* pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m².

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de surface de plancher* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés sur un minimum 70% de leur superficie et plantés à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues. Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Article 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,60

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX

(extraits du rapport de présentation)

La zone 1AUX, située dans la vallée à l'entrée de la ville depuis Bray-sur-Seine, accueille déjà quelques entreprises. Elle est destinée à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services), en continuité des secteurs d'activités industrielles et commerciales existants au nord de la RD619.

Elle comprend un secteur 1AUXa pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du site des Pannevelles pour l'implantation d'activités économiques.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur compris au sud de la RD619, dans le secteur des Pannevelles, repéré au document graphique pièce n°5.1.4, est concerné par les orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

Article 1AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les affouillements ou les exhaussements du sol, sous condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme) :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public,

Article 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Tout accès direct à partir de la RD 619 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, les accès et voies* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux

pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Déchets

Toute construction ou rénovation devra justifier de l'existence d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Article 1AUX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement*des voies.

Article 1AUX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de recul* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Les constructions annexes* ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives* sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

Article 1AUX.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUX, à l'exception du secteur 1AUXa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 90%.

Dans le secteur 1AUXa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60%.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt public d'infrastructure et de superstructure.

Article 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Article 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Aspect extérieur des constructions****Toiture**

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse.

Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Leur traitement permettra l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Parements extérieurs*

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

2. Aménagement des abords des constructions**Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition des clôtures.

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, la clôture

en façade de terrain sera composée d'un muret qui intégrera les coffrets techniques nécessaires à la desserte du terrain par les réseaux.

Enseignes

Les graphismes publicitaires doivent être discrets, composés avec le dessin de la façade et précisés dans le permis de construire.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur ... devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article 1AUX.12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de place de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places handicapés
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

Constructions destinées aux bureaux*:

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher* affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'industrie*, artisanal* ou à la fonction d'entrepôt*:

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* n'excède pas 120 m², 1 place pour 30 m² de surface de plancher*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher* est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher*.

L'emprise au sol* des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra excéder un plafond correspondant à la surface de de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Article 1AUX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONSObligation de planter :

Les parkings et les espaces libres doivent être paysagés et arborés avec un minimum de 1 arbre de haute tige pour 100 m².

En bordure de la RD 619 une bande plantée continue d'une largeur minimum de 10 mètres sera créée.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces paysagers à protéger repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, les espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par ces orientations. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

Article 1AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 1,00.

Article 1AUX.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AUX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU

(extraits du rapport de présentation)

La zone 2AU est constituée d'espaces situés :

- au sud de l'agglomération, au lieu-dit Marengo, en continuité des secteurs urbanisés derrière les masses boisées protégées du coteau et actuellement non équipée. Elle inclut le secteur des Massonnes qui sera urbanisé dans le cadre de la même opération. L'urbanisation de ces espaces ne pourra intervenir que sous la forme d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), après modification ou révision du P.L.U.

- dans le secteur la Fontaine Millet / Les Champeaux, de part et d'autre de la RD619. L'urbanisation et l'aménagement à long terme de ces espaces permettront de créer un lien supplémentaire entre le quartier Champbenoist et le centre-ville. Un franchissement de la RD619 est possible sous l'infrastructure.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

Une partie de la zone 2AU, les secteurs des Massonnes et de Marengo, repérée dans les pièces n°5.1.3 et 5.1.4, est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite.

Article 2AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

Articles 2AU.3 à 2AU.12

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AU.15 à 2AU.16

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX

(extraits du rapport de présentation)

La zone 2AUX est située au sud de la RD 619, au lieu-dit Les Pannevelles, au sud et à l'est du secteur 1AUXa. Actuellement non équipée, elle est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

Autre caractéristique

Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone 2AUX, repérée dans la pièce n°5.1.4, est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 2AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Article 2AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

Articles 2AUX.3 à 2AUX.13

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de règle compte-tenu de la vocation de la zone.

Article 2AUX.15 à 2AUX.16

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

La zone A

(extraits du rapport de présentation)

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, à l'ouest, au nord et au sud-est du territoire.

Provins possède des gisements d'argile reconnus d'importance nationale dans le SDRIF. Le PLU autorise l'exploitation de ces gisements dans une partie des terres agricoles.

La zone agricole A comprend un secteur Ab où l'ouverture de carrière est interdite en raison de la proximité secteurs habités existants et de la Z.A.C. des Hauts de Provins.

Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESDans toute la zone

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article A2.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le secteur Ab :

L'exploitation des richesses du sous-sol et les carrières.

Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESDans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, ou à proximité d'un secteur urbanisé de la commune et qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brébis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics*, dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels et qu'ils soient le complément d'une activité agricole

L'aménagement des constructions existantes, dès lors que leur destination reste inchangée.

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ab :

Les installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements d'argile ou qu'elles en constituent le complément.

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 2 l/s/ha.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Les autres constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de recul* au moins égale à 5 mètres.

Article A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 – HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Article A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole* ayant un impact dans le paysage de près ou de loin :**

Leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige*, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les terrains en bordure de rivière

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés** figurant au document graphique du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article A.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N

(extraits du rapport de présentation)

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur Nb qui correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole dans lesquels ont été réalisées des constructions d'habitat individuel diffuses en périphérie de l'agglomération. Il n'a pas vocation à être densifié, mais doit permettre aux constructions existantes d'évoluer.
- Le secteur Nj qui correspond à des espaces non bâtis utilisés en jardin des habitations à proximité immédiate d'un boisement, et qui participent à la qualité du cadre de vie.
- Le secteur Ns qui correspond à des espaces naturels à vocation sportive et de loisirs.
- le secteur Nt qui correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité du site et des paysages à vocation touristique.
- le secteur Nh correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Autres caractéristiques

Une partie de la zone inscrite dans le périmètre du SPR

Une partie de la zone N est inscrite dans le périmètre du SPR, servitude d'utilité publique AC4. Les prescriptions du SPR sont jointes en annexe du règlement. Elles s'imposent au règlement du PLU.

Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESDans toute la zone :

Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées.

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2.

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU.

Toute construction nouvelle dans les espaces paysagers à protéger repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1.

Dans le secteur Nh

Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés

Les endiguements de toutes natures

Les sous-sols

L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Les plantations, à l'exception des plantations liées aux milieux humides, et tout aménagement (digues, remblais, sentiers)

Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERESDans l'ensemble de la zone N

Les occupations ou les constructions autorisées au présent article à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Nj, Nh, Ns, Nt

- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucune construction et installation pérenne
- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les aménagements pour l'accueil de touristes, à condition qu'ils ne nécessitent pas la construction d'annexes lourdes

- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisées (art.L. 111-1-4 du code de l'urbanisme):

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Nb:

- l'aménagement, l'extension, la rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans augmentation du nombre de logements

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU et

- Les annexes* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m²

Dans le secteur Ni:

Les annexes à condition :

- que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres
- et que leur emprise au sol n'excède pas 12 m².

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public

- L'adaptation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à l'accueil du public à des fins touristiques

Dans le secteur Ns :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public à vocation sportive ou de loisirs

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et occupations des sols autorisées à l'article N.2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *

Les constructions devront s'implanter à l'alignement* des voies* sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'annexe* n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 - EMPRISE AU SOLDans le secteur Nb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le reste de la zone :

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la construction de pylônes.

Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

2. Aménagements des abords- Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques du règlement

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

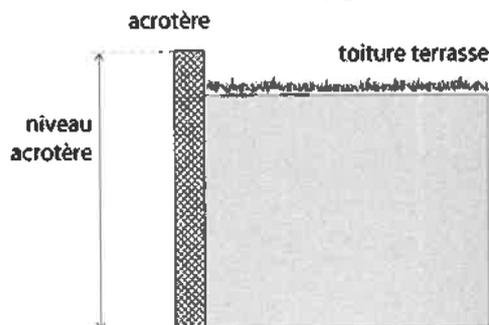
Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI : DÉFINITIONS

ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

ARBRE

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur. Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher* ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher* ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Constructions destinées à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher* occupée par les artistes.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou équipements collectifs d'intérêt général

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPRISE AU SOL

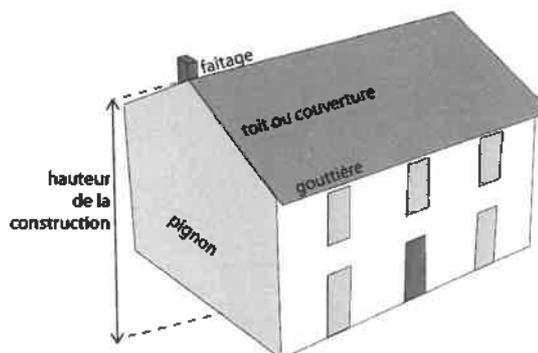
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :**

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

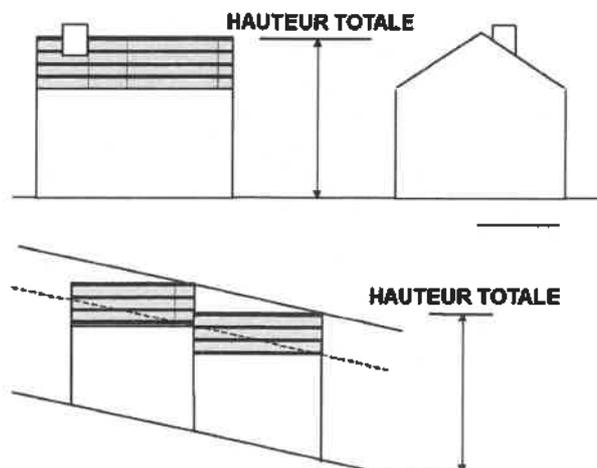
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".



JOURS DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

**MARGE DE REcul**

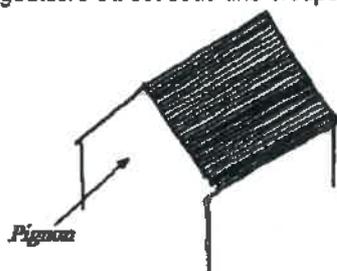
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**SURELEVATION**

La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112.2 du Code de l'urbanisme.

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable ; elle correspond une annexe à la construction principale.

VOIES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

**TITRE VII : LISTE DES ESSENCES
INDIGÈNES ADAPTÉES AUX
CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

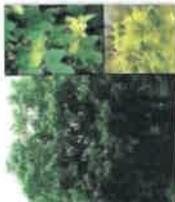
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viome obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	couleur fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/IX	mellifère	rose
Carnérisier à baies	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brillante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VIII/IX	non	blanc
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	III/IV	non	jaune
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	III/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	V/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euconymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Gnottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VIII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Mersier	<i>Prunus avium</i>	25m (croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	III/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	V/VI	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	V/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpe	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	V/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Potentilla tremula</i>	20m (croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vilgère	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	V/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VIII	non	crème
Vioier obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

						
Acer campestre	Calluna vulgaris	Diaphne laureola	euonymus europaeus	Fagus sylvatica	Humulus lupulus	Ilex aquifolium
						
Juniperus communis	Ilex mobilis	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Populus alba	Populus tremula	Prunus avium
						
Prunus avium2	Prunus cerasus	Prunus spinosa	Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus1	Ribes nigrum	Ribes nigrum2
						
Ribes rubrum	Ribes-uvae-crispa-total	Rosa arvensis	Rosa arvensis2	Rosa canina	Rosa agrestis	rosa-rubiginosa
						
Rubus fruticosus (sens large)	Rubus idaeus	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus nigra1	sambucus nigra2	Viburnum-opulus

ANNEXE



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait de l'article L.151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ci-après :

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m ²)	DESTINATION			DESTINAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voie		
1	AP 213 partie (rue des Jacobins, / Rue Saint Thibault)	500	X			Commune	Espace public et aire de stationnement
2	AS 88-89-33-30-29-305-35-36-38-39 (Chemin de la Porte au Pain)	10 210		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
3	AR 1-8 (rue des Coudoux)	9455	X			Commune	Extension des terrains de sport
4	AD 15 (sentier rural dit « de Fontaine Riante à Fleigny »)	6211	X			Commune	Equipements publics
6	ZC 36-34-35-38-39-40-46 Chemin de la Couleuvre	7390		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
7	AK 476b (rue du Général Delort)	675		X		Commune	Réserve pour équipements publics
8	AS 189-190-191-262-263-264-265-273-281-284-287-290-292-302-303-304-323-324-326-327-328-329-330-334-335-356 et AS 184 partie (Rempart du Cour aux bêtes / rue Saint Jean)	10 596	X			Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
9	AV 86-87 (Route de Bray)	803		X		Commune	Aménagement des voiries / Traitement d'entrée de Ville
10	AY 678 partie (avenue Jean Jaurès)	10 517	X			Commune	Parking en lien avec un équipement public
14	AB 1-2-3-4 (chaussée des Courtis)	69 229	X			Commune	Aménagement d'espace naturel ouvert au public
16	AP 177 partie -158 partie -68 partie -74 partie -89 partie (chemin de la Bardine)	154			X	Commune	Élargissement de voie
18	AY - BE (chemin rural n° 122)	4351			X	Commune	Voie nouvelle
19	AT 20-200-22-201-16-135 (Vieux Chemin de Paris)	4002		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
21	AW 24 (Rue du Canal)	573			X	Commune	Création de voie pour accès au barrage
22	AH 115 partie - AI 54 partie (sentier des Auges)	25			X	Commune	Élargissement de voirie
24	AO 193 (Sente rue Vieille Notre-Dame)	165			X	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
25	AN 1035 partie - AN 1036 - AN 164 partie - AN 165 partie (rue Pierre Yprès)	394			X	Commune	Élargissement / aménagement de voirie
26	AN 1039 partie - 1040 partie - 182 partie (rue du Pré Fossard)	37			X	Commune	Élargissement / aménagement de voirie
27	AS 250 partie - 251 partie (sentier rural n° 3 dit de « Saint Jacques »)	151			X	Commune	Création de liaison nouvelle
28	AS 193 partie (intérieur des Remparts entre la Tour aux Pourceaux et jusqu'au Collège Savigny)	428			X	Commune	Création de liaison nouvelle
29	AC 137 partie (angle Chaussée des Courtis / rue des Coudoux)	32			X	Commune	Élargissement / aménagement de voirie

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m ²)	DESTINATION			DESTINATAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voirie		
30	AT 250 (Vieux Chemin de Paris)	11 702	X			Commune	Aménagement lié à l'activité touristique
31	AP 146 (rue Jean Desmarêts)	2162	X			Commune	Espace public
33	ZH 87 partie (rue du Paraclet)	419			X	Commune	Élargissement / aménagement de voirie
34	AY 438 partie (sentier rural n° 109+ dit de « Bellevue »)	68			X	Commune	Création d'une liaison douce
35	AY 69 partie (sentier rural n° 110 dit de « Marengo »)	709			X	Commune	Création d'une liaison douce
36	AV 34 (Voie dit des Sablons)	221			X	Commune	Extension
38	AN 766 (rue Hégésippe Moreau)	145	X			Commune	Assainissement
40	AY 258 partie - 678 partie (rue Jean Jaurès)	1799	X			Commune	Création d'un réservoir tampon
41	AV 366 (Rue Guy Alips)	2212	X			Commune	Équipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
42	AW 239, 246, 250 et 258 (angle RD219 / avenue André Malraux)	3229	X			Commune	Auberge de jeunesse - hébergement hôtelier public
43	AP 247, AP150 (rue de l'Ormerie)	158	X			Commune	Équipement public à vocation commerciale
TOTAL : 32 emplacements réservés		158 722					

CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissures dans le sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable, en effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu ou sous l'ombre ce qui n'est pas le cas en plein soleil.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes d'un côté des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

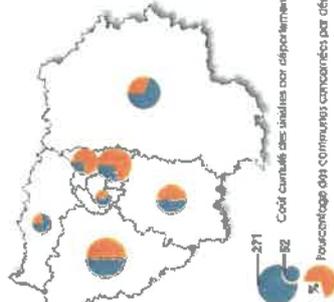


- Comment se manifestent les désordres ?
- Fissuration des structures
 - Déformation des portes et fenêtres
 - Décollement des bâtiments annexes
 - Déplacement des dalles et des citernes
 - Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?
Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols portés, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

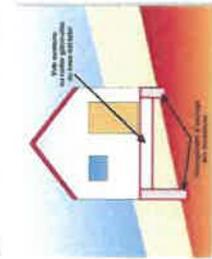


En région Île-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de 500 communes exposées à ce risque, dont 7 des 8 départements de la région ;
- 1 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 33% du coût total ;
- Deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CARNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : 10 000 €.

Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol et de faire réaliser un rapport géotechnique par un géotechnicien agréé ou agréé par le préfet (consultable sur le site www.cge.fr), ou à défaut un niveau de risque plus ou moins élevé selon table.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit être complétée par des études géotechniques et des sondages pour les fondations profondes. Présenter dans le dossier un plan d'orientation ou mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettent d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

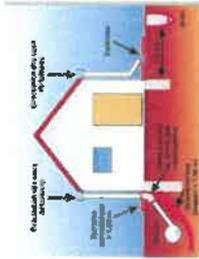
Réaliser des fondations appropriées

- Éviter les fondations continues, armées et bétonnées à pleine hauteur d'une profondeur d'encre de 0,90 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente. L'ancrage oval doit être au moins aussi important que l'ancrage amorti ;
- Éviter les sols-sols portés, éviter les radiers ou les planches portées sur vide sanitaire ou déblais et terre plain.

Considérer les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Éviter des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (façade d'angle) pour les murs porteurs ;
- Éviter des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou entraînant des charges variables.

Aménager, Rénover



Eviter les végétations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eau pluviales (y compris celles provenant des labours, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'éloignement des canalisations enterrées (dont souples ou rigides des façades) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Éviter la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (isolant périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres autour d'eau (fontaines, piscines, puits, etc.) à proximité ou à l'ombre de la mise en place d'écrans anti-rochers ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attention la mise à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : DRIEE IDF

RÈGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE DU VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept, le vendredi 29 septembre à 19 h 30, les membres composant le Conseil Municipal de Provins se sont réunis à la mairie, sur la convocation et sous la présidence du Maire.

Etaients présents	M.LAVENKA, M. BRAY, Mme BAIOCCHI, M. JEUNEMAITRE, Mme CHEVET, M. PATRON, Mme PRADOUX, Mme CANAPI, Mme HOTIN, Mme MARTIN, Mme CAMUSET, M. POUCHIN, M. GUILLABERT, Mme GONCALVES, M. BENECH, M. JIBRIL, M. PERCHERON, M. GAUFILIER, Mme BAALI-CHERIF, M. DEMAISON, Mme SPARACINO, M. ROUSSEAU, M. PERRINO, M. RAFIK (arrivé à 19h26), M. CAMBIEN, Mme FISCHER, M. POLLET, Mme ANDRE
Excusé(s) représenté(s)	Mme ARONIO DE ROMBLAY, conseiller municipal, par M. JEUNEMAITRE M. JACOB, conseiller municipal, par M. LAVENKA Mme OCANA, conseiller municipal, par Mme PRADOUX Mme BENARD BIENVENU, conseiller municipal, par M. BRAY Mme BACQUET, conseiller municipal, par Mme SPARACINO
Excusé(s) non représenté(s)	/
Absent(s)	/
Secrétaire de séance :	M. RAFIK

. Nombre de Conseillers en exercice :	33.
. Nombre de Conseillers présents :	28.
. Nombre de Conseiller(s) représenté(s) :	5.
. Nombre de Conseiller(s) excusé(s) non représenté(s) :	0.
. Nombre de Conseiller(s) absent(s) :	0.
. Date de la convocation : 22 septembre 2017	

---0000000---

N° 2017.71

REVISION DES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER
APPROBATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE

*La séance continuant,
Le Maire expose au Conseil :*

- VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21,
- VU le Code du patrimoine et notamment ses articles L. 642-1 à L. 642-10 et D. 642-1 à D. 643-1,
- VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite GRENELLE 2) instituant les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en remplacement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP),
- VU le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- VU la circulaire du 2 mars 2012 relative aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- VU l'arrêté préfectoral n°90-780 portant établissement d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain (ZPPAU) de la Ville Haute sur la commune de Provins en date du 1^{er} août 1990,
- VU la délibération en date du 14 décembre 2000 portant approbation définitive de la ZPPAU Ville Basse et modification de la ZPPAU Ville Haute,
- VU l'arrêté préfectoral n°2001-257 portant établissement de la modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain (ZPPAU) de la Ville Haute en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en date du 16 février 2001,
- VU l'arrêté préfectoral n°2001-258 portant établissement de la modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain (ZPPAU) de la Ville Basse en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en date du 16 février 2001,
- VU l'arrêté municipal n°09.194 portant sur la révision des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Ville Haute et Ville Basse en date du 20 octobre 2009,
- VU la délibération n°2016-36 du 17 juin 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et mise à l'étude de la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,
- VU l'avis favorable de la Commission Locale de l'AVAP en date du 1^{er} avril 2016,
- VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15 juin 2017,
- VU les avis des personnes publiques consultées sur le projet de ZPPAUP transformée en AVAP arrêté,
- VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 novembre 2016 au 28 décembre 2016,
- VU les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur en date du 20 janvier 2017,
- VU l'avis du préfet en date du 30 septembre 2016,
- VU l'avis de la Commission d'urbanisme,
- VU la note explicative de synthèse jointe à la présente délibération,
- Il est rappelé que le document en support numérique communiqué à l'ensemble des conseillers municipaux avec l'arrêt du projet n'a subi aucune modification et est toujours valable dans le cadre de la précédente délibération.

Le Conseil Municipal, le Maire entendu et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité : (33 voix "pour") :

- ⇒ D'approuver le document sous sa forme finalisée qui constitue une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) qui se substitue de plein droit aux ZPPAUP approuvées par arrêté préfectoral du 20 octobre 2009.
- ⇒ D'afficher la présente délibération en Mairie durant 1 mois, conformément aux articles D.642-1 et D.642-10 du Code du patrimoine.
- ⇒ De publier une mention dans 2 journaux locaux.
- ⇒ De mettre le dossier d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du service.
- ⇒ De transmettre la présente délibération accompagnée d'une version papier et numérique du document de l'AVAP au Préfet de Seine-et-Marne et notifiée au Préfet de Région, à la Directrice Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, au Président du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne, au chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne, au Président du Conseil Départemental de Seine-et-Marne.
- ⇒ d'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous actes aux effets ci-dessus.

⇒ de publier la présente délibération au recueil des actes administratifs de la commune.

**Ainsi fait et délibéré,
Pour expédition conforme,**

Le Maire,



Olivier Lavenka

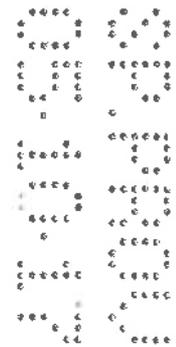
Olivier LAVENKA

La présente décision, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Meaux ou d'un recours gracieux auprès de la Mairie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Acte déclaré exécutoire après affichage le 5/10/17
réception à la Sous-Préfecture de Provins le 31/0/17



Olivier Lavenka





29 SEP. 2017



Mairie de Provins
5 place du Général Leclerc
77160 PROVINS
Tél.: 01 64 60 38 38

PROVINS
30/05/2016



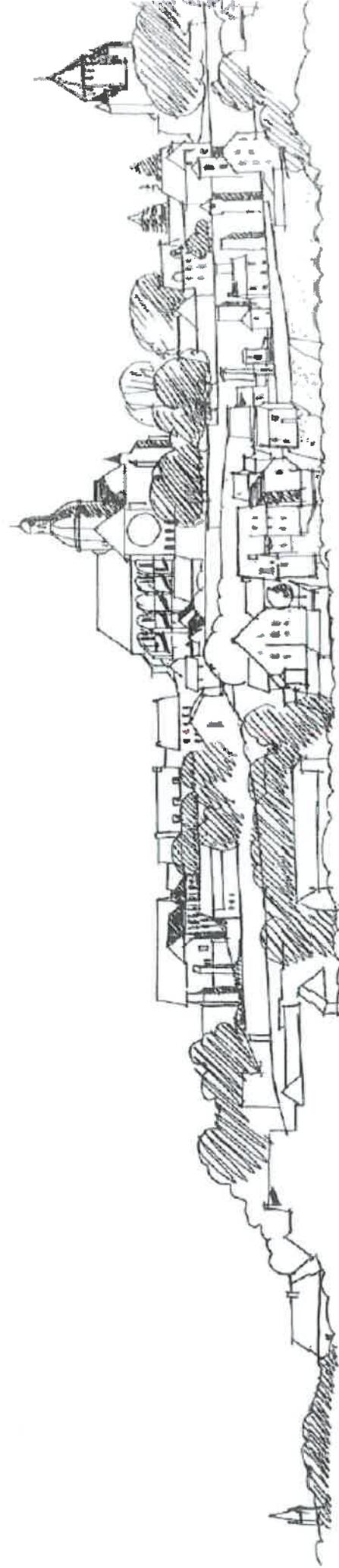
A.V.A.P.
2 - REGLEMENT

SOMMAIRE

I	DISPOSITIONS GENERALES	3
II	PRESCRPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	7
III	PRESCRPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B	25
IV	PRESCRPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C	33
V	PRESCRPTIONS GRAPHIQUES ET ECRITES APPLICABLES A DES ZONES DE PROJET	38
VI	PRESCRPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE A PROTEGER SITUES EN DEHORS DES SECTEURS DE L'AVAP	47
VII	ANNEXES :	51
	- GUIDE POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES	52
	- DES RECOMMANDATIONS POUR REHABILITER LE PATRIMOINE BATI ET COMMERCIAL	64



I DISPOSITIONS GENERALES



I -1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Les présentes prescriptions s'appliquent à la partie du territoire de la commune de Provins délimitée par les documents graphiques N°3.1 et 3.2 « Périmètre et secteurs de l'AVAP » (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

L'A.V.A.P. de Provins est divisée en 3 secteurs dénommés par les lettres A,B et C, ceux-ci figurent aux documents graphiques N°3.1 et 3.2 « Périmètre et secteurs de l'AVAP ». A chaque secteur s'appliquent les prescriptions figurant au chapitre du règlement correspondant.

I - 2 PORTEE DES PRESCRIPTIONS

L'A.V.A.P. est une Servitude d'Utilité Publique, par conséquent les prescriptions de l'AVAP ont la primauté sur celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

L'article L642-6 du code du patrimoine précise : « Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

— dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;

— dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L 642-5. » (extrait)

► Par conséquent 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 de l'AVAP.

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 de l'AVAP 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 (loi du 31.12.1913 notamment).

I -4 DEMOLITIONS

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



1 – 5 PUBLICITE ET ENSEIGNES

La publicité et les enseignes sont interdites à l'intérieur de la totalité de l'A.V.A.P., 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 l'AVAP.

La ville de Provins dispose de zones de publicité restreinte assorties d'un règlement approuvé le 13 mai 1998.

1 – 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.

1 – 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 de l'AVAP 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.

1 – 8 PROJET ARCHITECTURAL OU PAYSAGER D'ECRITURE CONTEMPORAINE

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 de l'AVAP en décideront pour permettre une meilleure cohérence du projet avec son environnement. Toutefois, les règles de gabarit, de hauteur et d'implantation contenues dans l'AVAP s'appliqueront dans tous les cas.

I – 9 PRESCRIPTIONS PORTANT SUR DES ELEMENTS SITUES EN LIMITE DE ZONE DE l'AVAP

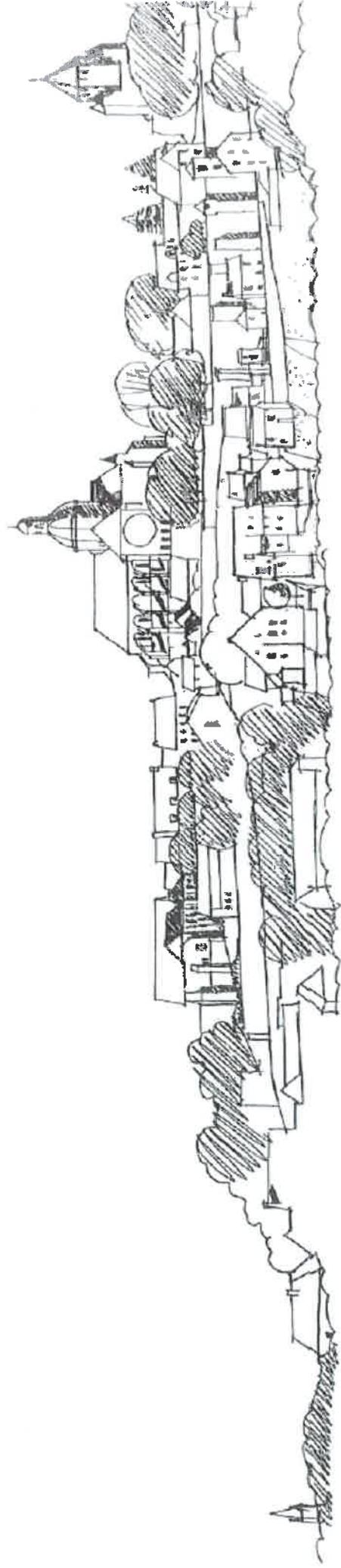
Rappel : le Plan Local d'Urbanisme de Proxins s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Dans le périmètre de l'AVAP s'y ajoute les prescriptions de l'AVAP. Dans le cas d'une incohérence ou d'une contradiction entre les règles du PLU et de l'AVAP, l'AVAP étant une servitude d'utilité publique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

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

Dans le cas d'un élément situé sur la limite qui sépare deux zones de l'AVAP, 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



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1 CONSERVATION – DEMOLITION
A.1.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

A.1.1.1 : La conservation des bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt » est obligatoire. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

A.1.2 MURS INTERESSANTS, VESTIGES DES REMPARTS

A.1.2.1 : Les murs intéressants et les vestiges des remparts repérés aux plans du patrimoine architectural sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

A.1.3 AUTRES CONSTRUCTIONS

A.1.3.1 : Leur démolition, sans reconstruction, pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

A.2 MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS
A.2.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

A.2.1.1 : Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérés aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt » sont à priori 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.

A.2.1.2 : A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

A.2.2 AUTRES CONSTRUCTIONS

A.2.2.1 : Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

A.2.2.2 : Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

A.3 RESTAURATION ET ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX
A.3.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

A.3.1.1 : 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.

A.3.1.2 : Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

A.3.1.3 : Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

A.3.1.4 : 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.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.3.2 AUTRES CONSTRUCTIONS

A.3.2.1 : L'entretien devra être réalisé 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.

A.3.3 ECHANTILLONS – ESSAIS

A.3.3.1 : Des échantillons de matériaux ou essais de mise en œuvre pourront être demandés, notamment pour les ravalements, rejointements, enduits, remplissages de pan de bois, couvertures, etc. Ces essais seront réalisés in situ et présentés pour accord avant exécution à l'Architecte des Bâtiments de France.

A.3.4 COULEURS

A.3.4.1 : 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, 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.

A.4 MAÇONNERIE

A.4.1 : 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.

A.4.2 : Les maçonneries de moellons peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.

A.4.3 : 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 et grattés à fleur de parement.

A.4.4 : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

A.5 ENDUITS

A.5.1 : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

A.5.2 : Le ravalement sera uniforme mais sans monotomie; le cas échéant il suivra les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

A.5.3 : Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques;
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens);
- Les placages de pierre artificielle;
- Les dessins de faux appareillages.

A.5.4 : Les enduits au plâtre du 19ème siècle seront entretenus et restaurés à l'identique; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés. Ces enduits pourront être peints.

A.5.4 : Les bandeaux en saillie encadrant les baies, portes et fenêtres, seront maintenus, le cas échéant, il pourra être demandé d'en établir (largeur 16 à 18 cm, saillie par rapport au nu du mur 2 cm).

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.6 PANS DE BOIS – CHARPENTE

A.6.1 : A l'occasion de travaux de restauration de façade, la mise à jour d'un pan de bois pourra être conseillée, voire demandée.

A.6.2 : La restauration d'un pan de bois devra se faire à l'identique, en respectant le dessin des membrures et des pièces de contreventement et, en conservant les modes d'assemblage.

A.6.3 : Les remplissages entre éléments seront enduits à la chaux dans le plan du parement des bois.

A.6.4 : Les pans de bois et les pièces de charpente apparentes seront traités et protégés soit au moyen de produits d'imprégnation incolores ou teintés, soit au moyen d'une peinture mate; les vernis sont proscrits.

A.7 COUVERTURE

A.7.1 : 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.

A.7.2 : 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.

A.7.3 : Lors des réfections de chevonnage ou de lattis, la souplesse donnée aux formes par les charpentes anciennes sera maintenue.

A.7.4 : Pour les bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt », la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des rives sera joint à la demande de permis de construire.

A.7.5 : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles ou vieilles nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m² et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les tuiles d'apparence 65/80 au m² ne sont pas autorisées.

L'arrêt sur les pignons sera réalisé au mortier de chaux (sans rive métallique).

A.7.6 : L'ardoise naturelle pourra être autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique.

A.7.7 : Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les arêtiers ainsi que les solins seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparent sont proscrits pour ces ouvrages.

A.7.8 : Les chenaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

A.7.9 : Les souches de cheminées à créer seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques, sur les constructions d'intérêt architectural, la souche sera montée en briques de 3 à 4 cm d'épaisseur.



II – 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.8 LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

A.8.1 : Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.

A.8.2 : Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

A.8.3 : Le nombre de châssis de toit est limité à un par élément de 6 mètres linéaires de façade.

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. Lorsque plusieurs châssis de toit sont implantés sur un pan de toiture ceux-ci doivent être alignés horizontalement.

Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètre. Ils seront posés encadrés, 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.8.4 : Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrassons qu'en brisis).

A.8.5 : Les verrières en toiture peuvent être admises à condition que la composition architecturale de la construction permette d'intégrer ce dispositif. Les verrières en toiture doivent être parfaitement intégrées à la construction et se composer avec elle, (rapport entre les volumes, accord avec la trame de la construction et de la toiture ...). Les matériaux de la structure sont choisis parmi le bois, l'acier, l'aluminium laqué, les matériaux plastiques étant proscrits. La structure doit être de teinte sombre, le blanc pur et les matériaux brillants étant exclus les parties vitrées seront en verre parfaitement transparent, les matériaux translucides de type polycarbonate étant exclus.

A.8.6 : Les stores occultant les verrières sont de couleur sombre.

A.9 BAIES

A.9.1 : Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

A.9.2 : A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.

A.9.3 : Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.10 MENUSERIES**A.10.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL**

A.10.1.1 : Les menuiseries seront exclusivement en bois peint.

Les portes et fenêtres en menuiseries aluminium sont proscrites. Toutefois, l'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est proscrit. L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ».

Les menuiseries PVC sont formellement interdites.

A.10.2 AUTRES CONSTRUCTIONS

A.10.2.1 : 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. L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ».

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.

A.10.3 ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS

A.10.3.1 : Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique en respectant les découpes et sections de bois. Des détails d'exécution pourront être demandés.

A.10.3.2 : Les volets seront en bois, pleins ou persiennes, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barre, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets plastiques (PVC ou autre) sont proscrits.

A.10.3.3 : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont proscrits.

A.10.3.4 : Les menuiseries extérieures en bois seront peintes en gris clair, blanc cassé, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ». Les vernis et produits d'imprégnation « teinte bois » sont proscrits.

A.10.3.5 : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

A.10.3.6 : Il est conseillé d'installer des volets intérieurs pour l'occupation et l'isolation thermique.

A.10.3.7 : Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction ne seront admis que s'ils sont traités avec soin et discrétion, et s'ils se composent avec le volume du bâtiment d'adossement (compatibilité des matériaux anciens et nouveaux, rapport entre les volumes, accord avec la trame et les modénatures existantes....). Ces structures sont en bois ou en métal, elles doivent être de teinte moyenne ou sombre, le blanc pur et les matériaux brillants étant exclus, les parties vitrées seront parfaitement transparentes et en verre; les matériaux translucides de type plastique étant exclus.

A.10.3.8 : Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et à parement bois à lames larges, assemblé verticalement, à peindre. Les portes de garages dites « sectionnelles » sont interdites.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► CONSTRUCTIONS NEUVES

A.11 PRESCRIPTIONS GENERALES

A.11.1 : PRINCIPES GENERAUX

A.11.1.1 : Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies de constructions identifiées dans le Rapport de Présentation de l'AVAP témoignent de leur époque de réalisation. La reproduction fidèle de modèles historiques ou locaux pourra parfois apparaître comme une solution mais en aucun cas comme une obligation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment 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.

Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

A défaut de règles strictes, la mise en œuvre des constructions neuves sera appréciée par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

A.11.2 COULEURS

A.11.2.1 : 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, 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.

A.12 PARCELLAIRE

A.12.1 : En cas de division parcellaire ou de lotissement, le dessin des nouvelles unités foncières devra prendre en compte la structure de l'ilot 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.13 IMPLANTATION SUR VOIE

A.13.1 : Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes; leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

A.13.2 : En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.

A.13.3 : 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.

A.13.4 : Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou aux limites de parcelles.

A.14 SOUTERRAINS

A.14.1 : La présence d'ouvrages souterrains, connus ou mis à jour en cours de chantier, pourra conduire à des prescriptions particulières relatives à l'implantation d'une construction ou à son système de fondation.

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► CONSTRUCTIONS NEUVES

A.15 CONTINUITÉ DU BATI

A.15.1 : Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, est la règle.

L'implantation des constructions nouvelles 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.

A.15.2 : Sur les parcelles de grande largeur, le retrait sur limite latérale pourra être admis, sous réserve que la continuité urbaine en façade sur voie soit maintenue.

A.15.3 : En cas de retrait sur limite séparative latérale, la continuité urbaine sera assurée par le jeu de portails, portes, clôtures hautes pleines ou surmontées de grilles venant à l'alignement, en prolongement du volume construit.

A.15.4 : Exceptionnellement, une interruption de la continuité urbaine pourra être imposée pour permettre la mise en valeur d'éléments bâtis exceptionnels ou le dégagement d'une transparence vers le cœur d'îlot.

A.16 COMPOSITION GÉNÉRALE – HAUTEURS

A.16.1 : Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

A.16.2 : 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 faîtage,
- 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.

A.16.3 : Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

A.16.4 : A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau par rapport à une construction contiguë en bon état.

A.16.5 : L'adaptation au sol ne devra nécessiter aucun talutage artificiel ou remblai autour de la construction. La différence de cote entre le niveau d'accès et le sol naturel n'excédera pas 25 cm.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► CONSTRUCTIONS NEUVES

A.17 PAREMENTS DE FAÇADE

A.17.1 : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

A.17.2 : Sont proscrits :
Les enduits ciment et les parements plastiques,
Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).
Les placages de pierre artificielle;
Les dessins de faux appareillages.

A.17.3 : Les maçonneries apparentes seront jointoyées au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable, les joints bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement.

A.17.4 : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

A.18 COUVERTURE

A.18.1 : Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.

A.18.2 : Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de 45° et harmonisées avec celles des constructions voisines; leur faîtage prendra en compte les orientations de faîtages proches auxquels il sera parallèle ou perpendiculaire.

A.18.3 : Des tolérances et adaptations de pentes seront admises, sous réserve de bonne intégration dans la volumétrie pour les constructions basses et annexes en appentis dont la pente pourra être plus faible.

A.18.4 : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieillies et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m², sans débord en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé sans débord en ruelle au mortier de chaux sans rive métallique.
Les matériaux de couverture de type shingle et autres produits bitumineux sont proscrits. L'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre pourront être autorisés.

A.18.5 : Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les solins ou arêtiers éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

A.18.6 : Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

A.18.7 : Les souches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques pleines.

A.18.8 : Dans le cas de toiture terrasse le garde-corps de sécurité doit être intégré à l'architecture du bâtiments ou à défaut rabattable.

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► CONSTRUCTIONS NEUVES

A.19 PERCEMENTS

A.19.1 : Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies, comptant comme des vides, viendront se composer.

A.19.2 : Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges); ils se composeront par superposition verticale.

A.19.3 : Les linteaux en bois apparents sont proscrits

A.19.4 : Les lucarnes ou volumes d'éclairément du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de formes ou de matériau.

A.19.5 : Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrasses qu'en brisis), ainsi que sur les combles à pente, sur le versant de toiture orienté vers le domaine public.

A.19.6 : 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. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètre. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de couverture. Ils posséderont un meneau métallique séparant verticalement en deux la partie vitrée. Lorsque plusieurs châssis de toit sont implantés sur un pan de toiture ceux-ci doivent être alignés horizontalement.

A.20 MENUISERIES

A.20.1 : 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.

L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ». 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.

A.20.2 : Les volets seront en bois pleins. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

A.20.3 : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont déconseillés.

A.20.4 : Les menuiseries en bois seront peintes en gris clair, blanc cassé, marron ou vert foncé. Les vernis et produits d'imprégnation « teinte bois » sont proscrits.

A.20.5 : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

A.20.6 : Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction ne seront admis que s'ils sont traités avec soin et discrétion et s'ils se composent avec le volume du bâtiment d'adossément, d'adossément (compatibilité des matériaux anciens et nouveaux, rapport entre les volumes, accord avec la trame et les modénatures existantes...). Ces structures sont en bois ou en métal, elles doivent être de teinte moyenne ou sombre, le blanc pur et les matériaux brillants étant exclus, les parties vitrées seront parfaitement transparentes et en verre; les matériaux translucides de type plastique étant exclus.

A.20.7 : Les stores occultant les verrières sont de couleur sombre.

A.20.8 : Les portes de garage seront pleines, sans oculus, ni partie vitrée et de préférence à parement bois à lames larges, assemblé verticalement, à peindre.



II – 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► CLOTURES

A.21 CLOTURES ET DIVERS

A.21.1 : Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

A.21.2 : L'interruption des murs de clôture existants (à l'exclusion des murs intéressants et des vestiges des remparts repérés au plan du patrimoine architectural) ne sera autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée implantée à l'alignement et assurant la continuité urbaine.

A.21.3 : Les clôtures seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres maximum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon, soit un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques peints, sans soubassement maçonné et doublé d'une haie vive de feuillus (les conifères sont proscrits).

A.21.4 : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.

A.21.5 : Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur 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.

A.21.6 : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

A.21.7 : Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.

A.21.8 : Les coffrets techniques (EDF, GDF...) seront composés de la façon la plus discrète possible dans les façades, ils seront incorporés dans une niche ménagée dans le mur fermée par un portillon en bois plein peint dans la teinte du mur.

A.21.9 Dans le Cours aux Bêtes, seules sont admises les clôtures agricoles, constituées de fils de fer ou de grillage sur poteaux bois.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► FACADES COMMERCIALES

A.22.2 LES FACADES COMMERCIALES

Les prescriptions sur les devantures et vitrines s'appliquent aux constructions existantes protégées ou non; les prescriptions sur les stores et bannes s'appliquent aux constructions anciennes et neuves dans le périmètre de l'AVAP.

Les devantures seront traitées conformément au « Guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins. Une copie du guide se trouve en annexe du présent règlement.

L'aspect des enseignes est défini par la « Loi Publicité » et le règlement communal de la Ville de Provins.

A.22.1 Les devantures

a) Bâti existant : la conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement original de l'édifice sans surlargueur de baies ni multiplication des portes et accès. La restitution ou l'amélioration de l'aspect du rez-de-chaussée pourra être imposée.

b) La façade du local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc. ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles.

c) Les aménagements des façades commerciales, le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les bâches, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau, sans excéder 4,50 mètres, sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial.

La géométrie des menuiseries ou des éléments de vitrines aura des proportions compatibles avec les ouvertures des étages. Le rythme vertical des baies sera conservé. En cas de travaux de restauration d'un immeuble existant, pourra ainsi être imposé le maintien ou la restitution de parties maçonnées, pour respecter la composition des étages supérieurs.

A.22.2 Les stores et bannes

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent :

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes. Tous les encastrement -sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies. Elles doivent présenter une certaine sobriété esthétique.

Les inscriptions de raison commerciale et références doivent faire partie de la "facture de la banne, sans rajout, par collage ou couture et sur les parties verticales uniquement". La limitation de la hauteur du lettrage pourra être imposée pour tenir compte de la dimension de l'immeuble, de l'aspect architectural et du rapport du graphisme à la modénature (reliefs et sculptures) sur la façade.

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 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 réglettes à LED.

On privilégiera le retro-éclairage et les systèmes d'éclairage encastrés ou intégrés dans les éléments en saillie de la devanture. L'intensité lumineuse sera modérée et économe en énergie.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► FACADES COMMERCIALES

A.22.3 Les enseignes

Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

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

Les dispositifs et supports de publicité qui pourraient être autorisés au titre du règlement local de publicité de la Ville de Provins, ne pourront pas être scellés dans la maçonnerie.

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, les surlignages en tube néon sont interdits ou feront l'objet d'une demande vue au cas par cas, à l'appréciation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine suivant leur situation et la qualité architecturale de l'immeuble sur lequel elles s'implantent.

a) Enseignes bandeaux : lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade.

Deux dispositions sont possibles :

- par lettres séparées, rétro-éclairées; le lettrage pourra également être réalisé, à l'intérieur de la vitrine, au moyen de tubes néons non clignotants,
- par lettres peintes sur support bois, éclairées par un dispositif discret et de petite dimension, par exemple : réglettes à LED ou petits spots.

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas être situées à un niveau plus élevé que le niveau des appuis de fenêtres du 1er étage, avec pour maximum 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol, sauf pour immeubles commerciaux en totalité.

Les enseignes, posées directement sur la maçonnerie, lumineuses ou éclairées, doivent être posées directement sur la maçonnerie du piédroit ou du linteau sans mutiler les éléments de décors éventuels. Dans tous les cas, les enseignes de type caisson seront formellement interdites.

Lorsque l'immeuble est entièrement dédié au commerce ou aux activités tertiaires à l'exclusion d'habitation, il peut être admis que les enseignes ne soient pas forcément placées au niveau du rez-de-chaussée à condition que la largeur de l'espace public au droit de l'établissement soit supérieure à 20m.

Pour les commerces ou activités situés en étage ils pourront se signaler sur un lambrequin fixe ou d'un store qui s'inscrit dans l'ouverture.

b) Les enseignes en drapeau : enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade :

Est autorisée une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, à raison d'une enseigne perpendiculaire par linéaire de 20 mètres de devanture commerciale ou raison commerciale.

Lorsque le magasin ou l'activité est situé à un angle de rue, ce dispositif pourra être autorisé sur chacune des façades.

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Elle sera en saillie maximum 0,80 mètre. Elle sera plane.

Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans la pierre ou divers éléments de décors et seront positionnées au milieu d'une partie maçonnée.

Elle 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.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, dans le cas où la destination des lieux justifierait de signaler les commerces ou activités de manière particulière, ou bien dans le cas où l'enseigne proposée justifierait d'une recherche esthétique.

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► **FACADES COMMERCIALES****A.22.4 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.

Rappel : Les terrasses commerciales sur domaine public sont soumises à autorisation et doivent conserver un caractère temporaire quotidien.

Sur l'espace privé comme sur l'espace public, les terrasses commerciales feront l'objet d'un projet détaillé, intégrant également le mobilier, soumis à l'autorisation du Maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Elles ne comporteront pas d'accessoires à caractère commercial.

Les parasols, lambrequins et stores à caractère publicitaire, sont formellement interdits. Le mobilier (sièges et tables) participe à la qualité architecturale et doit être de qualité adaptée au patrimoine. Seul le mobilier réalisé en bois et (ou) en métal est autorisé.

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. Seuls peuvent être autorisés les stores, bannes, lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

Les façades seront dans des matériaux rigides et largement transparentes. Le nombre de matériaux sera limité.

Le verre transparent est le matériau privilégié. Les profils 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.

Les couleurs seront choisies parmi celles figurant dans le guide des devantures commerciales de la ville de Provins dont une copie figure en annexe .



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

A.23 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

A.23.1 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

A.23.2 Les pompes à chaleur sont proscrites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

A.23.3 L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) se fera sur les constructions basses en rez de chaussée, de type annexe (hauteur maximum 3.50 mètres) ou ils seront installés au sol et toujours dissimulés à la vue depuis l'espace public.

A.23.4 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent toujours être masqués à la vue depuis l'espace public.

A.23.5 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris les accessoires.

A.23.6 : Les éoliennes
L'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

A.24 DISPOSITIFS PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE

A.24.1 L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

A.24.2 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, les modifications de volumes et de proportions doivent être compatibles avec les bâtiments et les espaces aux abords. Une étude montrera la différence avec une isolation par l'intérieur et la pertinence de l'emploi de cette technique sous tous les aspects.

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

A.25 AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES**A.25.1 Climatiseurs**

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

A.25.2 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.

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 le domaine public.

A.25.3 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 faîtage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

A.25.4 Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus droit possible en façade ou en toiture.

A.25.5 Citermes de récupération des eaux pluviales

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



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► PATRIMOINE PAYSAGER – PLANTATION - PATRIMOINE HYDRAULIQUE

A.26 ESPACE BOISES PROTEGES

A.26.1 Dans les espaces boisés protégés repérés au document graphique « Plan des secteurs », le défrichement est interdit et l'abatage est soumis à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A.27 ESPACE PAYSAGES PROTEGES

A.27.1 Dans les espaces paysagés protégés repérés au document graphique « Plan des secteurs », les constructions nouvelles et les aménagements susceptibles de faire perdre leur caractère naturel à ces espaces (aire de stationnement, voirie, imperméabilisation des sols...) sont interdits.

A.28 AMENAGEMENT PAYSAGER

A.28.1 En dehors des espaces boisés protégés et des espaces paysagés protégés, en cas de projet portant modification des lieux, un relevé précis des arbres de haute tige existants sur la propriété sera effectué incluant leur localisation, le type d'essence, l'état phytosanitaire et l'espérance de maintien des sujets.

A.28.2 Les sols anciens pavés ou dallés, notamment ceux constitués avec des matériaux régionaux (pavés ou dalles de grès, dalle en pierre ...) doivent être conservés. Cependant dans le cas d'une construction à leur emplacement, on recherchera leur réutilisation sur place.

A.28.3 Les éléments de décors extérieurs tels que les escaliers, les puits, les fontaines seront protégés restaurés et mis en valeur. Cependant dans le cas d'une construction à leur emplacement, on recherchera leur réutilisation sur place.

A.29 PATRIMOINE HYDRAULIQUE

A.29.1 En cas de projet situé à proximité d'un cours d'eau, les accès existants à l'eau seront préservés et entretenus (rives, quai, escaliers, lavoirs ...).

A.29.2 Les plantations de bords de ru et de berges seront entretenues. Des essences liées aux milieux humides seront plantées.



II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► ESPACES PUBLICS

RAPPEL

L'article L642-6 du code du patrimoine précise : « Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente. »
Par conséquent les travaux sur les espaces non bâtis privés ou publics sont soumis à une autorisation préalable lorsqu'ils sont compris dans le périmètre de l'AVAP.

A.30 TRAITEMENT PAYSAGER – PLANTATIONS

A.30.1 Préserver et entretenir les plantations d'alignement le long des voies et sur les places.

A.30.2 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.

A.30.3 Prendre en compte les vues sur la collégiale Saint Quirice et la Tour César et plus généralement sur le patrimoine repéré pour la localisation de nouvelles plantations de haute tige.

A.31 AMENAGEMENT AU SOL

A.31.1 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.

A.32 MOBILIER URBAIN

A.32.1 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.

A.32.2 Les coffrets techniques (électricité, fibre optique...) doivent être localisés de façon à minimiser leur impact sur le paysage urbain. On recherchera leur encastrement dans des éléments bâtis (construction, mur de clôture...) ou leur adossement à ces éléments bâtis.

Leur agencement, leur volumétrie et leur habillage seront étudiés pour s'aligner ou être dans le prolongement des éléments bâtis environnants.

Les matériaux visibles depuis l'espace public et leur couleur seront choisis en harmonie avec l'environnement bâti.

A.32.3 Les bornes d'apport volontaire de déchets sont enterrées.

La partie nécessairement visible depuis l'espace public est de couleur sombre et mate, les écritures, logos, indications écrites ou graphiques sont proportionnées à la taille de la partie visible de la borne et discrètes.

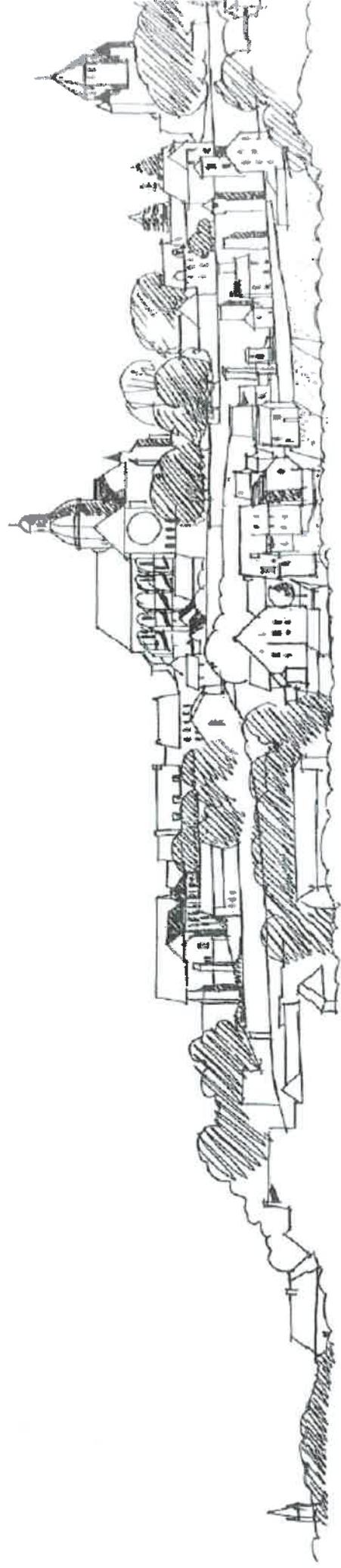
► DISPOSITIONS PARTICULIERES

A.33 DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites de l'AVAP.



III PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B



III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE D'INTERET

B.1 CONSERVATION – DEMOLITION

B.1.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

B.1.1.1 : La conservation des bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt » est obligatoire.

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

B.1.2 MURS INTERESSANTS, VESTIGES DES REMPARTS

B.1.2.1 : Les murs intéressants et les vestiges des remparts repérés aux plans du patrimoine architectural sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

B.2 MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

B.2.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

B.2.1.1 : Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérés aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt » sont a priori 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.

B.2.1.2 : A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

B.3 RESTAURATION ET ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

B.3.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

B.3.1.1 : 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.

B.3.1.2 : Les réparations seront exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes, les menuiseries.

B.3.1.3 : Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

B.3.1.4 : 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.



III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

B.4.COMPOSITION GENERALE

B.4.1 : Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti.

B.4.2 : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

B.4.3 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres dans la partie nord du secteur, limitée à la parallèle à l'avenue du Général de Gaulle, tracée à 80 mètres de l'axe de cette voie vers le sud.

B.4.4 : Boîtes aux lettres

Les boîtes à lettres doivent être intégrées aux bâtiments, aux murs de clôture ou aux murs grillagés. Elles doivent être de teinte identique au support.

B.5 LES CONSTRUCTIONS NEUVES

B.5.1 : Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies de constructions identifiées dans le Rapport de Présentation initial témoignent de leur époque de réalisation. La reproduction fidèle de modèles historiques ou locaux pourra parfois apparaître comme une solution mais en aucun cas comme une obligation.

B.5.2 : L'architecture du nouveau bâtiment 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.

B.5.3 : Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

B.5.4 : Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

A défaut de règles strictes, la mise en œuvre des constructions neuves sera appréciée par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES

B.6 PAREMENTS DE FACADE

B.6.1 : Les parements de façade seront traités soit en maçonnerie apparente, soit enduits.

B.6.2 : Les maçonneries apparentes seront jointoyées à fleur au mortier de chaux blanches ou de chaux grasse et sable.
Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués sont déconseillés.

B.6.3 : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

B.7 COUVERTURE

B.7.1 : Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base.

B.7.2 : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant prescrit) 65/80 au m², sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'ardoise pourra être tolérée sous réserve de contraintes techniques particulières (pente de toit par exemple).

Pour les constructions nouvelles, les tuiles d'apparence 65/80 au m² pourront être autorisées, sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la petite tuile plate.

B.7.3 : Les châssis d'éclairément incorporés aux pentes des toitures, devront être limités en nombre à une unité par linéaire de 6 mètres de façade et composés avec les percements de façade; ces châssis seront de dimension réduite (78 x 98 maximum) et de proportion plus haute que large. Ils seront de préférence incorporés dans le versant non visible du domaine public.

B.8 MENUISERIES

B.8.1 IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

B.8.1.1 : Les menuiseries seront exclusivement en bois peint.
Les portes et fenêtres en menuiseries aluminium sont prescrites. Toutefois, l'aluminium est autorisé pour les devantures et terrasses commerciales à condition d'être laqué. L'aluminium teinte naturelle est prescrit. L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de boeuf ».
Les menuiseries PVC sont formellement interdites.

B.8.2 AUTRES CONSTRUCTIONS

B.8.2.1 : Les menuiseries seront de préférence en bois peint.
Les portes et fenêtres en menuiseries aluminium laqué seront utilisées de préférence sur les parties des bâtiments non visibles depuis l'espace public.
L'aluminium teinte naturelle est prescrit. L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de boeuf ».
Les menuiseries plastiques (PVC ou autre) seront utilisées de préférence 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.

B.9 CLOTURES

B.9.1 : En cas de création d'une nouvelle ouverture, ou de construction d'une clôture, on respectera le caractère de l'alignement existant et notamment le principe d'alternance, entre murs pleins, mur bahut surmonté de grilles, portes et portails.

B.9.2 : Les clôtures existantes, notamment celles résultant d'anciens cahiers des charges de lotissements du début du siècle, seront soigneusement entretenues, et, le cas échéant, restaurées.



III - 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► FACADES COMMERCIALES

B.9 LES FACADES COMMERCIALES

Les prescriptions sur les devantures et vitrines s'appliquent aux constructions existantes protégées ou non; les prescriptions sur les stores et bannes s'appliquent aux constructions anciennes et neuves dans le périmètre de l'AVAP.

Les devantures seront traitées conformément au « Guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins. Une copie du guide se trouve en annexe du présent règlement.

L'aspect des enseignes est défini par la « Loi Publicité » et le règlement communal de la Ville de Provins.

B.9.1. Les devantures

a) Bâti existant : la conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement original de l'édifice sans surélargissement de baies ni multiplication des portes et accès. La restitution ou l'amélioration de l'aspect du rez-de-chaussée pourra être imposée.

b) La façade du local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc. ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe des façades différentes d'immeubles.

c) Les aménagements des façades commerciales, le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les bâches, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau, sans excéder 4,50 mètres, sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial.

La géométrie des menuiseries ou des éléments de vitrines aura des proportions compatibles avec les ouvertures des étages. Le rythme vertical des baies sera conservé. En cas de travaux de restauration d'un immeuble existant, pourra ainsi être imposé le maintien ou la restitution de parties maçonnées, pour respecter la composition des étages supérieurs.

B.9.2 Les stores et bannes

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent :

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes. Tous les encastresments -sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies. Elles doivent présenter une certaine sobriété esthétique.

Les inscriptions de raison commerciale et références doivent faire partie de la "facture de la bannette, sans rajout, par collage ou couture et sur les parties verticales uniquement". La limitation de la hauteur du lettrage pourra être imposée pour tenir compte de la dimension de l'immeuble, de l'aspect architectural et du rapport du graphisme à la modénature (reliefs et sculptures) sur la façade.

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 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 rétro-éclairage à LED.

On privilégiera le rétro-éclairage et les systèmes d'éclairage encastrés ou intégrés dans les éléments en saillie de la devanture.

L'intensité lumineuse sera modérée et économe en énergie.

III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► FACADES COMMERCIALES

B.9.3 Les enseignes

Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

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

Les dispositifs et supports de publicité qui pourraient être autorisés au titre du règlement local de publicité de la Ville de Provins, ne pourront pas être scellés dans la maçonnerie.

Les enseignes éblouissantes, clignotantes ou à couleurs alternées, les surlignages en tube néon sont interdits ou feront l'objet d'une demande vue au cas par cas, à l'appréciation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine suivant leur situation et la qualité architecturale de l'immeuble sur lequel elles s'implantent.

a) Enseignes bandeaux : lettres ou enseignes posées à plat dans le même plan que celui de la façade.

Deux dispositions sont possibles :

- par lettres séparées, rétro-éclairées; le lettrage pourra également être réalisé, à l'intérieur de la vitrine, au moyen de tubes néons non clignotants,
- par lettres peintes sur support bois, éclairées par un dispositif discret et de petite dimension, par exemple : réglettes à LED ou petits spots.

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas être situées à un niveau plus élevé que le niveau des appuis de fenêtres du 1er étage, avec pour maximum 3,50 mètres au-dessus du niveau du sol, sauf pour immeubles commerciaux en totalité.

Les enseignes, posées directement sur la maçonnerie, lumineuses ou éclairées, doivent être posées directement sur la maçonnerie du piédroit ou du linteau sans mutiler les éléments de décors éventuels. Dans tous les cas, les enseignes de type caisson seront formellement interdites.

Lorsque l'immeuble est entièrement dédié au commerce ou aux activités tertiaires à l'exclusion d'habitation, il peut être admis que les enseignes ne soient pas forcément placées au niveau du rez-de-chaussée à condition que la largeur de l'espace public au droit de l'établissement soit supérieure à 20m.

Pour les commerces ou activités situés en étage ils pourront se signaler sur un lambrequin fixe ou d'un store qui s'inscrira dans l'ouverture.

b) Les enseignes en drapeau : enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade :

Est autorisée une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, à raison d'une enseigne perpendiculaire par linéaire de 20 mètres de devanture commerciale ou raison commerciale.

Lorsque le magasin ou l'activité est situé à un angle de rue, ce dispositif pourra être autorisé sur chacune des façades.

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Elle sera en saillie maximum 0,80 mètre. Elle sera plane.

Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans la pierre ou divers éléments de décors et seront positionnées au milieu d'une partie maçonnée.

Elle 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.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, dans le cas où la destination des lieux justifierait de signaler les commerces ou activités de manière particulière, ou bien dans le cas où l'enseigne proposée justifierait d'une recherche esthétique.



III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► FACADES COMMERCIALES

B.9.4 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.

Rappel : Les terrasses commerciales sur domaine public sont soumises à autorisation et doivent conserver un caractère temporaire quotidien.

Sur l'espace privé comme sur l'espace public, les terrasses commerciales feront l'objet d'un projet détaillé, intégrant également le mobilier, soumis à l'autorisation du Maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Elles ne comporteront pas d'accessoires à caractère commercial.

Les parasols, lambrequins et stores à caractère publicitaire, sont formellement interdits. Le mobilier (sièges et tables) participe à la qualité architecturale et doit être de qualité adaptée au patrimoine. Seul le mobilier réalisé en bois et (ou) en métal est autorisé.

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. Seuls peuvent être autorisés les stores, bannes, lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

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.

Les couleurs seront choisies parmi celles figurant dans le guide des devantures commerciales de la ville de Provins dont une copie figure en annexe.

III – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

B.10 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

B.10.1 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

B.10.2 Les pompes à chaleur sont prosrites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

B.10.3 L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) se fera sur les constructions basses en rez de chaussée, de type annexe (hauteur maximum 3,50 mètres) ou ils seront installés au sol et toujours dissimulés à la vue depuis l'espace public.

B.10.4 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastés 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 prosrit y compris les accessoires.

B.10.5 : Les éoliennes
L'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

B.11 DISPOSITIFS PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE

B.11.1 L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

B.12 AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES**B.12.1 Climatiseurs**

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

B.12.2 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.

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 dominant sur le domaine public.

B.12.3 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.

B.12.4 Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus droit possible en façade ou en toiture.

B.12.5 Citermes de récupération des eaux pluviales

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

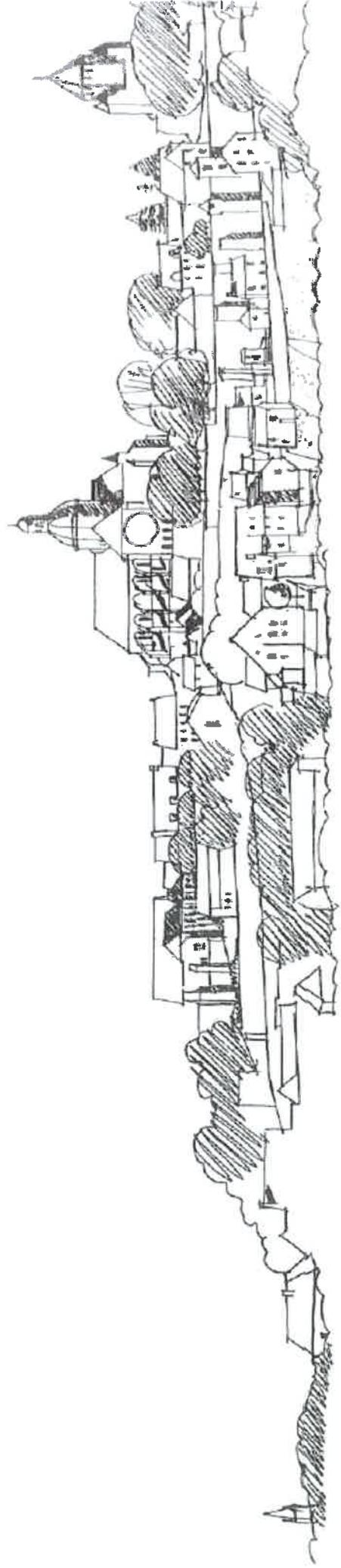
► DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.12 DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites de l'AVAP.



IV PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C



IV – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

► PRESCRIPTIONS GENERALES

- C.1** Les constructions de toute nature sont interdites, excepté les constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics listés ci-après.
- C.2** Toute modification de l'état des lieux (nivellement, aménagement de surface, etc.) est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France). Ces modifications ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des paysages.
- C.3** L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur emplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales.
- C.4** Les murs de clôture existants seront conservés et, si nécessaire, restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. La conservation des murs repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant « intéressants » est obligatoire.
- C.5** Pourront être autorisés les installations, équipements ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics existants ou projetés dans les « sous-secteurs de services publics » répertoriés sur les plans du périmètre et des secteurs de l'AVAP (pièces 3.1 et 3.2) :
- Ensemble sportif Raymond Vitte,
 - Service des eaux de la Ville,
 - Moto verte, lieu-dit « Les Dameris »,
 - Structure d'accueil pour les visiteurs en Ville Haute et parkings afférents,
 - Aire de tournois de chevalerie (au sud-est de la Tour aux Pourceaux),
- C.6** Les constructions existantes, légalement autorisées, pourront être entretenues, ou en cas de sinistre, reconduites pour une surface de plancher équivalente.
- C.7** Les boîtes à lettres doivent être intégrées aux bâtiments, aux murs de clôture ou aux murs grillagés. Elles doivent être de teinte identique au support.



IV – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

C.9 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

C.9.1 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les pompes à chaleur sont interdits sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

C.9.2 Les pompes à chaleur sont proscrites en façade sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

C.9.3 L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) se fera sur les constructions basses en rez de chaussée, de type annexe (hauteur maximum 3,50 mètres) ou ils seront installés au sol et toujours dissimulés à la vue depuis l'espace public.

C.9.4 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent toujours être masqués à la vue depuis l'espace public.

C.9.5 Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encadrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours recherché une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris les accessoires.

C.9.6 : Les éoliennes
L'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

C.10 DISPOSITIFS PERMETTANT D'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE

C.10.1 L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions repérées aux plans du patrimoine architectural comme faisant partie du « patrimoine d'intérêt ».

C.10.2 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, les modifications de volumes et de proportions doivent être compatibles avec les bâtiments et les espaces aux abords. Une étude montrera la différence avec une isolation par l'intérieur et la pertinence de l'emploi de cette technique sous tous les aspects.

IV – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

C.11 AUTRES DISPOSITIFS TECHNIQUES**C11.1 Climatiseurs**

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

C11.2 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.

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 le domaine public.

C11.3 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.

C11.4 Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus droit possible en façade ou en toiture.

C11.5 Citermes de récupération des eaux pluviales

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



IV – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

► PATRIMOINE PAYSAGER – PLANTATION - PATRIMOINE HYDRAULIQUE

C.12 ESPACE BOISES PROTEGES

C.12.1 Dans les espaces boisés protégés repérés au document graphique « Plan des secteurs », le défrichement est interdit et l'abatage est soumis à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

C.13 ESPACE PAYSAGES PROTEGES

C.13.1 Dans les espaces paysagés protégés repérés au document graphique « Plan des secteurs », les constructions nouvelles et les aménagements susceptibles de faire perdre leur caractère naturel à ces espaces (aire de stationnement, voirie, imperméabilisation des sols...) sont interdits.

C.14 AMENAGEMENT PAYSAGER

C.14.1 En dehors des espaces boisés protégés et des espaces paysagés protégés, en cas de projet portant modification des lieux, un relevé précis des arbres de haute tige existants sur la propriété sera effectué incluant leur localisation, le type d'essence, l'état phytosanitaire et l'espérance de maintien des sujets.

C.15 PATRIMOINE HYDRAULIQUE

C.15.1 En cas de projet situé à proximité d'un cours d'eau, les accès existants à l'eau seront préservés et entretenus (rives, quai, escaliers, lavoirs ...).

C.15.2 Les plantations de bords de ru et de berges seront entretenues. Des essences liées aux milieux humides seront plantées.

► ESPACE PUBLIC

RAPPEL

L'article L642-6 du code du patrimoine précise : « Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente. »

Par conséquent les travaux sur les espaces non bâtis privés ou publics sont soumis à une autorisation préalable lorsqu'ils sont compris dans le périmètre de l'AVAP.

C.16 LIAISONS INSCRITES AU PADD DU PLU

Les éventuelles nouvelles liaisons de franchissement du coteau boisé situé à l'est de la ville seront conçues pour ne pas diminuer la présence du boisement depuis la ville.

Elles seront à destination des piétons et des cycles .

Leur nivellement sera au plus près du sol naturel afin de limiter les talutages (remblais/déblais). Leur largeur sera limitée au strict nécessaire. Leur localisation ne devra pas créer une interruption de la ligne boisée vue depuis la ville pour cela une inscription en biais par rapport à la lisière du boisement sera privilégiée.

C.17 REVETEMENT DE 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.

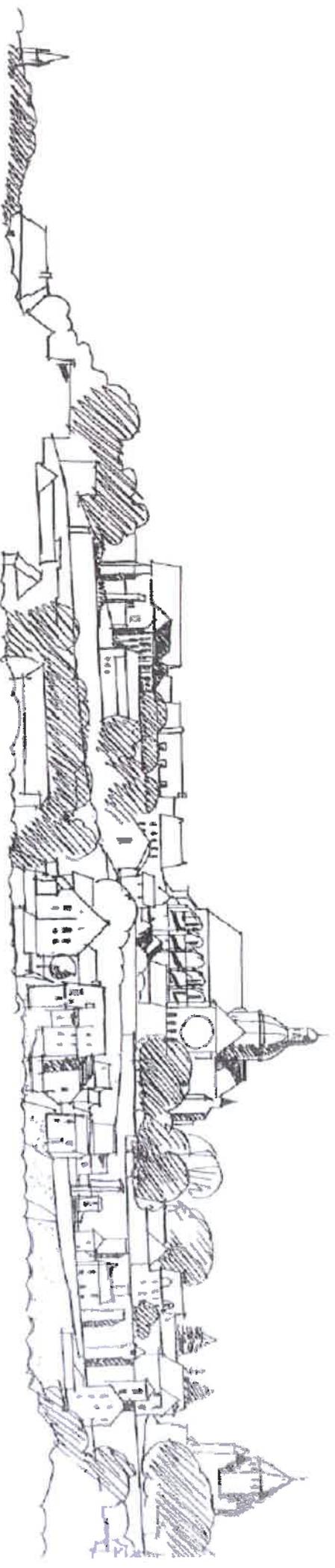
► DISPOSITION PARTICULIERE

C.18 DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites de l'AVAP.



V PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET ECRITES APPLICABLES A DES ZONES DE PROJET



V – 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA PORTE SAINT JEAN

► SECTEUR B' : ABORDS DE LA PORTE SAINT JEAN

S'ajoutent aux règles spécifiques du secteur B' les règles suivantes du secteur B :

B.5 LES CONSTRUCTIONS NEUVES**B.6 PAREMENTS DE FACADE****B.7 COUVERTURE****B.8 MENUISERIES****B.10 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE****B.12 DEPOT DE MATERIAUX****B'.1 PRESCRIPTIONS GENERALES**

L'ordonnement des constructions et les plans de masse doivent s'inscrire dans une démarche raisonnée d'urbanisation et faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les masses bâties doivent être organisées en s'inspirant des exemples locaux d'architecture traditionnelle.

Le plan de masse tiendra compte des dénivellés naturels et les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site.

Les bâtiments projetés devront présenter une volumétrie simple et régulière, en évitant les effets caricaturaux dus à des angles aigus saillants ou à une volumétrie agressive.

En ce qui concerne les bâtiments d'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale : la création de volumes trop importants sera évitée et l'intégration des projets recherchée en étudiant l'assemblage de plusieurs volumes plus petits.

La hauteur de ces constructions ne doit pas nuire aux perspectives et échappées visuelles.

Remarque : L'implantation de bâtiments en limite de parties boisées peut faciliter leur intégration.

B'.2 COMPOSITION GENERALE

B'.2.1 Les constructions nouvelles ne doivent pas, du fait de leur importance en volume ou en surface au sol, porter atteinte à l'organisation du quartier, et à l'échelle de son bâti. Leur emprise au sol ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles. Toutefois, ces actions ne devront pas porter atteinte au plan d'ensemble et dépasser dans tous les cas 20% de la surface de plancher existante.

B'.2.2 L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

B'.2.3 L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales. Dans tous les cas, les boisements existants en fond de parcelles, le long de la Voie Communale N°1 dite des Vallées doivent être préservés.

B'.2.4 La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres mesurée à l'égoût de toiture. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égoût de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

B'.2.5 Boîtes aux lettres

Les boîtes à lettres doivent être intégrées aux bâtiments, aux murs de clôture ou aux murs grillagés. Elles doivent être de teinte identique au support.



V – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA PORTE SAINT JEAN

► SECTEUR B' : ABORDS DE LA PORTE SAINT JEAN

B'.3 LES CLOTURES

B'.3.1 La continuité et la qualité du tissu urbain devra être assurée par les murs et clôtures qui relient les constructions et longent la voie d'accès principale à la Porte Saint-Jean.

B'.3.2 Les clôtures seront constituées d'un muret en maçonnerie ravalée à pierres vues surmonté d'une grille à barreaudage vertical et doublé d'une haie vive composée d'essences locales et variées.

B'.3.3 : Les portails seront en bois peint ou constitués d'une grille dont la hauteur s'harmonisera avec celle du mur. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits.

B'.3.4 Les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères, (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland), ou d'espèces horticoles persistantes tels que les photinias ou les lauriers palme, sont interdites.

B'.3.5 Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

B'.4 LES ENSEIGNES

B'.4.1 Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).

Sont autorisées au maximum :

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

Les dispositifs et supports de publicité qui pourraient être autorisés au titre du règlement de publicité de la Ville de Provins, ne pourront pas être scellés dans la maçonnerie.

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

Seules sont autorisées les enseignes en drapeau : ce sont les enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade ou à la clôture.

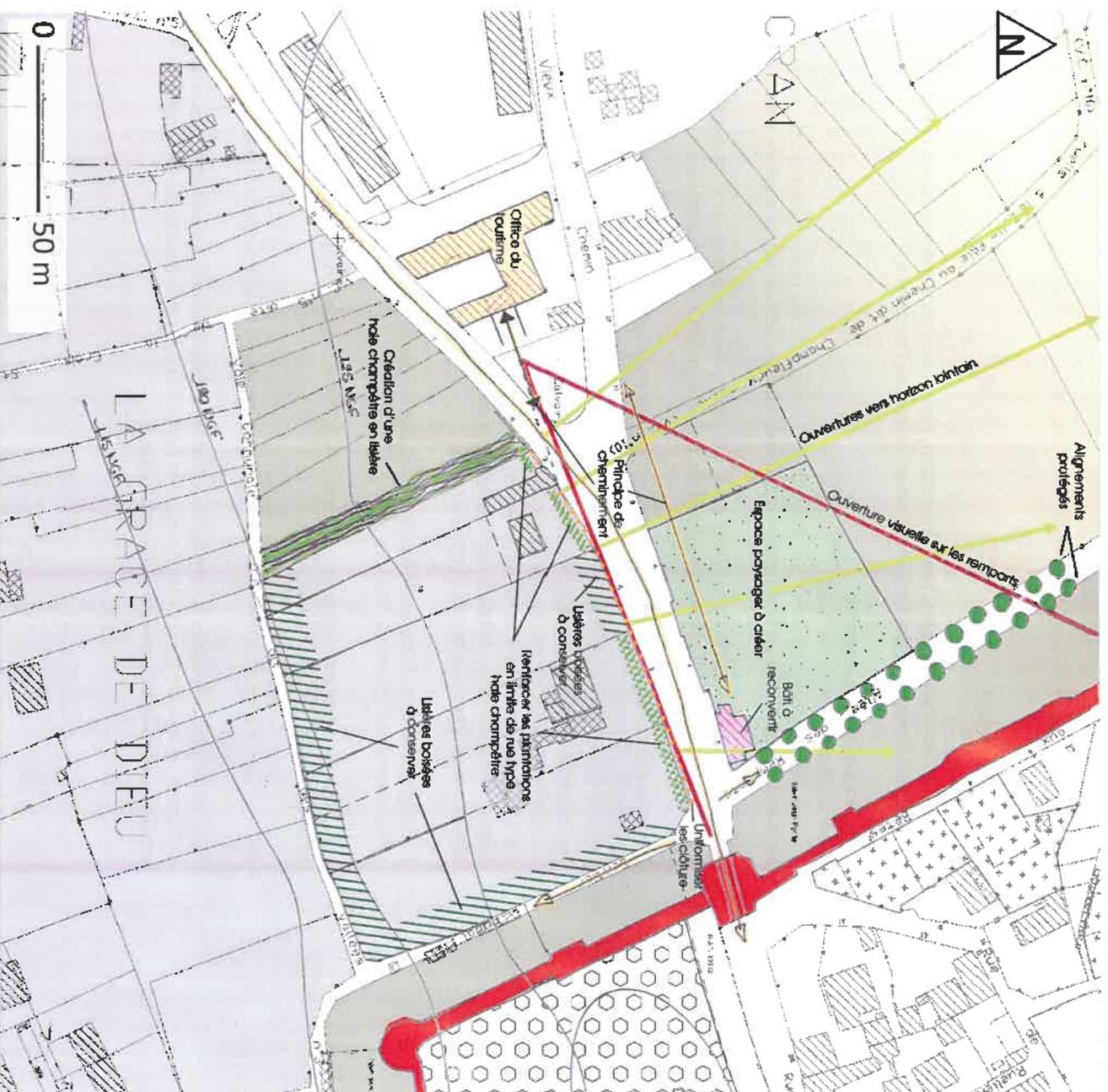
Est autorisée une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade ou à la clôture, à raison d'une enseigne perpendiculaire par linéaire de 20 mètres de devanture commerciale ou raison commerciale.

L'enseigne doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux. Elle sera en saillie maximum 0,80 mètre. Elle sera plane.

Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans la pierre ou divers éléments de décors et seront positionnées au milieu d'une partie maçonnée.

Elle sera placée proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, dans le cas où la destination des lieux justifierait de signaler les activités de manière particulière, ou bien dans le cas où l'enseigne proposée justifierait d'une recherche esthétique.

L'ENTREE PORTE SAINT-JEAN ET SES ABORDS : Les prescriptions particulières


Les interventions sur l'espace public et les abords de la Porte Saint Jean prolongeront les actions engagées visant à renforcer la lisibilité du paysage historique du site.

Ouverture du paysage vers le Nord : Dans le prolongement des actions déjà engagées, il est prévu d'acquérir et de démolir les constructions situées au Nord de la voie d'accès à la Porte Saint Jean pour dégager la vue sur les remparts. Seule la maison de la fin du XIXème siècle qui marque le début du chemin de ronde sera conservée et reconvertie. Les emprises libérées seront remises en culture pour reconstituer un paysage cohérent en vis-à-vis des remparts.

Uniformisation des clôtures : Le règlement impose une uniformisation des clôtures au Sud de la voie. Ces clôtures seront obligatoirement composées d'un muret de 60 cm de haut surmonté d'une grille à barreaudage.

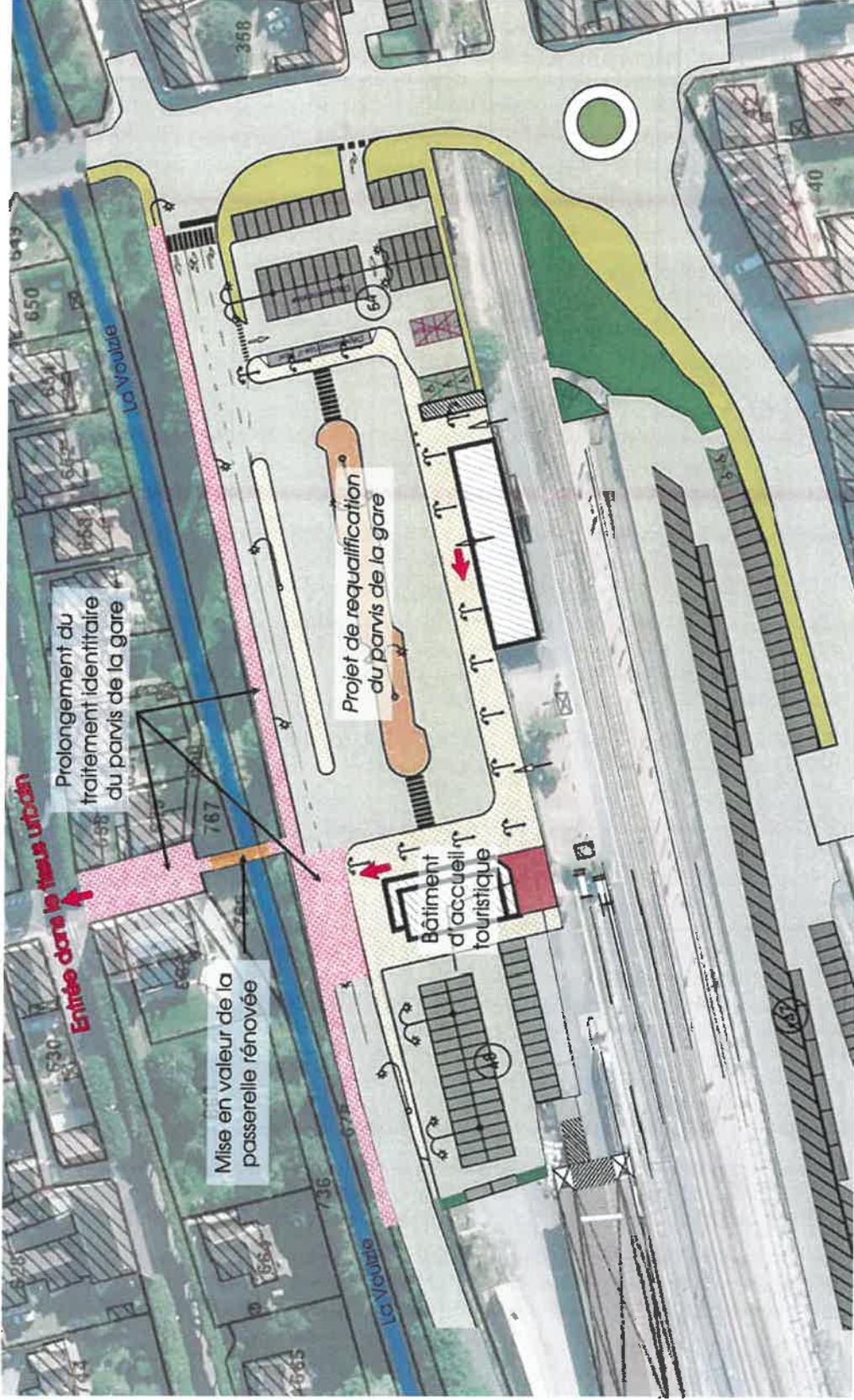
Plantation d'une haie champêtre en lisière Ouest de l'îlot urbanisé. La plantation d'une haie champêtre sur le foncier communal permettra de créer un premier plan végétal cohérent avec le paysage agricole en retenant des essences champêtres type, aubépine, prunelier, noisetier, érable champêtre, charnille. Cette nouvelle haie gommiera la présence des constructions existantes disparates.

Protection des masses végétales existantes : Au droit de la parcelle non bâtie au sud de la rue, en lisière Est et en lisière Sud, des masses végétales composées d'essences locales contribuent à minorer la présence de l'îlot urbanisé. Ces masses végétales sont à protéger.

Renforcement des plantations adaptées : Plusieurs haies existantes sont composées de conifères type thuva, il convient de les remplacer par des plantations de type haie champêtres composées de végétaux locaux type : aubépine, prunelier, noisetier, érable champêtre, charnille.



V-3 PRESCRIPTIONS APPLICABLES À L'ENTRÉE DEPUIS LA GARE



Les interventions sur l'espace public aux abords de la gare viennent assurer la continuité de l'aménagement prévu sur le pôle gare

Prolongement du traitement de sol:

L'aménagement du pôle gare prévoit de mettre en place un traitement identitaire du parvis piéton autour du nouveau bâtiment d'accueil touristique.

Le schéma de mise en valeur de cette entrée piétonne de la ville médiévale basse, vise à prolonger ce traitement de sol en traversée de l'avenue Jean Jaurès, sur le trottoir Nord de l'avenue, de part et d'autre de la passerelle et au démarrage de la rue Hégésippe Moreau.

Cet aménagement du parcours piéton renforcera la qualité du parcours d'accueil des visiteurs, vers la ville médiévale basse.

On notera que le périmètre de l'AVAP inclut l'avenue Jean Jaurès et les espaces situés au Nord de celle-ci, l'AVAP n'inclut pas le parvis de la gare.

V – 4 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENTREE DE VILLE « DISTILLERIE »

► SECTEUR B" : LE SECTEUR D'ACTIVITES ET DE L'ANCIENNE DISTILLERIE

B" 1 PLANTATIONS

En bordure des voies, des bandes plantées d'arbres et d'arbustes seront aménagées permettant une transition entre l'espace public et l'espace privé. La hauteur de la végétation arrivée à maturité prendra en compte l'axe de vue le long de la route de Bray.

B" 2 COULEURS

Les couleurs des façades et des toitures seront de teinte sombre à moyenne.

Les matériaux seront de finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris les accessoires.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de teintes criardes sont interdits.

B" 3 TOITURES

La toiture doit être considérée comme une cinquième façade. Son dessin doit être composé avec soin et tenir compte des vues sur celle-ci.

Tous les édifices en toiture doivent faire partie de cette composition et faire l'objet d'un traitement architectural.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

B" 4 HAUTEUR

B" 4.1 Les hauteurs maximum qui sont prescrites par le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) s'appliquent à l'intérieur des points de vue. Cependant le règlement de l'AVAP peut pour préserver la visibilité prescrire une hauteur inférieure à celle prescrite par le PLU et c'est cette hauteur qui doit être respectée.

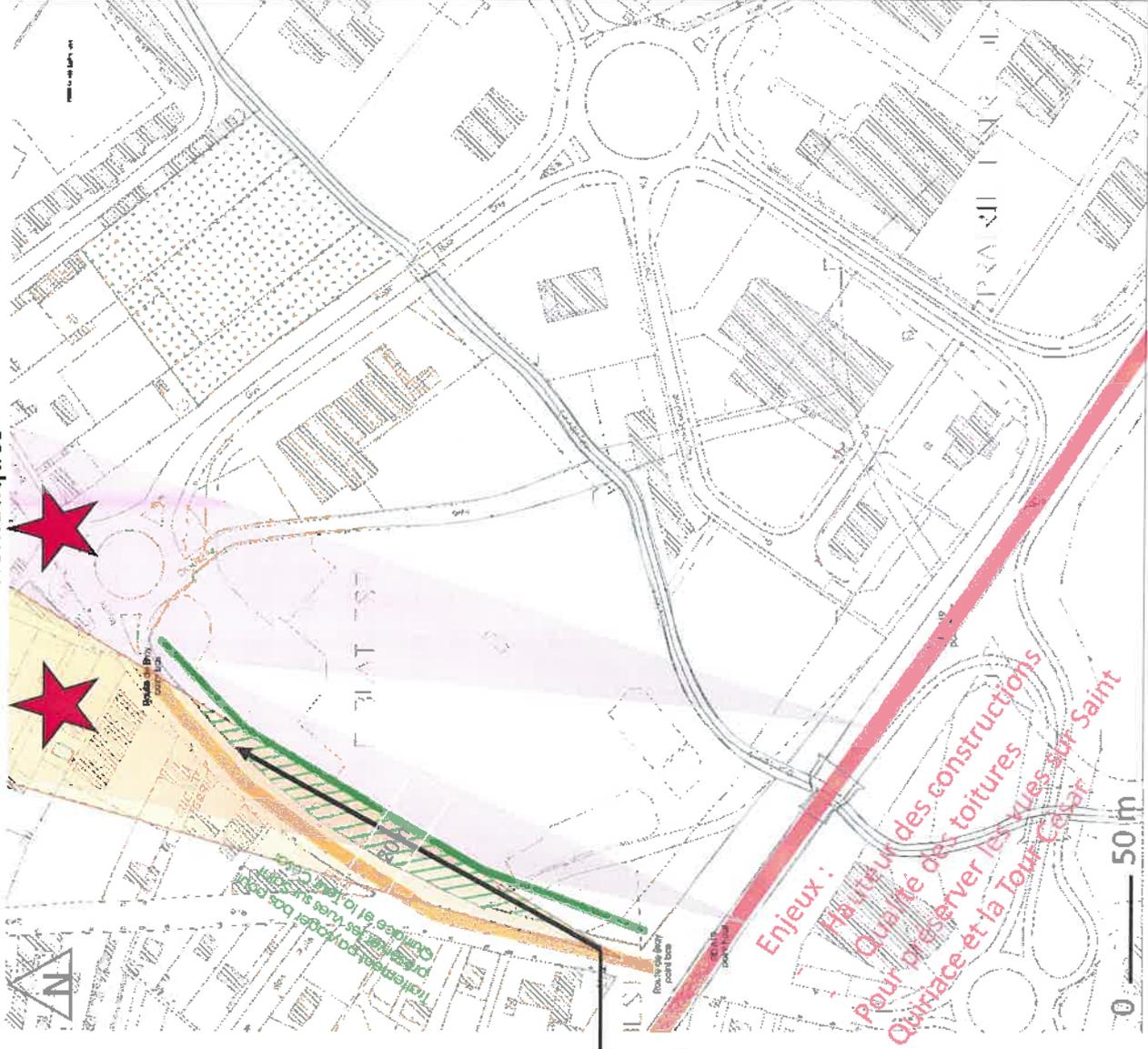
B" 4.2 Sur le croquis ci-après, les hauteurs indiquées ne tiennent compte que de la visibilité du monument historique, avec ce seul critère elles constituent les hauteurs plafond de l'AVAP.

B" 4.3 A l'intérieur du point de vue à protéger identifié sur le document graphique de la page suivante, la hauteur maximale autorisée pour les constructions sera appréciée par l'architecte des bâtiments de France dans le respect d'un impératif de conservation de la vue sur la collégiale Saint Quiriace et la Tour César, en fonction du niveau du terrain d'assiette, du recul éventuel de la construction par rapport aux voies et du contexte urbain. Des croquis particuliers, cotés en trois dimensions et faisant apparaître l'incidence de la construction dans le cône de visibilité, pourront être demandés.



V-4 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENTREE DE VILLE « DISTILLERIE »

Monuments emblématiques



Préservation de l'axe de vue
le long de la route de Bray –
retrait de 1 m à 20 m
maximum

Les projets d'aménagement sur le site de la distillerie devront respecter le schéma ci-contre afin de préserver des axes de vues depuis la route de Bray et depuis la G19.

Préservation de l'axe de vue le long de la route de Bray :

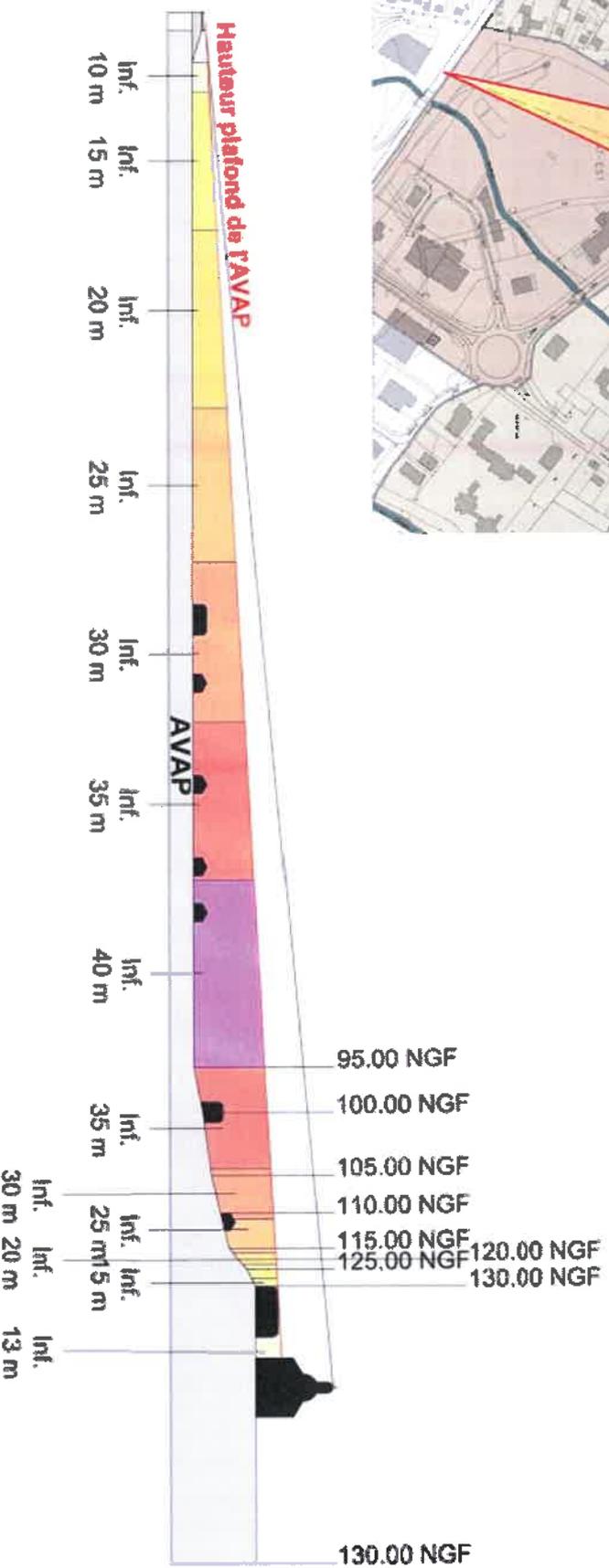
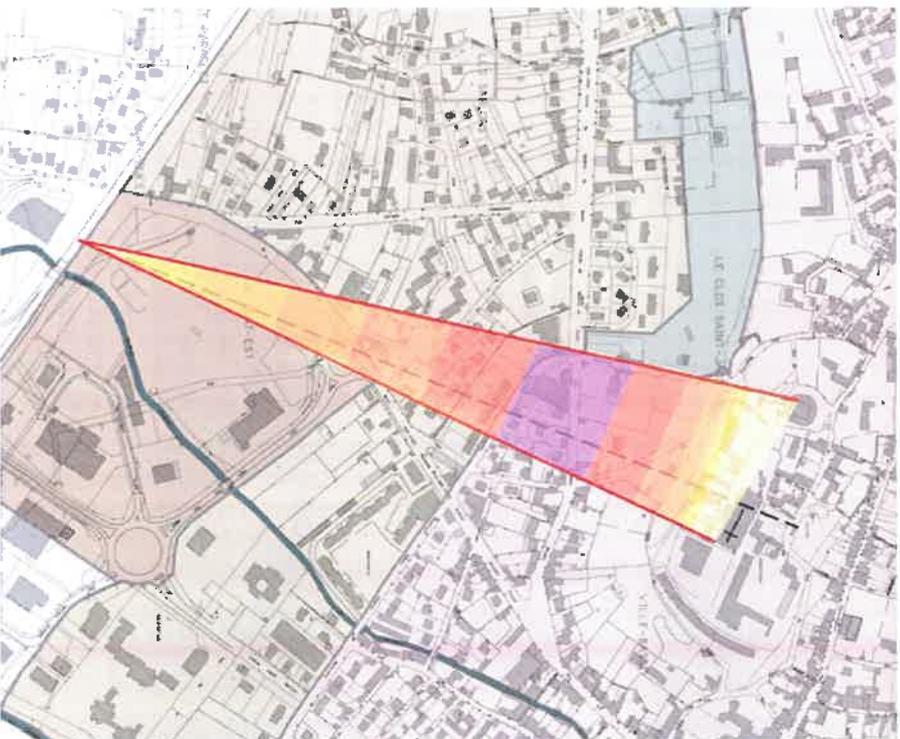
Afin de préserver la vue sur les monuments emblématiques de la ville haute il convient d'aménager un espace paysager dans lequel les constructions ne sont pas admises. Ce retrait, hachuré en vert sur le schéma ci-contre, aura une profondeur minimum de 1m et une profondeur maximum de 20m.

Son aménagement sera exclusivement paysager. Les plantations devront être d'une hauteur inférieure à 1m pour notamment préserver la vue des automobilistes.

Toute clôture devra être implantée en retrait de cet espace paysager.

Cet aménagement participe également à l'amélioration du parcours piéton menant à la ville médiévale basse.

V – 4 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENTREE DE VILLE « DISTILLERIE »



Respect d'un axe de vue depuis la RD 619.

Pour maintenir au minimum un axe de vue depuis la RD 619 en surplomb du site de l'ancienne distillerie, l'AVAP, instaure une règle de hauteur plafond qui préserve la vue sur les monuments de la ville haute.

La prescription s'appuie sur un principe de point de vue situé sur la RD 619 et cadré vers la collégiale Saint-Quirice et la Tour César.

Suivant l'opération d'aménagement le cadrage du point de vue peut évoluer.

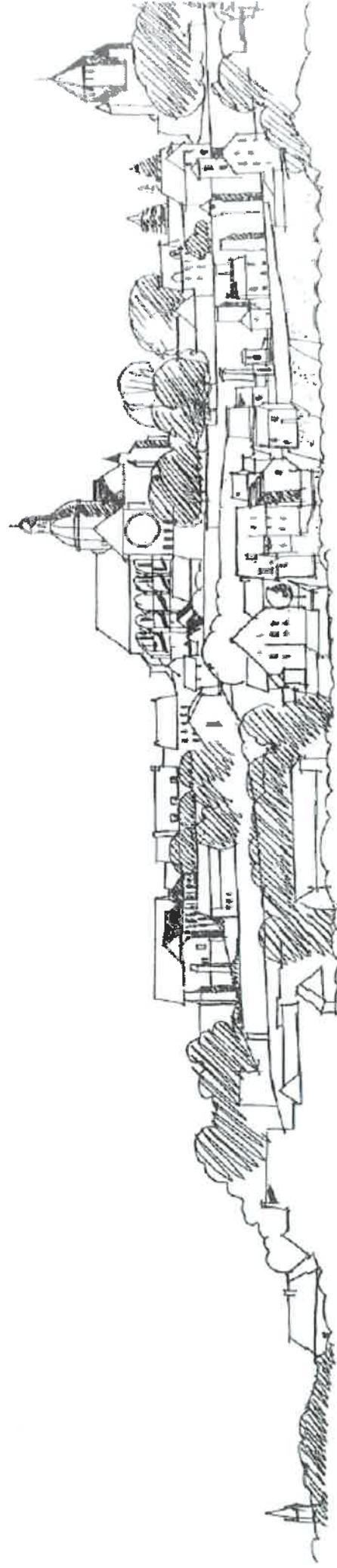
Cependant le point de vue devra être impérativement maintenu au moins une fois sur la séquence de l'opération.

La hauteur des constructions devra respecter le plafond défini sur la coupe ci-contre.

Les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser 10 m aux abords de la RD 619, dans l'axe de vue défini. Ces hauteurs peuvent augmenter en s'éloignant de la RD 619, comme indiqué sur la coupe ci-dessous.



VI PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE A PROTEGER SITUES EN DEHORS DES SECTEURS DE L'AVAP



VI – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE A PROTEGER SITUES EN DEHORS DES SECTEURS DE L'AVAP

► CONSTRUCTIONS SITUEES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE

D.1 IMPLANTATION

D.1.1 L'organisation des constructions sur l'unité foncière doit prendre en compte le cône de vue. Leur implantation permet de préserver la visibilité sur le monument historique.

D.2 HAUTEUR

D.2.1 Les hauteurs maximum qui sont prescrites par le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) s'appliquent à l'intérieur des points de vue. Cependant le règlement de l'AVAP peut pour préserver la visibilité prescrire une hauteur inférieure à celle prescrite par le PLU et c'est cette hauteur qui doit être respectée.

D.2.2 Sur les croquis ci-après, les hauteurs indiquées ne tiennent compte que de la visibilité du monument historique, avec ce seul critère elles constituent les hauteurs plafond de l'AVAP.

D.2.3 A l'intérieur des points de vue à protéger identifiés sur le document graphique « Périmètre et secteurs de l'AVAP, points de vue à protéger » et situés en dehors des limites de l'AVAP, la hauteur maximale autorisée pour les constructions sera appréciée par l'architecte des bâtiments de France dans le respect d'un impératif de conservation des vues sur la collégiale Saint Quiriace et la Tour César, en fonction du niveau du terrain d'assiette, du recul éventuel de la construction par rapport aux voies et du contexte urbain.

Des croquis particuliers, cotés en trois dimensions et faisant apparaître l'incidence de la construction dans le cône de visibilité, pourront être demandés.

D.3 COUVERTURE

D.3.1 Les matériaux de couverture des constructions dont la toiture est visible depuis le point de vue à protéger sont soit :

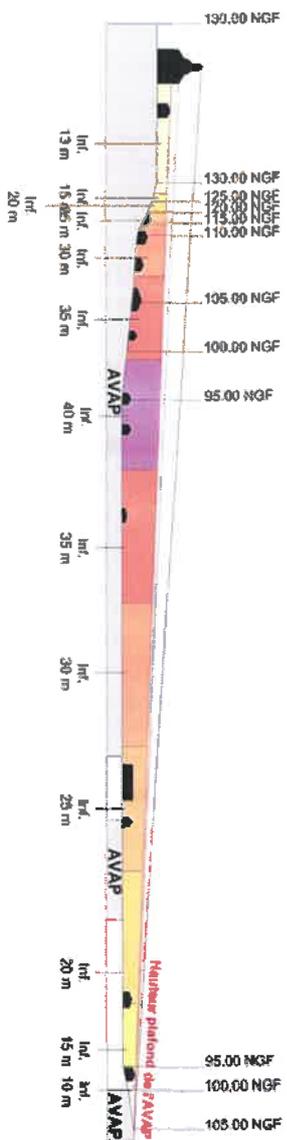
- La petite tuile plate,
- L'ardoise naturelle,
- Le zinc,
- Le cuivre,
- La végétation en cas de toiture terrasse.

D.3.2 Les antennes paraboliques, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les panneaux solaires sont proscrits sur les toitures visibles depuis le point de vue à protéger.

D.4 PLANTATIONS

D.4.1 L'aménagement paysager des espaces libres doit prendre en compte le point de vue à protéger. Les arbres de haute tige susceptibles, à maturité, d'occulter la visibilité sur le monument historique peuvent être interdits.

VI – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE A PROTEGER SITUES EN DEHORS DES SECTEURS DE LAVAP

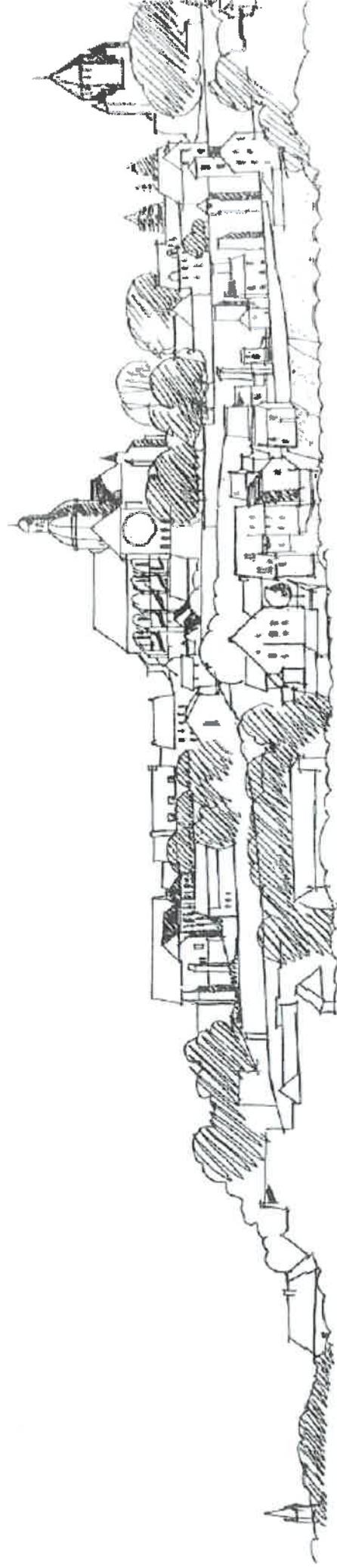


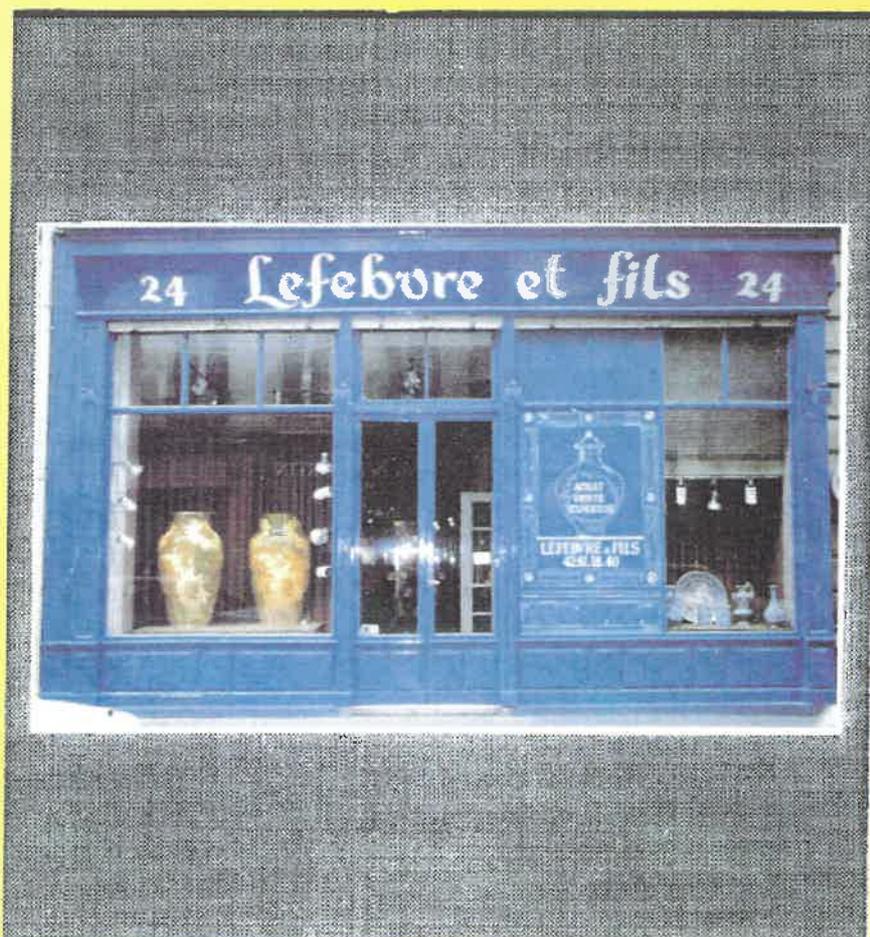


VII ANNEXES :

- GUIDE POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

- DES RECOMMANDATIONS POUR REHABILITER LE PATRIMOINE BATI ET COMMERCIAL





ville de Provins

*guide pour les
devantures commerciales*





03. PROVINS (S.-et-M.) — Rue Couerbe — La Tour de César — C. M.

Les rues du centre ville ont hérité, d'un siècle de circulation automobile intense, un aspect hétéroclite, agressif et rébarbatif. Les immeubles qui bordent les principales rues sont pour la plupart du XVIII^e siècle, pour quelques uns plus anciens encore. Certains possèdent des pans de bois splendides, parfois sculptés. D'autres en recèlent, qui sont cachés par des crépis malencontreux. Les couleurs des revêtements, les ouvertures sans équilibre, rompent l'harmonie de tous ces immeubles.

Les vitrines des commerces ont connu la même évolution disparate. Elles vont du raz du sol à un mètre de hauteur. Leurs couleurs jurent. Les anciens encorbellements ont parfois disparu. Les enseignes à néon sont si nombreuses et si discordantes que Provins ressemble plus à une ville américaine ou japonaise qu'à une ville du Moyen Age. L'ordonnement de ces façades et de ces vitrines n'attire pas le visiteur.

La ville de Provins a mis en place un conseil architectural et des aides financières, avec le concours des banques. Elle a défini, avec l'accord des responsables de l'Union des commerçants, des règles pour les enseignes, les couleurs, les ravalements ou les dimensions des vitrines. Ces règles devraient permettre aux rues du centre ville de retrouver harmonie, chaleur, équilibre, au fur et à mesure des ravalements qui pourront être effectués.

Avec cette nouvelle harmonie, le coeur de Provins accueillera de nouveau les visiteurs, les passants, les touristes, attirés par ces nouvelles rues piétonnes redessinées pour la flânerie.

Alain PEYREFITTE
de l'Académie française
Maire de Provins



Durant le Moyen-Age, la prospérité commerciale de Provins a été essentielle dans le développement de la ville. Si la ville haute a conservé de cette époque un patrimoine architectural très important, la ville basse, construite sur les marais, a vu ses constructions renouvelées à plusieurs reprises. Aujourd'hui, l'aspect de la ville basse est composé en majorité de façades de la fin de l'époque Classique (fin XVIII^{ème}, début XX^{ème} siècle), qui habillent parfois des structures à pan de bois plus anciennes.

Les maisons étaient composées de volumes simples, le plus souvent à deux niveaux. Le rez de chaussée étant destiné aux commerces, les devantures formaient une bande pratiquement continue le long des trottoirs. Les façades de l'étage d'habitation, percées de fenêtres à encadrement, étaient enduites et légèrement colorées. Les limites de façade étaient marquées par des chaînes d'angle, les toits étant recouverts de tuiles plates et ponctués éventuellement de lucarnes disposées au droit de la façade.





image du début du siècle d'une rue commerçante de Provins



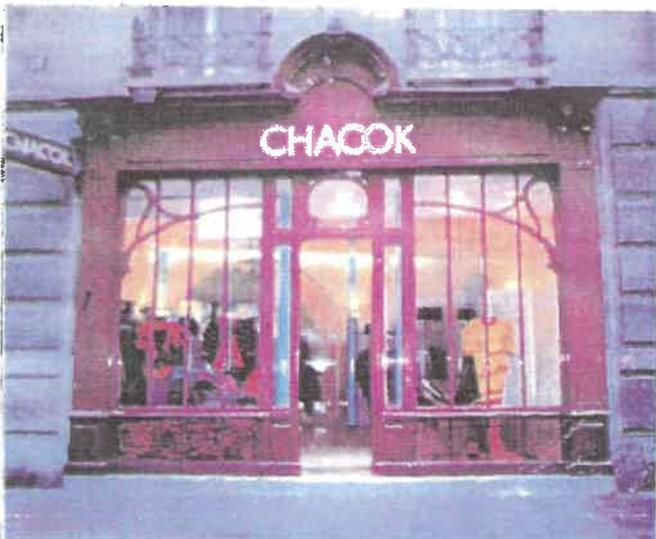
image actuelle d'une rue commerçante de Provins

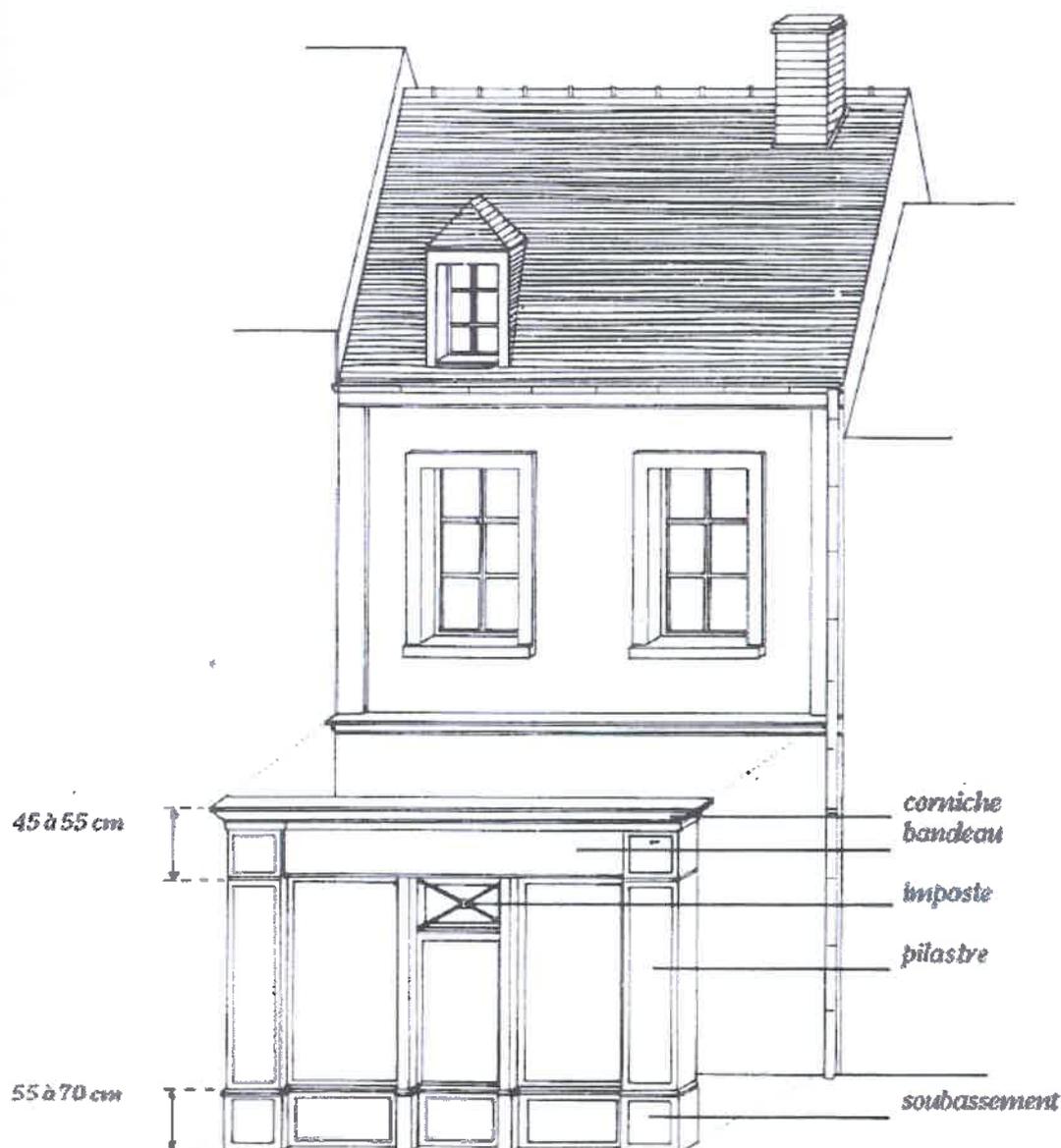
Au siècle dernier, les devantures de commerce formaient un bandeau continu en rez-de-chaussée. Composés de panneaux de bois assemblés de ton uni (vert, rouge ou bleu), les devantures donnaient à la ville un caractère original et homogène. Ce style de boutique a persisté jusqu'à ces dernières années où la technique commerciale et la publicité ont fait proliférer les enseignes, couleurs et matériaux qui donnent désormais une image confuse aux rues commerçantes.

Pour redonner un caractère aux commerces de Provins, les nouvelles devantures devront retrouver les qualités de celles de la fin de l'époque Classique.



exemples de devantures
anciennes conservées





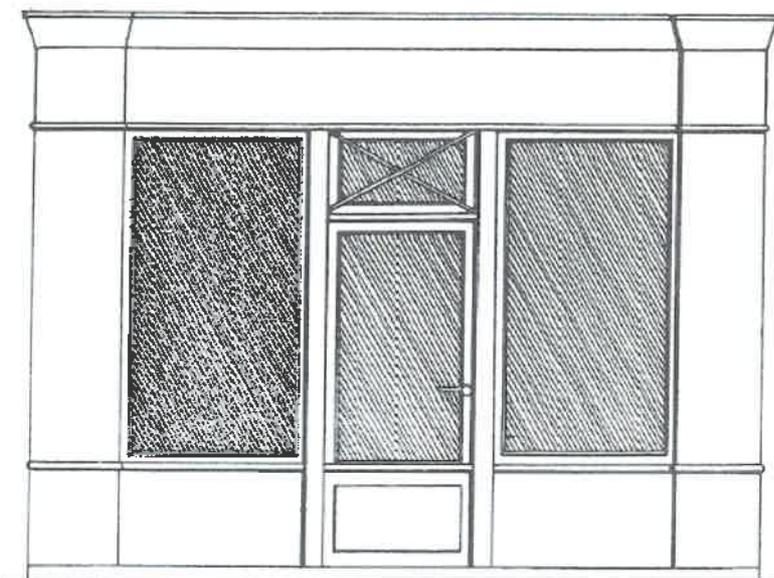
. les devantures se posent en applique sur la façade et dissimulent les parties de maçonnerie extérieure. Elles recouvrent le maximum du rez de chaussée.

. les façades sont généralement symétriques avec une porte dans l'axe. Cette forme peut varier car elle doit en priorité s'adapter à la composition de la façade (dispositions des fenêtres ...).

. les devantures sont composées de panneaux de bois assemblés. Les moulures ne sont pas des éléments rapportés mais font partie intégrante des cadres menuisés.

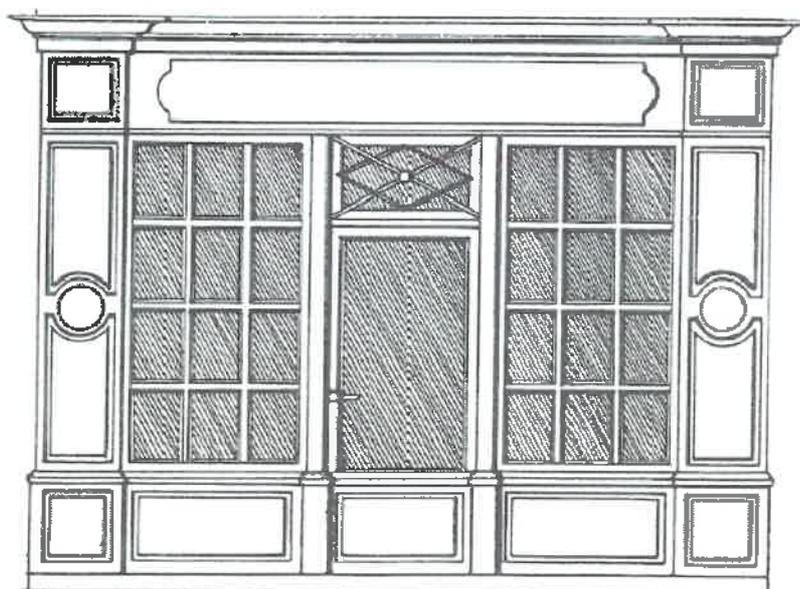
. les grilles d'imposte sont en fer forgé ou en fonte. Elles peuvent être traitées de manière à caractériser le commerce.

. les marques franchisées devront proposer une adaptation des caractéristiques de marque suivant ces mêmes principes.



DEVANTURE SIMPLE

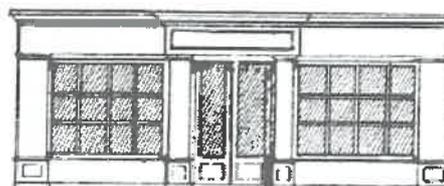
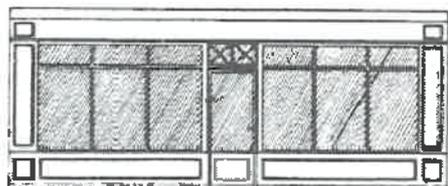
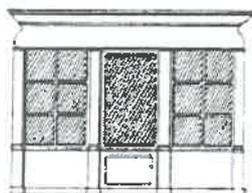
. le relief de la façade est marqué principalement par les pilastres et la corniche qui forment les parties saillantes



DEVANTURE ORNEE

. elle est composée sur le même principe que la devanture simple, complétée par des moulures, une corniche, des petits bois pour les fenêtres, un support d'enseigne, une imposte plus décorée

de nombreuses variations sont possibles....



**ALIGNEMENT DES
DEVANTURES**

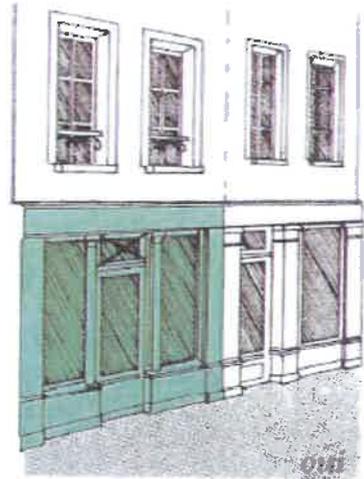
. les devantures doivent être posées en applique sur la façade du bâtiment

. les parties en saillie ne doivent pas exéder 0,30 m.

. un léger retrait de la porte est possible



non



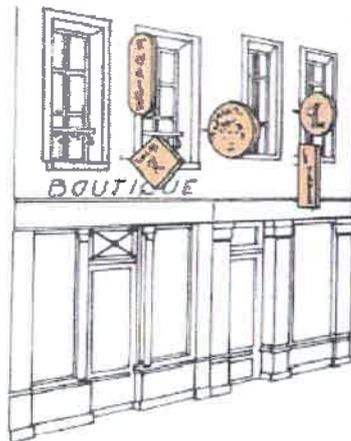
oui

ENSEIGNE

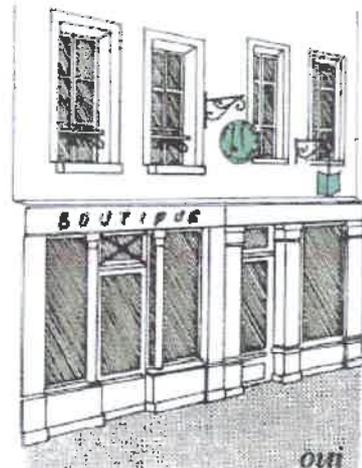
. une seule enseigne verticale de type traditionnel par devanture d'une taille d'environ 0,60 x 0,60 m.

. le nom du commerce peut être peint sur le bandeau, composé de lettres plaquées ou peint sur les parties vitrées

. les caissons lumineux, néons et éclairages clignotants ne sont pas autorisés.



non

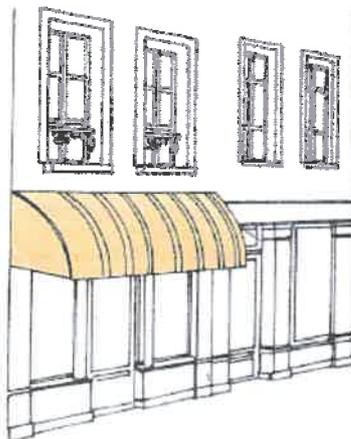


oui

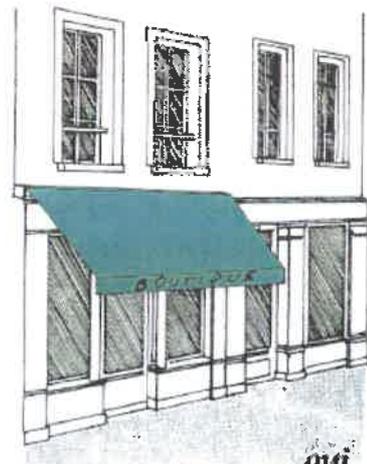
STORE

. les stores sont de type store-banne, unis de texture non laquée, sans joues latérales

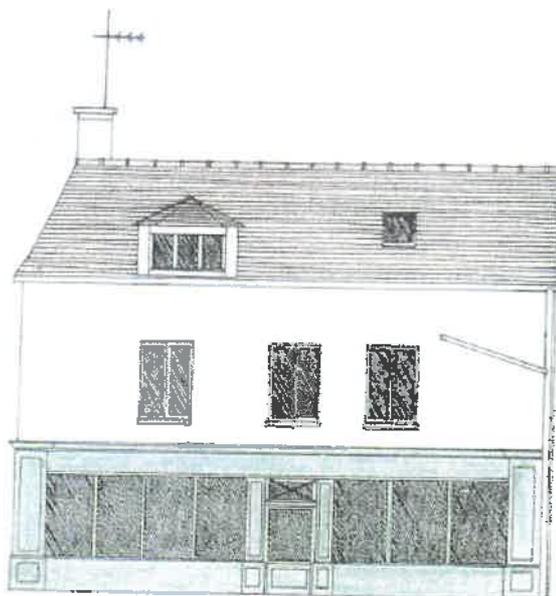
. le nom du commerce peut être inscrit sur la retombée



non



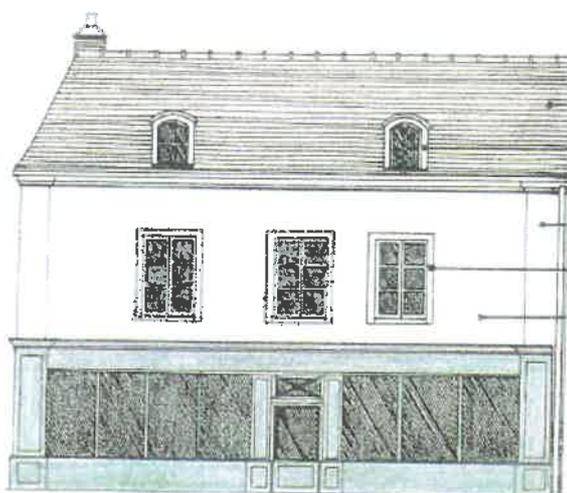
oui



La succession des travaux de ravalement a peu à peu dégradé les façades en leur faisant perdre tout caractère.

Un certain nombre d'éléments architecturaux devront être respectés ou retrouvés lors des réhabilitations de façade afin de redonner les caractéristiques des maisons provençales.

NON



tuile plate

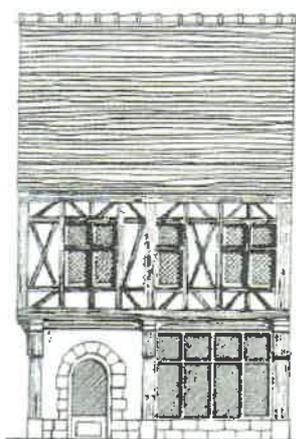
lucarne au droit de la façade

chaîne d'angle

encadrement de fenêtre

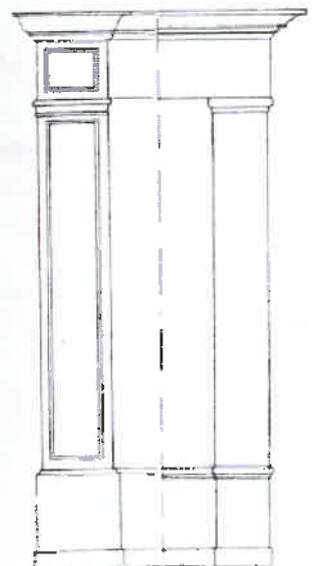
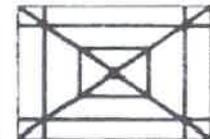
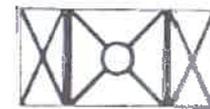
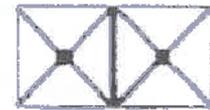
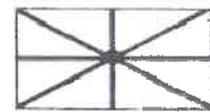
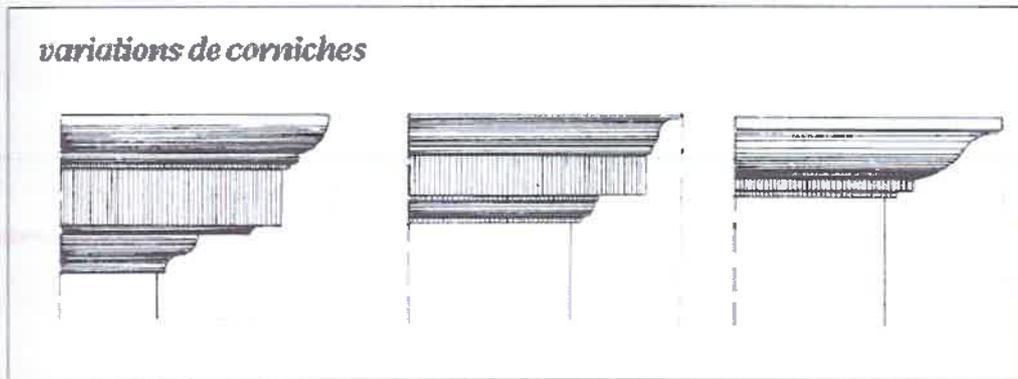
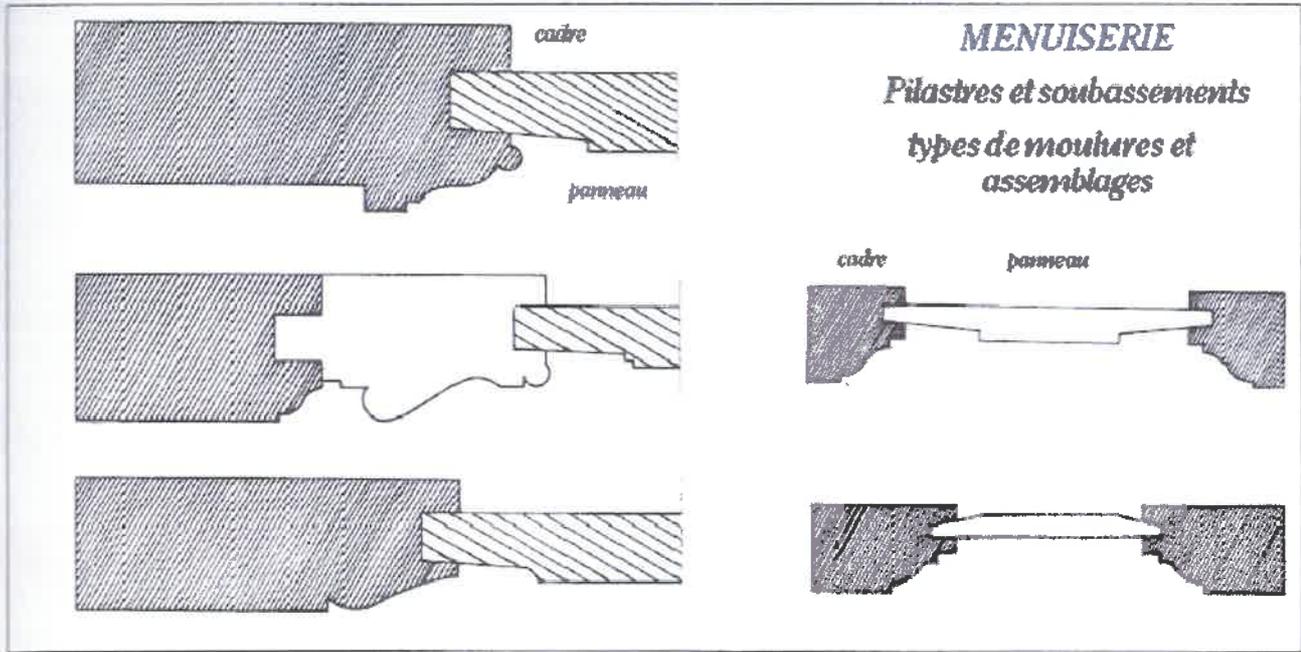
enduit traditionnel (chaux, plâtre, ...) de couleur blanc-beige

OUI

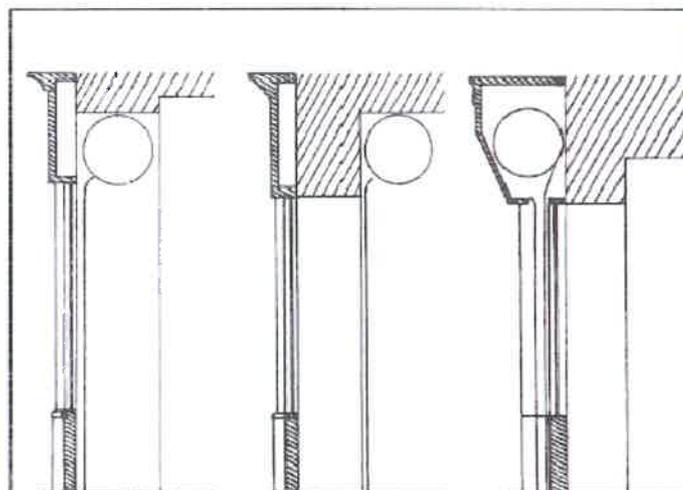


OUI

Seules les maisons présentant des caractéristiques significatives de l'époque médiévale et en relatif bon état de conservation pourront faire l'objet d'une remise en valeur des pans de bois après piochage des enduits.



variations de pilastres



possibilité d'implantation des stores

impostes en fer forgé ou fonte



vert foncé



vert sapin



rouge pourpre

couleurs des
devantures



bleu foncé



rouge ocra

nom
typo

A L'IMAGE DU GRENIER SUR L'EAU
45 *Schat et Vente de Charles Testudés* 45

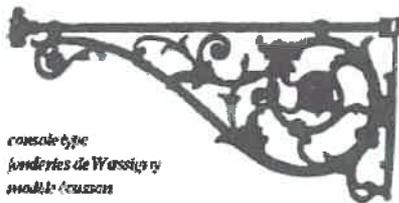
nom
typo

Orthophonie

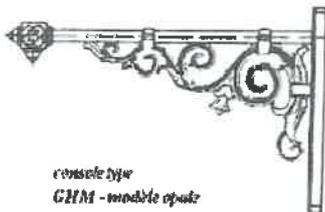
nom
typo

EDITIONS

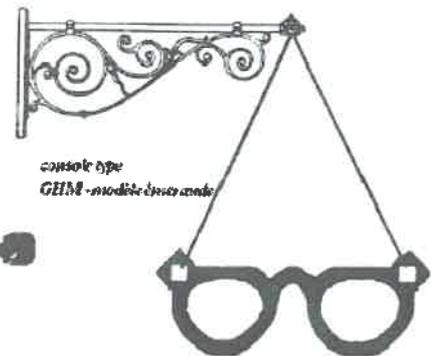
typographie pour les enseignes de bandeau



console type
fonderies de Wassy type
modèle "crouzon"



console type
GHM - modèle opale



console type
GHM - modèle émeraude



console type
BAGNI - modèle "provençale"



console type
BAGNI - modèle "antiboise"

consoles pour enseignes verticales en fonte ou fer forgé

les marques des modèles proposés ne sont qu'indicatives. Tout modèle correspondant au même genre de console peut être retenu.



ASSISTANCE ARCHITECTURALE GRATUITE

Pour faciliter la mise au point et l'harmonisation des projets de réfection des devantures commerciales,

une assistance architecturale gratuite est proposée aux commerçants

Tout commerçant qui envisage de rénover sa façade peut prendre contact avec un Architecte qui tiendra des permanences :

le samedi tous les quinze jours de 9h à 11h30 en mairie (Renseignements : 64.60.38.28).

Cet architecte n'est pas chargé de dresser des plans confiés ultérieurement pour leur réalisation à un autre architecte ou à un technicien du bâtiment.

Sa mission consiste à :

- orienter*
- guider*
- conseiller*

pour mettre les projets en harmonie avec les prescriptions architecturales définies par la Ville et expliquées dans cette plaquette.

PROVENS

Des recommandations pour réhabiliter
le patrimoine bâti et commercial

Le bâti vernaculaire ancien

La maison en pans de bois

La maison urbaine

L'immeuble de ville

L'hôtel particulier

La maison bourgeoise

Les façades commerciales

La palette des couleurs



Sommaire

▪ Le patrimoine Provinois	2
▪ Typologies de l'architecture provinoise	5
○ Le bâti vernaculaire ancien	6
○ La maison en pans de bois	7
○ La maison urbaine	8
○ L'immeuble de Ville	9
○ L'hôtel particulier	10
○ La maison bourgeoise	11
○ Les devantures commerciales	12
▪ Recommandations	13
○ Les éléments maçonnés, les enduits	14
○ Le pan de bois	15
○ Les menuiseries	18
○ Les décors sur enduit et modénature	21
○ La composition des façades	22
○ Les couvertures et lucarnes	23
○ Les murs, portails et cloture	25
○ Les devantures commerciales	27
▪ Guide pour concevoir sa devanture	51
▪ Glossaire	55

Le patrimoine Provinois

Provins a toujours été une ville de commerce et d'échanges. Véritable plaque tournante des Foires de Champagne et capitale économique, la ville a conservé en grande majorité sa structure médiévale, offrant ainsi un panel remarquable d'architecture civile.

Plusieurs phases structurent le développement urbain de Provins.

▪ Le Castrum médiéval

Le premier stade est antérieur aux foires de Champagne (9ème et 10ème siècle). La ville se limite à un Castrum occupant l'extrémité d'un éperon dominant la vallée à la confluence de deux rivières: la Voulzie et le Durteint.

▪ La Ville du 11^{ème} et 12^{ème} siècle

Le deuxième stade est celui de l'apparition et du développement des foires. Le tracé des routes et la bifurcation sur le plateau tout comme dans le val, conditionnent visiblement l'organisation du plan de la cité.

▪ La Ville du 13^{ème} et 14^{ème} siècle

Le troisième stade correspond à l'intensification des foires de Champagne. Provins occupe une place privilégiée. La cité médiévale accueille les foires plusieurs fois dans l'année : les foires de Mai, de Septembre et de la Saint-Martin.

C'est au cours de ces deux siècles que la Ville Basse connaît ses heures de gloire. Les foires développent non seulement les notions d'échange mais aussi une fonction productrice. Provins est célèbre pour son drap de laine noir.

Afin de pouvoir accueillir maisons et industries, on domestiqua à cette époque les marais qui constituaient le fond des vallées, par la canalisation des cours d'eau et leur concentration dans des rus organisés. Cette mise en valeur de cet espace s'accompagna d'une nouvelle définition du périmètre urbain regroupant tous les centres et en particulier le bipôle originel à l'intérieur d'une nouvelle enceinte continue, l'enceinte définitive. Le tracé d'ensemble était conçu pour intégrer Ville Haute et Ville Basse, débordant largement l'urbanisation des divers quartiers, tout à la fois pour prévoir les agrandissements ultérieurs et pour protéger les activités industrielles.

On assista parallèlement à une urbanisation progressive des anciens secteurs marécageux tant au sud de Saint-Ayoul qu'entre Saint-Ayoul et le Durteint où prit corps une forme de promotion immobilière avec de véritables lotissements au sens moderne du terme. Le tracé des rues évoque une trame quasi orthogonale manifestement planifiée et mise en œuvre dans un schéma d'ensemble, qui évoque celle adoptée un siècle plus tôt par l'urbanisation du quartier du Nouveau Marché.

▪ La ville du 17^{ème} siècle

À partir de la fin du 13^{ème} siècle, la ville s'installe dans une certaine léthargie liée au déclin des foires et à la dispersion de l'industrie textile. La cité évolue peu.

La Ville basse a tendance à se replier sur son bourg. Les ateliers de l'industrie textile devenus inutiles le long du Durteint et de la Voulzie ont disparu. Ils laissent la place à des jardins entre le bourg et les remparts.

Ainsi, entre le Moyen-âge et la fin du XIX^{ème} siècle, la ville de Provins a peu évolué. Les remparts n'étant plus entretenus, ils furent transformés, dans la Ville Basse, en promenades. Un mail fut planté au nord entre la porte de Courloison et la porte des Prés (actuel boulevard d'Aligre).

Le patrimoine Provinois

L'urbanisation est contenue à l'intérieur des remparts. Hors les murs, se sont développés principalement le hameau de la Fontaine Riante, le couvent des Cordelières et quelques fermes.

Ce n'est qu'à partir de la fin du XIX^{ème} siècle et surtout de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle que Provins a connu une extension importante à l'intérieur des anciens remparts et surtout à l'extérieur.

▪ De la fin du 19^{ème} siècle aux années 1950

Les premières extensions importantes « hors les murs » ont été réalisées à partir du XIX^{ème} siècle. Il s'agit principalement d'un habitat rural traditionnel, de fermes et de petites activités artisanales :

- au nord de la ville, le long de la route de Nanteuil et au lieu dit le Petit Fleigny,
- au sud-ouest, le long de la RD 619 et de la RD 403,
- au sud-est et à la croisée de la rampe de Bellevue et de la RD 619.

▪ Les années 1960 à 1980

Après la seconde guerre mondiale et surtout à partir des années 60, les faubourgs de la ville basse se développent progressivement le long de toutes les voies de communication. Seuls les espaces situés à l'ouest des remparts, qui font l'objet d'une protection, sont préservés, ils restent naturels ou cultivés.

En matière de logements, outre la construction d'habitat individuel diffus ou par opérations groupées, c'est dans cette période d'après guerre qu'ont été construits les tout premiers grands immeubles de logements collectifs et les équipements publics qui les accompagnent

: les Coudoux et Bellevue notamment.

Dans ce même laps de temps que la ville basse se densifie intra-muros.

Entre 1964 et 1974, le développement de Provins va être profondément marqué par la création du quartier de Champbenoist, très excentré du reste de la ville. Il accueille encore aujourd'hui près d'un quart de la population de Provins.

▪ Les années 1980 à nos jours

Durant les vingt dernières années, se sont réalisées à l'intérieur et en périphérie de la ville ancienne, dans des secteurs déjà partiellement urbanisés, de nombreux lotissements pavillonnaires, quelques opérations de maisons de ville et d'immeubles collectifs.

La ville de Provins a également connu un développement important de ses activités, notamment commerciales à l'est de la voie ferrée.

▪ Depuis les années 1990

Les urbanisations réalisées depuis 1990 ont pris place à l'intérieur des espaces déjà urbanisés. Il s'agit pour la plupart d'opérations en diffus sous forme d'habitats pavillonnaires ou de petits logements collectifs. Seule une opération groupée a été réalisée en extension du tissu urbain.

Concernant le volet économique la zone d'activités a connu un développement important depuis 1990, consommant les espaces situés entre la gare et la distillerie. Actuellement, l'extension de cette zone se poursuit progressivement au sud de la RD 619 entre le Durteint et la Voulzie.

Ainsi le développement urbain de Provins a été peu consommateur d'espaces. Ceci est dû à la ville qui a toujours privilégié le renouvellement de la ville sur elle-même plutôt que l'étalement urbain.

Typologies de l'architecture Provinoise

Le bâti vernaculaire ancien

La maison en pans de bois

La maison urbaine

L'immeuble de ville

L'hôtel particulier

La maison bourgeoise

Les façades commerciales

Le bâti vernaculaire ancien

Source ZPPAUP Provins

Le bâti vernaculaire ancien revêt un caractère extrêmement important dans la structure urbaine de Provins. Située au cœur du plateau Briard, la ville a toujours entretenu des relations étroites avec le monde rural, c'est pourquoi l'architecture provinoise est caractéristique de la ruralité.

A l'intérieur des remparts étaient conservés de nombreux terrains à l'usage de l'agriculture. Ainsi monde rural et monde urbain se côtoyaient sans limite claire, pas même celle que constituaient les remparts.

La forte présence de la ruralité à l'intérieur même de la ville ainsi que les caractéristiques du plateau Briard expliquent donc la présence de nombreuses constructions issues directement de l'activité agricole. Elles sont le témoignage de cette activité qui s'est prolongée jusqu'à nos jours, puisqu'il existe encore des établissements agricoles en activité sur la Commune, uniquement sur la Ville Haute. La Ville Basse quant à elle n'a pas conservé de propriétés agricoles encore en activité. D'anciennes fermes ou granges existent encore mais elles ont été réhabilitées et transformées à d'autres usages.

Ce bâti vernaculaire utilise les moellons de pierres montés grossièrement et enduits de chaux grasse ou au plâtre. Cette maçonnerie est le plus généralement composée de pierres de dimensions réduites et variables, ce qui conduit à la mise d'un joint souvent inégal et épais destiné à colmater les écarts d'appareillage et d'assurer l'étanchéité du mur.

La chaux est dite grasse lorsqu'il n'y a pas d'argile dans son mélange donc une abondance proportionnelle du liant, ce qui correspond à la définition du gras.

Elle augmente au contact de l'eau, ne se combinant pas à celle-ci, ne la retenant en aucune manière : l'argile, jouant le rôle d'agent de liaison avec l'eau est ici absente. La chaux grasse ne se combine qu'à l'air, d'où l'appellation de "chaux aérienne". Elle réduit un peu à la prise.

L'enduit est l'épiderme du bâtiment car il assure à la fois sa protection et dévoile son esthétique. Dans la plupart des cas, les enduits sont réalisés en plusieurs étapes et par couches successives et fines permettant au mur de conserver son relief.

Petits moellons et larges joints de chaux donnent donc une unité aux murs de ces maisons, unité permettant une bonne lecture des volumes.

Les teintes sont dues à l'ajout de sable, d'argile ou encore de tuileaux concassés. Elles peuvent varier du blanc lumineux au ocre, voire même au rose.



Typologies

La maison en pans de bois

Source ZPPAUP Provins

Le pan de bois est le mode de construction le plus ancien. La facilité de mise en œuvre et l'économie de matériaux lourds en ont fait un mode de construction répandu y compris en ville basse car il convenait parfaitement aux anciens marais asséchés.

Le pan de bois provinois est en général relativement rustique. Il reflète le mode constructif à ossature et ne bénéficie généralement d'aucune décoration.

Sur le plan technique, le pan de bois présentait l'avantage d'encaisser les variations entre périodes sèches et périodes de crues durant lesquelles les terrains se gorgeaient d'eau et étaient souvent immergés.

Cet état de cause explique pourquoi, surtout en ville basse, les constructions en pans de bois présente un soubassement en maçonnerie afin de mettre le bâtiment hors d'eau.

Le système constructif se présente sous la forme de potelets verticaux, assez espacés, interrompus par des obliques de contreventement aux angles. Il arrive que des poutres principales et des sablières soient moulurées et ornées d'inscriptions.

A l'origine, le pan de bois était peint ou protégé par un enduit contre les intempéries et les risques d'incendie, lesquels ont conduit à la réalisation de des murs pignons de refend en maçonnerie afin de jouer un rôle coupe-feu.

Ces constructions peuvent être enduites et ne sont donc pas immédiatement repérables. Avant toute intervention il faut donc apprendre à repérer ce type constructif.

Comment repérer une structure à pans de bois lorsqu'elle est enduite ?

Plusieurs indices permettent de repérer une ossature à pans de bois sur une façade enduite :

- encadrement en bois des baies,
- léger retrait à l'angle des murs occasionnant un décrochement visible de la fenêtre parfois sur toute la longueur de la sablière de plancher,
- trace des lattis discernable quelques fois sous le mouchetis.

Si les observations conduisent à la conclusion d'une construction à pans de bois, plusieurs questions se poseront :

- l'enduit couvrant est-il en bon état ou non ? Peut-il faire l'objet de reprises partielles ou doit-il être refait complètement ?
- faut-il mettre à jour ou non le pan de bois sur certaines façades ?
- si oui, comment traiter des pans de bois apparents ?

L'ensemble des points abordés ci-après peuvent fournir des éléments de réponse à ces différentes questions.

Comment réparer une ossature à pans de bois ?

À l'origine, ces ossatures étaient réalisées en bois de brin ou en bois refendu à l'aide de scie. Le bois utilisé était la plupart du temps le chêne. La construction de ces structures était confiée à des charpentiers.

Toute intervention sur un pans de bois nécessitera donc de faire appel à un charpentier professionnel.



Typologies

La maison urbaine

Source ZPPAUP Provins

Elle est directement issue des modèles précédemment cités, sur le plan constructif. Seul le parcellaire change, puisque le bâtiment s'adapte cette fois-ci au contexte urbain.

Cette typologie est surtout présente dans le centre de la ville basse et dans ses alentours immédiats.

Les constructions s'organisent autour de parcelles étroites, de 4.50 m à 6.00 m suivant qu'il y ait une travée ou une travée avec passage pour accès à une cour arrière.

L'organisation se fait généralement sur rez-de-chaussée plus deux étages, rappelant ainsi celle des typologies précédentes.

Des lucarnes en croupes permettent l'éclairage des combles et leur utilisation, (logement ou lieu de stockage pour les commerces). Le rez-de-chaussée est encore aujourd'hui occupé par un commerce.

Les percements sont le plus souvent composés de façon libre (sans axe de symétrie) et la porte donnant sur la cour arrière rejetée le long d'un mitoyen (sauf dans le cas où la largeur permet la mise en œuvre de deux travées et demi conduisant à une composition axée).

La maison urbaine se caractérise par une très grande sobriété. La modénature se limite au minimum. Seul un bandeau formant corniche apparaît sous un débord de toiture relativement réduit.

D'une manière générale, c'est ce type de construction qui détermine en ville basse les principaux axes d'alignement.



Typologies

L'immeuble de ville

Source ZPPAUP Provins

Cette typologie renvoie à un modèle de construction privilégiant le décor des façades et datant le plus souvent des 18^{ème} et 19^{ème} siècles.

L'immeuble de ville est directement issu des modèles antérieurs, notamment celui de la maison urbaine. La réunion de deux parcelles ou la surélévation des constructions ont permis l'édification de ces immeubles, avec, dans tous les cas, une recomposition totale de la façade sur rue en vue de donner à celle-ci une nouvelle unité.

Dans ce cas précis, avec ou sans modification du volume bâti ou du parcellaire, l'objectif de la transformation est d'inscrire en façade sur rue un nouvel ordonnancement des percements, le tout souligné par la mise en place d'un décor ou d'une modénature plus importants.

L'augmentation du linéaire de façade sur rue et le goût du classicisme induisent des façades composées par travées et des superpositions des percements.

Les bandeaux d'étages et les encadrements des baies soulignent cet ordonnancement. Les chaînes d'angle marquent les limites de propriété.

L'ordonnancement, les éléments de modénature ainsi que le caractère dominant à la rue sont d'intérêts majeur dans ce type de construction. Dans le cas où l'immeuble est de qualité, la conservation de ces éléments s'impose donc dès lors qu'une rénovation est envisagée.

Dans le cas contraire, il conviendra de rattacher les principes de rénovation envisagés aux typologies précédentes.



Typologies

L'hôtel particulier

Source ZPPAUP Provins

La ville de Provins ne se limite pas aux foires et au commerces. Sa situation privilégiée, proche de la capitale, et son site exceptionnel en ont fait un lieu prisé des aristocrates. Ils viennent donc s'installer à Provins et y font construire de magnifiques hôtels particuliers.

Plusieurs rues présentent des exemples remarquables de ce type de constructions : la rue Venière, la rue aux Aulx, ou encore la rue Valentin Abeille. L'hôtel particulier s'implante sur de larges parcelles, de 15 à 20 mètres sur rue, profondes, et qui se développent généralement le long des cours d'eau.

Au 17^{ème} siècle, à la charnière entre ville haute et ville basse, le Durteint fut très recherché pour ce type de résidence.

D'un point de vue urbain, le corps de bâtiment principal est implanté soit à l'alignement, soit en retrait sur cour avec éventuellement des ailes et de part d'autre de la construction. Ce modèle reprend celui des hôtels parisiens du Marais.

Bien plus que le mode constructif, c'est le soin apporté aux détails des percements, au traitement des éléments de modénature qui différencient cet habitat de l'immeuble de ville, tout en ayant recours aux mêmes matériaux, tant pour les façades que pour les toitures. La porte ou le portail est l'élément clef autour duquel se concentre l'effort de composition à caractère monumental.



Typologies

La maison bourgeoise du 19^{ème}

Source ZPPAUP Provins

Au 18^{ème} siècle, l'ordre social se traduit dans l'hôtel particulier de l'aristocrate: pièces en enfilade, salons d'apparat, pièces de service au fond, chambres de bonnes en partie supérieure. C'est un modèle pour la bourgeoisie du 19^{ème} siècle.

Bien que Provins se distingue avant par son patrimoine médiéval, la ville possède néanmoins de très beaux exemples d'architecture résidentielle de la fin du 19^{ème} siècle, début du 20^{ème}.

Certaines maisons bourgeoises présentent une grande diversité de matériaux et de nombreux décors : mélange de pierres, briques et couvertures en ardoise, caractérise ces demeures dont les façades sont un jeu d'assemblage de couleurs et de matières constatées.

Elles se libèrent ainsi de règles basées sur la composition des pleins et des vides et du respect des contraintes d'un système constructif.

L'implantation en retrait par rapport à l'alignement est souvent de rigueur. Cette rupture urbaine est compensée par la mise en œuvre d'une clôture d'une extrême qualité.



Typologies

Les devantures commerciales

Au Moyen-âge, la prospérité de la ville de Provins tient avant toute chose dans le développement de la ville. Si la ville haute a conservé de cette époque un patrimoine architectural important, la ville basse, construite sur les marais asséchés, a vu sa physionomie changée aux cours des siècles.

Aujourd'hui, la ville basse est essentiellement composée d'immeubles dont les façades datent du 18 et 19^{ème} siècle. Elles recouvrent parfois des maisons à pans de bois, plus anciennes.

Les commerces s'inscrivent principalement dans les typologies relatives à la maison urbaine et l'immeuble de ville (cf. typologies précédentes).

Si les étages sont consacrés à l'habitation ou au stockage, les rez-de-chaussée sont pour la plupart destinés à abriter des échoppes, formant une bande continue le long des trottoirs de la ville basse.

Au 19^{ème} siècle, les façades commerciales étaient formées de panneaux de bois assemblés, appelées devantures menuisées. Elles pouvaient être posées soient en applique, soit en feuillure.

Ce style de boutique a persisté jusqu'aux années 1960 à partir desquelles la technique commerciale et la publicité ont modifié considérablement les enseignes, couleurs et matériaux, démultipliant ainsi les images et créant une confusion visuelle au niveau de la rue.

Les devantures commerciales jouent un rôle essentiel dans la définition du paysage urbain, grâce notamment à un certain nombre de constantes liées à la forme d'urbanisation de la ville et aux traditions locales de l'architecture. Ce sont ces constantes qui déterminent le caractère du quartier.

Le paysage parcellaire sur la ville basse est relativement constant. A l'alignement sur rue, les bâtiments qui accueillent les commerces traduisent le partage foncier par des lignes de mitoyenneté marquant chacune des limites des façades. Les lignes verticales des immeubles expriment le rythme parcellaire et limitent en largeur les boutiques.

Il en va de même pour les lignes horizontales des hauteurs d'étages. Ce type de découpage, souvent souligné par des bandeaux indique de manière évidente la limite d'occupation commerciale traditionnelle par rapport aux étages d'habitation. Ces lignes découpent la façade urbaine.

Ainsi, l'aspect et les accessoires des commerces participent, pour une grande part, à la qualité des façades, de l'espace public, donc à la qualité de vie des usagers de la rue.

L'impact visuel et spatial d'une création de boutique ou celui des transformations apportées à une devanture se répercute, en effet, sur l'ensemble de la rue. L'aménagement des devantures de boutique exige une prise en compte de l'environnement urbain existant. Il s'agit d'insérer de manière harmonieuse l'architecture commerciale contemporaine au sein des ensembles urbains historiques.

Pour cela, la lecture d'une façade et son interprétation sont deux actes essentiels qui doivent précéder tout projet de restauration ou de création.

Recommandations

Source : ZPPAUP ville haute et ville basse

Les éléments de maçonnerie et les enduits

Le pan de bois

Les menuiseries

Les décors sur enduits et modénatures

La composition des façades

Les couvertures et lucarnes

Les murs, portails et clôtures

Les devantures commerciales

Les éléments de maçonnerie

Les enduits

Concernant les éléments en pierre de taille

D'une manière générale les maçonneries doivent être traitées en maçonnerie apparentes ou enduites. Dans le cas de parements apparents, ils seront jointoyés à la fleur au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable. Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués étant déconseillés.

Concernant les enduits

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques;
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

Les enduits au plâtre du 19ème siècle seront entretenus et restaurés à l'identique la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés.



RECOMMANDATIONS

La pierre

- Le nettoyage des pierres doit respecter « l'épiderme » de la pierre. En raison des effets néfastes d'une différence thermique sur la pierre, le lavage à l'eau à faible pression s'effectue impérativement en dehors des périodes de gel ou de fortes chaleurs. Il est conseillé de faire appel à des professionnels pour le nettoyage des pierres apparentes sous peine de provoquer des dégâts importants.
- Concernant la restauration de la pierre, elle peut faire l'objet de ragréage sur les parties manquantes ou altérées. Avant de remplacer une pierre dégradée, il est conseillé de reconnaître les causes de la dégradation pour y remédier. On procédera uniquement au remplacement de la partie endommagée, de manière identique à l'originale, avec une pierre de même qualité et de même couleur.

Les enduits

- La chaux permet une parfaite protection des maçonneries et laisse « respirer » le bâtiment. Lors de sa mise en œuvre, on évitera les saillies, propices aux stagnations et infiltrations d'eau et qui présentent un aspect inesthétique.

Recommandations

Le pan de bois

Le pan de bois

Dans la plupart des cas, dégager les pans de bois, c'est améliorer la qualité du bâtiment. Mais cette disposition n'est applicable dans les cas qui nous concernent. A partir du XVIIIème siècle, certains pans de bois étaient conçus pour être enduits. Dans ce cas, on utilisait des bois de qualité « médiocre », d'où la nécessité de conserver un enduit.

Lorsqu'on veut laisser (dans les cas où le parti architectural le justifie) des pans de bois apparents, on s'emploiera en priorité à effacer les traces du lattis de recouvrement (ponçage ou brossage) et faire disparaître également les pointes et les clous de fixation. On traitera ensuite en fonction de leur décor (croix de Saint André régulée, sablière moulurée ou champ freiné...), les pans de bois au produit d'imprégnation mate exclusivement ou au badigeon à la chaux (ocre, rouge brique) ; l'emploi du brou de noix et de l'huile de lin peut s'avérer intéressant.

Entretien

A l'occasion de travaux de restauration de façade, la mise à jour d'un pan de bois pourra être conseillée, voire demandée.

- La restauration d'un pan de bois devra se faire à l'identique, en respectant le dessin des membrures et des pièces de contreventement et, en conservant les modes d'assemblage.
- Les remplissages entre éléments seront enduits à la chaux dans le plan du parement des bois.

Les pans de bois et les pièces de charpente apparentes seront traités et protégés soit au moyen de produits d'imprégnation incolores ou teintés, soit au moyen d'une peinture mate; les vernis sont proscrits.

Remplissage

La meilleure solution consisterait à fermer les creux entre pans de bois à l'aide de torchis maintenu par éclisses (châtaignier refendu placé entre les pans de bois) et coffré, mais peu d'entreprises maîtrisent ce procédé simple à mettre en œuvre et d'une meilleure cohésion et isolation que les mortiers.

Mais il est possible d'utiliser le même type de mortier que celui employé pour enduire les moellons (chaux aérienne ou très faiblement hydraulique augmenté de tuf et de sable de carrière, voire de briques pilées). Enfin, on n'omettra pas dans le meilleur des cas d'utiliser le tuileau de briques si possible de récupération hourdée à la chaux à joints pleins ou joints soufflés (mortier laissé tel quel après écrasement par les lits de tuileau). Les parties hautes ou attiques sont, dans de nombreux cas, à clairevoies : création des greniers et protection par l'avant-toit.

Recommandations

Le pan de bois

Mettre à jour ou non le pan de bois ?

Dans presque tous les cas, l'ossature à pans de bois était recouverte en façade par un enduit, ou un platelage.

Depuis quelques années, un effet de mode veut que l'on mette à jour les pans de bois comme on a pu le faire avec les murs en moellons. Or, dans ce cas aussi, on expose le bois aux agressions climatiques et la construction peut être fragilisée.

Sur un plan esthétique, ce parti pris peut être également contesté. L'effet n'est généralement pas des plus heureux et introduit dans le tissu urbain des discontinuités anecdotiques discutables.

D'autre part, outre la fragilisation du mur, la mise à jour systématique du pan de bois entraîne la disparition de l'encadrement ou le porte-à-faux du chambranle sous lequel s'infiltreront les eaux de pluie et les poussières entraînant à terme le pourrissement du support".



Recommandations

Le pan de bois

Enduit de parement

L'enduit sera réalisé de la même manière que pour les maçonneries en pierre. Les matériaux utilisés sont le tuf et la chaux gâchée avec de l'eau. Et la finition est un enduit à plein recouvrant pans de bois et remplissage. Pour une bonne adhérence du mortier celui-ci peut être posé sur lattis ou grillage.

A éviter

Rechercher une planéité parfaite de l'enduit sur une façade présentant de part son procédé constructif des irrégularités.

Respecter celles qui font partie du charme des constructions. Comment traiter les pans de bois recouverts ?

Cédant à une mode actuelle, beaucoup de colombages ont été mis à nu, sans justification: absence de décor dans les tracés, banalité des constructions, mauvais état des bois. On aura soin, si le recouvrement est en mauvais état (enduit lépreux ou soufflé) de déposer le mortier en conservant si possible le lattis en fonction de son état. Dans le cas contraire, on déposera l'ensemble. La meilleure solution, pour les questions de respiration de la structure sous-jacente, consiste à réaliser un recouvrement par voligeage (planches délinées, sciées non rabotées, de chêne ou de châtaignier, posées à l'horizontale en recouvrement partiel sur l'ossature) ou un platelage cloué sur tasseaux.

Le recouvrement par enduit s'effectuera sur lattis de châtaignier, neuf ou de récupération, procédé qui, à l'inverse des grillages céramiques ou autre, laisse encore respirer l'ossature. Cet enduit sera réalisé à la chaux aérienne ou faiblement hydraulique teintée en masse par le sable avec une finition talochée à la taloche mousse, éventuellement badigeonné à fresco à la peinture à la chaux.

A retenir

- Éviter la mise à jour systématique des pans de bois qui fragilise les constructions.
- Traiter les pans de bois au badigeon de chaux coloré (ocre-jaune ou rouge sang-de-bœuf) ou aux produits d'imprégnation mate rappelant le carbonyle ou l'huile de vidange.
- Restaurer à l'aide de torchis (tuf, chaux, paille ou bourre animal) ou remplissage au mortier de chaux ou tuileau.
- Réaliser le remplissage dans le plan de l'ossature sans creux ni surépaisseur.
 - Conserver si possible le lattis sous-jacent en ne laissant tomber que le vieil enduit.
- Remplacer le vieil enduit et le lattis par un bardage (volige ou platelage).
 - Traiter le bois au produit d'imprégnation similaire à celui des pans de bois laissés apparents (voir supra).
- Enduits couvrants réalisés à la chaux. Finition talochée.

Recommandations

Les menuiseries

Au moyen-âge, la fenêtre se composait d'un châssis simple constitué de petits verres enchâssés dans une résille de plomb... Ce n'est qu'à la fin du 18^{ème} siècle que l'on vit apparaître des fenêtres à deux vantaux, composées de grands carreaux.

La fenêtre à la Française, c'est-à-dire deux vantaux composés chacun de trois carreaux en hauteur est la plus courante. Les carreaux sont sensiblement plus hauts que larges et les petits bois sont fins. Il est possible de rencontrer des fenêtres composées de quatre carreaux, traduisant une hauteur d'étage noble. Les étages d'attique ou les lucarnes sont composés de fenêtres à deux carreaux, créant une hiérarchisation dans la lecture des proportions.



Les fenêtres et les portes participent à l'architecture et viennent rythmer une façade. Elles jouent un rôle primordial dans le dessin général du bâtiment et sont le premier support de sa composition. Leur rôle ne s'arrête pas à la seule composition de l'immeuble. Elles peuvent aussi assurer l'unité d'un ensemble d'habitation et même d'une rue... Leur restauration dans le respect des règles architecturales et urbaines est d'autant plus importante.

Les volets sont en général en bois et persiennés avec cadre et traverse de renfort centrale. Les volets pleins ne se rencontrent que de façon exceptionnelle, uniquement au rez-de-chaussée. Ils sont montés sur traverses hautes et basses ou sur barres sans écharpe.

Les portes et les portails sont en bois pleins, plus ou moins ouvragés suivant la richesse de la construction. Les portes d'entrée sont dans la plupart des cas surmontées d'un châssis fixe vitré, assurant l'éclairage naturel de l'entrée. Il est souvent protégé par une grille en fonte moulurée.

RECOMMANDATIONS

Entretien et remplacement

Concernant les fenêtres

Il doit se faire de manière régulière pour assurer une bonne protection des ensembles menuisés. En ce qui concerne les menuiseries bois, il est conseillé de procéder à une remise en peinture des éléments tous les 8 à 10 ans, et ce, avec des produits agréés.

L'utilisation du vernis ou de produit d'imprégnation de teinte « bois » sont **TOTALEMENT interdits**. Seule une peinture peut être appliquée. En ce qui concerne les couleurs possibles, il convient de se rapprocher des Services de l'Urbanisme de la Ville de Provins.

Lorsque cela est possible, il est préférable de procéder à la réparation de la fenêtre d'origine (surtout sur des bâtiments remarquables) plutôt qu'à son remplacement.

Lorsqu'un remplacement est nécessaire, il doit se faire à l'identique (même matériau, même découpe, même proportion...) en reprenant les caractéristiques d'origine : section des profils bois, découpe des carreaux, cintre du linteau, etc.

Recommandations

Les menuiseries

Seul le bois peut être utilisé en **secteur A** de l'AVAP, en ce qui concerne les immeubles d'habitation. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont autorisées sur les façades non visibles du domaine public **dans ce secteur**. Les volets doivent être en bois, pleins ou persiennes, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barre, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

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

Dans le cas où l'on remplacerait les menuiseries d'origine par des fenêtres double-vitrages il est conseillé d'utiliser des sections aussi fines que possibles. Les « faux petits bois » encastrés entre les vitrages ainsi que les barres en laiton sont strictement interdits.

Concernant les ferronneries et les volets

L'idéal est de conserver les volets d'origine avec leur ferronnerie. Pour ce faire, tout comme pour les fenêtres, il est conseillé de les entretenir régulièrement à l'aide d'une peinture adaptée. Ici aussi les produits d'imprégnation de teinte « bois » ou les vernis sont strictement interdits.

Les ferrures doivent être traitées contre la corrosion et de même couleur que le bois (pas de ferronnerie noire sur des volets peints). La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade et validée par les Services de l'Urbanisme de la Ville de Provins.

Concernant les ferronneries et les portes

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique. On privilégiera des essences qui résistent le mieux aux intempéries, traitées avec un mélange d'huile de lin et d'essence de térébenthine pour faciliter le séchage. Tout comme pour les volets, la teinte choisie devra faire l'objet d'une demande auprès de la Ville de Provins, être en harmonie avec la façade de la construction et du quartier.

En cas de remplacement, il est préférable de s'inspirer du modèle d'origine. Pour les immeubles d'habitation, les portes en PVC, aluminium ou vitrées sont interdites pour le bâti ancien.

REGLEMENTATION

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies préexistantes. A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.

Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements. Les réfections de portes et fenêtres anciennes seront exécutées à l'identique en respectant les découpes et sections de bois. Des détails d'exécution pourront être demandés.



Recommandations

Les menuiseries

Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont autorisées sur les façades non visibles du domaine public.

Dans tous les cas, pour l'habitat, les menuiseries seront exclusivement en bois peint pour les façades visibles du domaine public.

Les volets seront en bois, pleins ou persiennes, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barre, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

Les persiennes accordéon se repliant en tableau et les volets roulants sont proscrits avec coffres apparents.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes en gris clair, blanc cassé, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ». Les vernis et produits d'imprégnation « teinte bois » sont proscrits.

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

Les vérandas ou volumes vitrés en adjonction ne seront admis que s'ils sont traités avec soin et discrétion, et s'ils se composent avec le volume du bâtiment d'adossment.

Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et à parement bois, assemblé verticalement, à peindre. Les portes de garages dites « sectionnelles » sont interdites.

Les décors et modénatures

Le bâti rural ancien ne comporte en général aucun élément de modénature à l'exception d'un léger relief ou corniche en couronnement des murs à long pan afin d'asseoir l'égout.

Afin d'animer les façades, au 19^{ème} siècle, un décor a été développé de la façon suivante :

- mise en œuvre d'un cadre de 15 à 18 cm soulignant les baies;
 - mise en œuvre d'un cadre enveloppant toute la façade suivant le même principe, à l'exception du soubassement;
 - mise en œuvre d'une découpe de la façade par bandes horizontales venant asseoir les baies, etc.

Les éléments de décor se traduisent par des changements de matière de l'enduit (lisse ou taloché), par des changements de coloris ou des changements de valeur jouant ainsi avec le contraste.

Sur le bâti ancien à caractère urbain, les reliefs de base sont en général des bandeaux horizontaux et des corniches. Ils jouent un rôle de protection des enduits.

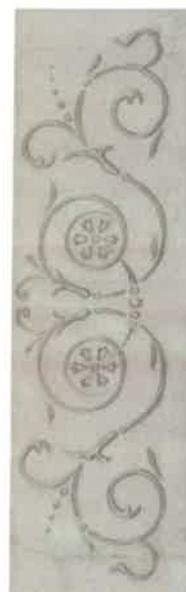
Le bandeau souligne les appuis des baies. Il ne correspond pas à l'expression d'un élément de structure tel que le niveau des étages. Les profils sont simples, constitués d'un bandeau plat, complétés en partie intérieure d'un cavet. Le relief ainsi créé est de l'ordre de 10 cm.

Les bandeaux du 19^{ème} siècle sont moins saillants et plus fins, avec doucine accentuant le côté graphique. Les corniches sont très simples et peu saillantes sur les bâtiments de tradition rurale et plus travaillées sur les bâtiments ordonnancés. A ces éléments s'ajoutent sur les constructions les plus recherchées, les encadrements de baies.

RECOMMANDATIONS

Il est impératif de maintenir cette tradition car elle traduit une compréhension de la façade rurale et de la façade « urbaine », plus recherchée... Les éléments de décor ou de modénature seront donc conservés ou restaurés à l'identique lors des campagnes de ravalement, et ce, même si les sondages révèlent l'existence de pans de bois.

Les façades comportant une modénature sont en règle générale destinées à être enduites. Il est donc fortement déconseillé de rendre apparent le moellonnage.



Recommandations

La composition des façades

Deux types de composition de façade coexistent à Provins :

- la composition « libre » directement issue de la tradition rurale;
- la composition « ordonnancée », plus urbaine.

Les façades libres

Les percements s'organisent en fonction de la distribution intérieure. Chaque baie a une position et des proportions qui lui sont propres, sans souci d'alignement vertical ou horizontal. Ce type d'architecture est monnaie courante en ville haute ou dans les quartiers périphériques.

Les façades ordonnancées

Elles sont plus fréquentes en ville basse. Elles se composent par travées verticales avec superposition des baies, réglées en hauteur par les bandeaux d'étage.

La composition se fait souvent sur deux ou trois travées, parfois plus, avec symétrie à partir du 19^{ème} siècle. Ce système symétrique se traduira par le positionnement de la porte d'entrée, conduisant à un traitement spécifique de la travée médiane.

Dans ce type d'architecture, la lucarne apparaît comme un élément de ponctuation des travées, venant accentuer la verticalité de la façade.

RECOMMANDATIONS

Avant d'intervenir sur une façade, il est nécessaire de comprendre sa composition afin, dans tous les cas de la respecter.

Les constructions composées librement sont les seules dont la suppression des enduits peut être acceptée afin de laisser le moellonnage apparent.

Mais attention : Il ne faut pas faire de cette remarque une généralité, car la plupart de ces façades étaient faites pour être enduites.

Il faut conserver à chaque fois que cela est possible, les percements d'origine et en conserver les proportions (baies plus hautes que larges) et adapter le traitement des parements au caractère plus ou moins rustique de la composition.

La couverture et les lucarnes

Concernant les couvertures :

Le matériau de couverture traditionnel est la tuile plate de terre cuite. De tonalité foncée, elle possède néanmoins une diversité de teinte liée à une cuisson artisanale qui donne aux toitures Provençales un reflet lumineux.

Les ouvrages annexes sont traités au mortier de chaux ainsi que les faitières.

Malgré cette prédominance de la tuile plate (quasi exclusive en ville haute) trois matériaux de couverture cohabitent sur l'ensemble de la ville basse :

- la tuile plate de terre cuite,
- l'ardoise,
- la tuile mécanique à emboîtement.

Cette diversité correspond aux différentes époques de construction mais parfois aussi à des configurations de combles spécifiques.

A partir du 19^{ème} siècle, l'ardoise et la tuile mécanique se développent. Les immeubles conçus avec des pentes plus faibles, de l'ordre de 30°, se voient ainsi supprimer leurs lucarnes au profit de châssis à tabatières...

RECOMMANDATIONS

Dans un premier temps, il convient de vérifier régulièrement l'état de la charpente et de la couverture: état de la structure, infiltration d'eau, état des tuiles...

Un entretien régulier de la toiture et des éléments de zinguerie permet d'éviter des dégradations de la structure.

Dans le cas de modification de charpente, il ne faut jamais intervenir sans l'avis d'un professionnel au risque de supprimer des pièces qui participent à la solidité et au maintien de l'ensemble.

REGLEMENTATION

Il convient de se référer au règlement de l'AVAP car suivant les secteurs, il diffère légèrement.

D'une manière générale, les toitures doivent être à deux versants ou d'une forme dérivée de celle d'origine. La couverture est réalisée en petites tuiles plates nuancées (brun proscrit) 65/80 au m², sans débord en pignons, et saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

L'ardoise est tolérée sous réserve de contraintes techniques particulières (pente de toit) ou en fonction de l'origine de la construction (toits à la Mansart) qui nécessite une réfection à l'identique.

Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, sont limités en nombre, à une unité par linéaire de 6 mètres de façade et composés avec les percements de façade; ces châssis doivent être de dimension réduite (78 x 98 maximum) et de proportion plus haute que large. Ils seront de préférence incorporés dans le versant non visible du domaine public et devront être encastrés avec kit patrimoine.

Recommandations

La couverture et les lucarnes

Concernant les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble :

Les toitures de tuiles plates imposent des volumes importants. Les lucarnes étaient le seul moyen de les éclairer et de les rendre utilisables et dans certains cas d'accéder aux combles. Celles-ci étaient généralement construites en charpente, assises en sablière et donc dans le plan de la façade.

Les formes les plus courantes sont les lucarnes droites, à fronton ou avec toit en avancée afin de protéger la poulie de levage ainsi que les lucarnes à croupe dites à « la capucine ». Bien adaptée aux toits à forte pente, elle comporte une façade en charpente. Le faitage est formé de tuiles faîtières scellées à la chaux ou au mortier bâtard, les arêtiers étant en mortier.



REGLEMENTATION

Le 19^{ème} siècle a beaucoup utilisé la lucarne à fronton plus simple à couvrir et dont la façade peut être réalisée en pierre dans les constructions les plus nobles. Les côtés sont recouverts d'ardoises ou revêtus de zinc.

- Les lucarnes anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique.
 - Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à capucine ou à fronton). Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles peuvent aussi être une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
 - Le nombre de châssis de toit est limité à un par élément de 6 mètres linéaires de façade.
 - 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. Leur proportion sera verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètre. Ils seront posés encastrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture.
 - Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrassons qu'en brisis).



Recommandations

Les murs, portails et clôture

En ville haute, le tissu urbain est relativement lâche ce qui confère une très grande importance aux clôtures qui viennent restructurer l'espace urbain et affirmer son identité.

Les clôtures anciennes sont constituées de murs en maçonnerie de 2.50 à 3.00 mètres de hauteur. Outre le fait que le mur marque la limite de propriété, il participe à la continuité du bâti .

Ils sont en général grossièrement jointoyés ou enduits à pierres vues. Le chaperon est réalisé en tuiles plates avec une tuile de faitage pliée à l'équerre.

En ville basse, le mur vient presque toujours rétablir la continuité urbaine, surtout en cas d'absence de bâti aligné sur rue. Dans le centre ancien, ce cas de figure est plutôt rare car les bâtiments sont presque toujours construits sur rue.

Par contre, dans les rues transversales,, les murs constituent très souvent l'élément dominant, délimitant ainsi l'espace privé de l'espace sur voie.

Leur conservation est donc primordiale et sauvegarde d'une qualité urbaine certaine.

Ces murs sont traités en maçonnerie de moellons et atteignent très souvent une hauteur supérieure à 3.00 mètres.

Ils ne sont percés que de portes pleines qui donnent accès aux jardins arrières ou sont interrompus par une porte charretière surmontée éventuellement d'un linteau bois assurant la continuité visuelle du mur.

Ainsi, le caractère privatif et clos des espaces arrières est préservé.

Le 19^{ème} siècle a conservé cette séparation mais il a aussi introduit l'idée de vues entre l'espace privé et le domaine public. Cette transparence s'est faite sous forme de grilles à barreaudage vertical surmontant un mur bahut.

RECOMMANDATIONS

Les limites de propriété jouent un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. On néglige trop souvent cet aspect parce qu'il vient clore la mise en œuvre du projet, mais la qualité paysagère du projet repose pour une grande part sur la qualité de la clôture marquant les limites parcellaires : murs, grillage, haies... Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement de ces limites, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage urbain.

LES REGLES A SUIVRE

Toujours se reporter au règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine car en fonction des secteurs A, B, C ou D, les règles diffèrent.

D'une manière générale, les grands principes suivants sont à respecter:

- Les murs de clôtures existants devront être conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Recommandations

Les murs, portails et clôture

L'interruption des murs de clôture existants ne peut être autorisée que pour la création de nouveaux accès, ainsi qu'au droit d'une construction autorisée implantée à l'alignement et assurant la continuité urbaine.

- Suivant le secteur concerné, les clôtures seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon, soit un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical, soit d'un simple grillage sur potelets métalliques peints, sans soubassement maçonné et doublé d'une haie vive de feuillus (les conifères sont proscrits).
 - Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur 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 fermetures en plastique sont proscrites.
 - Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.
- Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les coffrets techniques (EDF, GDF...) seront composés de la façon la plus discrète possible dans les façades, la solution de leur incorporation à des niches fermées par un portillon en bois plein, peint dans la teinte du mur étant conseillée.



Recommandations

Les devantures commerciales

LA DEVANTURE COMMERCIALE DU MOYEN-AGE A NOS JOURS

Du Moyen-âge aux XVIIème et XVIIIème siècle: échoppes et boutiques utilisent des devantures en feuillure.

Au Moyen Âge, les échoppes d'artisans et de commerçants s'ouvrent directement sur la rue par de simples percements réservés dans la façade de l'immeuble.

Ce sont des ouvertures rectangulaires avec des poutres disposées en linteaux ou des arcades en pierres plus ou moins travaillées. Un volet s'abaisse à l'horizontal pour une partie et constitue l'étalage ; il se relève pour une autre et forme l'auvent. Ce sont ces mêmes volets amovibles qui clôturent la boutique la nuit.

Sur le côté, une porte basse donne accès à une petite pièce sombre où se tient le marchand. Il est exceptionnel que le client pénètre à l'intérieur. Quelquefois une imposte vitrée, garnie de barreaux, laisse passer un peu de lumière.



La devanture en feuillure médiévale Viollet-le-Duc, Encyclopédie médiévale.

On parle dans ce cas de devanture en feuillure* c'est-à-dire intégrée à la façade. L'insertion parfaite de la devanture dans l'édifice reflète l'imbrication étroite des fonctions d'habitat et d'activité : boutique et étages sont construits ensemble pour un même commerçant ou artisan et aussi bien pour l'exercice de son métier que pour son logement.

Du XVIème au XVIIIème siècle

Aux côtés des marchands ambulants, des cris et des marchés, les premières boutiques fixes des villes sont les ateliers de boulangers, de bouchers et les échoppes adossées aux remparts, aux palais ou encore aux églises. Du XVIe au XVIIIe siècle les boutiques fleurissent et ne cessent de s'agrandir.

Tous les moyens sont bons pour gagner du terrain sur la rue avec des auvents, des bancs, des comptoirs et des tables. Ce n'est qu'au XVIIe siècle que commencent à apparaître des ensembles ordonnancés, rues ou places qui sont alors conçues comme des espaces commerciaux. Matériellement, cette période voit se généraliser l'utilisation, pour les boulangeries et les cabarets, de vastes grilles disposées en avant de la façade ou à l'intérieur des percements. Les vitrages produits dans les manufactures font une entrée discrète dans la clôture de la boutique. Les vitrines sont fixes, divisées en carreaux rectangulaires.

Au cours du XIXème siècle

Tout au long du XIXe siècle, la société française évolue. D'un côté, de vieilles boutiques, qui n'avaient pas changé depuis trois siècles, disparaissent, de l'autre, celles qui ont été épargnées doivent s'adapter aux nouvelles « normes » de la modernité et être rénovées.

Après des siècles de devantures en feuillure, l'Empire crée la devanture en applique c'est-à-dire en adjonction extérieure par rapport à la façade. Ce sont des devantures en menuiserie qui forment un placage sur les structures et décors anciens.

Recommandations

Les devantures commerciales

LA DEVANTURE COMMERCIALE DU MOYEN-AGE A NOS JOURS

Les coffrages sont composés d'un entablement supérieur soutenu par des piédroits à l'intérieur desquels se replient les volets, progressivement remplacés par des volets-roulants mécaniques. Ce placage masque le rez-de-chaussée et permet le développement d'une décoration symétrique ou monumentale. Les compositions témoignent d'une imagination fertile servie par la variété des matériaux utilisés (stuc, bois peint). La devanture peut alors s'étendre sur plusieurs étages. Dans un contexte où l'analphabétisme régresse, les magasins se nomment. Sur les linteaux de bois apparaissent l'activité, le nom du commerçant et parfois les produits proposés à la vente.

L'éclairage de la boutique demeure tributaire de la lumière du jour qui peu à peu est relayée par l'utilisation du gaz.

La devanture est tout à la fois clôture, présentoir et enseigne.

La boutique du XXème siècle

La devanture dans les années 1900-1930 est l'héritage de la fin du XIXe siècle. Rouen au début du XXe siècle arbore encore de nombreuses devantures en bois.

La boutique demeure étroite et sombre et n'offre pas beaucoup de place et de visibilité pour la présentation des produits. On l'identifie donc à son étalage.

Etabli à l'intérieur, derrière la vitrine ou accroché à l'extérieur par suspension directe au nu du mur, l'étalage est partout et doit attirer le passant. La marchandise s'installe dans la rue, participe comme élément du décor : amoncellements de cochonnailles, pyramides de fruits ferment un espace qui, bien que réduit, accueille désormais le client. Ce modèle perdure jusqu'à la veille de la première guerre mondiale.

Durant l'entre-deux-guerres la devanture se modifie.

Autrefois réservées aux magasins de luxe, les glaces investissent peu à peu les boutiques.

Deux catégories de boutique exposent encore leur marchandise sur des étaux à l'air libre : les boucheries et les poissonneries.

A l'heure de la reconstruction...

L'époque de la Reconstruction qui a suivi la Seconde Guerre mondiale marque un tournant dans la conception architecturale des devantures commerciales. Cette période est caractérisée par le développement de nouvelles techniques de construction et l'apparition de nouveaux matériaux. Les linteaux métalliques et les poutrelles de béton armé offrent de larges possibilités d'ouverture. Les devantures abandonnent leur coffrage de bois pour laisser apparaître une structure de verre et de métal. L'imposte et plus particulièrement la porte jouent la transparence en étant formées de glace. La devanture n'occupe plus l'ensemble de la façade, elle est découpée et intégrée grâce à un système de superposition de cadres définis par des structures métalliques. Ce procédé permet de mettre en avant la vitrine et la porte et d'apposer l'enseigne directement sur la façade. Les lettres métalliques qui offrent plus de souplesse dans la mise en œuvre, permettent de multiples typographies. Dans la deuxième phase de reconstruction (1955-1960), on cherche à accentuer encore plus la séparation devanture/vitrine. Les architectes développent alors dans la continuité des grandes baies un système de « caissons » de verre qui met en avant la vitrine.

Recommandations

Les devantures commerciales

LA DEVANTURE COMMERCIALE DU MOYEN-AGE A NOS JOURS

Les années 1960-1970

Durant les années 1960 et 1970 les transformations de la devanture sont perceptibles dans le choix des matériaux en ce qui concerne l'architecture et dans la typographie des enseignes. L'utilisation du marbre se généralise non seulement pour les commerces de bouche ou de prestige mais également pour les coiffeurs par exemple. La céramique continue d'être appliquée le plus souvent sous la forme « mosaïque » avec l'utilisation d'émaux de Briard. Les années 1960 marquent la généralisation de l'illumination des enseignes. Ce sont à la fois les bandeaux qui se transforment en caissons lumineux et les lettres qui diffusent leur éclairage et leurs couleurs sur l'ensemble de la façade. Celles-ci emploient des matériaux souples, plus faciles d'utilisation comme la matière plastique et le formica. D'autres sont constituées majoritairement de revêtements en aluminium, inox et zinc. La devanture suit alors la mode, en s'inspirant du design.

Le commerçant personnalise sa boutique grâce à une décoration artistique originale, à un véritable art de la boutique. C'est une sorte d'art populaire dans la mesure où il est destiné au plus large public possible, où il est exécuté par différents ateliers d'ouvriers et d'artisans et où il traite de thèmes choisis pour développer l'imagination et stimuler l'achat. Il connaît son apogée la fin du XIXe et au début du XXe siècle. L'évolution des conditions économiques qui modifient les conditions de travail et les conceptions esthétiques entraînent son déclin et sa disparition dans les années 1930.

Le graphisme

Au milieu du XIXe siècle la régression de l'utilisation de l'enseigne pendante accélère la mise en place de placards publicitaires et d'affiches. Les maisons avec pignon, les façades des immeubles accumulent les couches d'informations et de décoration. Les lettres apparaissent. Les différents types d'information se répartissent selon un schéma codifié : la catégorie de commerce est signalée sur le bandeau central, les spécialités ou services particuliers sur les vitrines et le détail des articles disponibles à la vente sur les bandeaux.

Bien qu'informatives ces lettres qu'elles soient égyptiennes, antiques, capitales, gothiques peuvent être considérées comme un ornement à part entière. Elles utilisent plusieurs techniques (peinture et gravure sur verre) qui les associent aux autres éléments du décor.

Recommandations

Les devantures commerciales

PRINCIPE GENERAL

Respecter l'architecture...

La devanture et l'enseigne doivent tenir compte des caractéristiques de l'architecture existante : le rez-de-chaussée des immeubles doit être composé en fonction des étages. La composition de la devanture doit se faire en fonction des ouvertures et des éléments de décors présents sur la façade : position, rythme, dimensions, couleurs...



La vitrine commerciale doit respecter les axes de baie de l'étage et leurs proportions. Les vitrines doivent suivre le découpage entre immeubles mitoyens. Il convient de mettre en œuvre une enseigne par immeuble et de prévoir une enseigne par devanture ou par baie.

Si la devanture couvre plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles, on respectera les hauteurs respectives de chaque rez-de-chaussée, même s'ils sont différents ainsi que la trame verticale des immeubles (refends).

Les devantures et enseignes doivent respecter l'ambiance générale de la rue. Il convient donc d'éviter tout élément qui par son aspect, rompt l'atmosphère urbaine.

L'occupation de l'activité commerciale sur plusieurs niveaux doit se traduire par une devanture et des enseignes uniquement à rez-de-chaussée. On pourra rappeler à l'étage l'activité commerciale par une simple signalisation apposée sur les baies.



Recommandations

Les devantures commerciales

INTEGRER LES DEVANTURES COMMERCIALES A LA RUE

La principale notion à intégrer dans les futures opérations concernant les devantures commerciales est leur intégration à la rue. Cette donnée permet de définir les traditions locales et les constantes de l'urbanisation.

Pour bien comprendre quelles sont les possibilités de création ou de rénovation concernant les commerces, il est nécessaire d'avoir une bonne lecture du bâti dans lequel il s'inscrit.

Les parcelles et les îlots

En zone urbaine dense, les parcelles présentent une façade étroite, variant de 4.50 à 6.00 mètres. Les parcelles de 8.00 à 9.00 mètres correspondent à la présence d'un refend intermédiaire ou à l'éventuel regroupement de deux lots contigus.

Quant aux îlots ils sont en général de dimensions très importantes et ne présentent qu'une ou deux façades sur voie.

Les principes d'implantation

Dans le tissu urbain Provinois, les constructions principales se font toujours en façade sur rue.

Les voies sont caractérisées par l'implantation du bâti qui se fait en bordure de voie. L'implantation des constructions anciennes par rapport aux limites séparatives s'organise autour de deux catégories :

- Les constructions implantées en double mitoyenneté : elles se font sur les secteurs les plus denses, dans l'hyper centre. Plus le parcellaire est étroit, plus le front bâti est continu.
- Les constructions implantées sur une seule limite de mitoyenneté : cette disposition devient fréquente dès que l'on s'éloigne du centre et que les parcelles sont de plus grande taille. Dans ce cas, les murs de clôture assurent la continuité.

Dans le cas des rues commerçantes, les bâtiments occupés par les commerces sont donc quasi-systématiquement adossés à la limite parcellaire. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions principales qu'aux annexes adjacentes.

Les volumes et les assemblages

Les volumes sont généralement simples. La ligne de faîtage est parallèle à la rue et la pente de toit de 45°.

Les appentis se trouvent sur l'arrière, ce qui préserve une lecture claire et continue du milieu urbain.

Les hauteurs des constructions

Elles restent relativement faibles. Les axes principaux du centre-ville basse sont souvent structurés par des constructions de deux étages. Dès que l'on s'en éloigne un peu, la plupart des bâtiments n'ont plus qu'un seul niveau au-dessus des rez-de-chaussée.

Recommandations

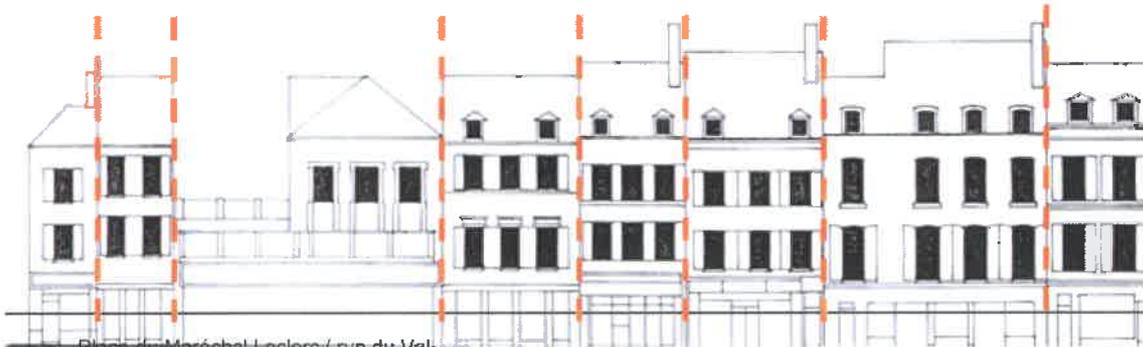
Les devantures commerciales

Les devantures commerciales ne doivent pas être conçues isolément mais par rapport à leur environnement.

D'une manière générale, pour s'intégrer au paysage de la rue, l'implantation d'une boutique doit respecter :

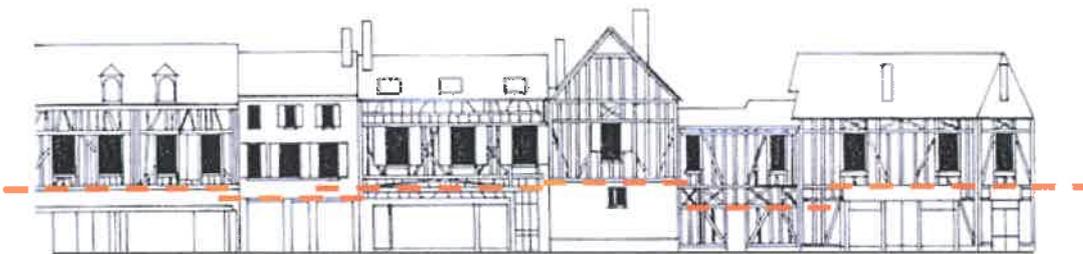
- les lignes verticales du rythme parcellaire,
- les lignes horizontales des rez-de-chaussée.

▪ **Les lignes verticales** traduisent la mitoyenneté, marquant ainsi les limites de chacune des façades. Elles créent des séquences et rythment la rue. Ses séquences sont interrompues lorsque les vitrines commerciales se positionnent « à cheval » sur deux bâtiments, niant l'effet des lignes de mitoyenneté.



Place du Maréchal Leclerc / rue du Val
Les lignes verticales, limites des bâtiments, rythment le paysage de la rue.

▪ **Les lignes horizontales** expriment les hauteurs d'étage et limitent la hauteur des commerces. L'équilibre des rues commerçantes Provinoises tient du respect de ces lignes de hauteurs d'étage. Marqué par de simples bandeaux ou par l'extrême régularité des percements, ce rythme peut être rompu lorsqu'un commerce étend sa devanture sur un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée, perturbant ainsi l'homogénéité de l'alignement urbain.



Rue Hugues le Grand
Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent la limite du socle de la façade urbaine.

Recommandations

Les devantures commerciales

COMPOSER LES DEVANTURES COMMERCIALES AVEC LES IMMEUBLES

C'est l'immeuble qui sert de référent à la composition de la devanture commerciale. La façade est composée de pleins (les parties maçonnées) et de vides (les percements). Cette composition est directement issue des règles constructives et du choix architectural.

Dans cette logique, les fonctions premières de l'immeuble doivent être conservées. De cette obligation découle la nécessité de préserver l'accès aux étages depuis la rue afin de desservir les appartements.



Rue de la Cordonnerie

Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments.

Les devantures commerciales doivent, dans leur composition, respecter la ligne horizontale des rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est l'assise du bâtiment. Il joue un rôle essentiel car il est le socle et doit être suffisamment solide pour supporter les étages supérieurs de la façade.

Les éléments d'ossatures qui appartiennent à la structure porteuse de la façade doivent rester visibles et avoir des dimensions compatibles avec celles des matériaux employés pour la mise en œuvre de la façade.

Ils doivent être positionnés de façon à correspondre absolument à la ligne logique et naturelle des descentes de charges.

Les pleins et les vides se rejoignent et ordonnent le bâtiment. Les proportions des éléments pleins du rez-de-chaussée doivent respecter celle des étages.

Recommandations

Les devantures commerciales

COMPOSER LES DEVANTURES COMMERCIALES AVEC LES IMMEUBLES



Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.

Place du Maréchal Leduc / rue du Val

Les lignes verticales, limites des bâtiments, rythment le paysage de la rue.



Recommandations

Les devantures commerciales

COMPOSER LES DEVANTURES COMMERCIALES AVEC LES IMMEUBLES

Les baies des immeubles sont les éléments ordonnateurs...

Conserver la logique de l'alignement est le principe de base à la mise en œuvre de la devanture commerciale.

Les axes de composition doivent coïncider avec la façade de l'immeuble : cela permet de conserver des proportions acceptables et 'd'éviter un effet de « trou » provoqué par un percement trop important.

Dans le cas d'une restauration de commerce, il est recommandé de retrouver la position des percements ainsi que des proportions aussi proches que possible de leurs dimensions d'origine.

Dans le cas de la création d'un commerce en rez-de-chaussée, conçu à l'origine pour accueillir de l'habitat, l'idéal est de maintenir la totalité des éléments de structure et la largeur des percements existants. Il est interdit de procéder à la réunion de deux baies consécutives par la suppression du trumeau intermédiaire et ce, afin de créer un seul percement ayant pour objectif d'agrandir la vitrine.



Les pleins et les vides (les baies) des étages ne se poursuivent pas en rez-de-chaussée.



Le rythme des pleins et des vides des étages se retrouve en rez-de-chaussée.

Place du Maréchal Leclerc / rue du Val
Les lignes verticales, limites des bâtiments, rythment le paysage de la rue.

Recommandations

Les devantures commerciales

ADAPTION DES DEVANTURES COMMERCIALES A L'IMMEUBLE

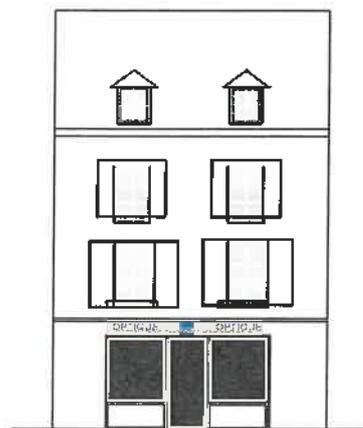
Il existe deux types de devantures commerciales : les devantures dites en feuillure et celles en applique.

Les devantures en feuillure

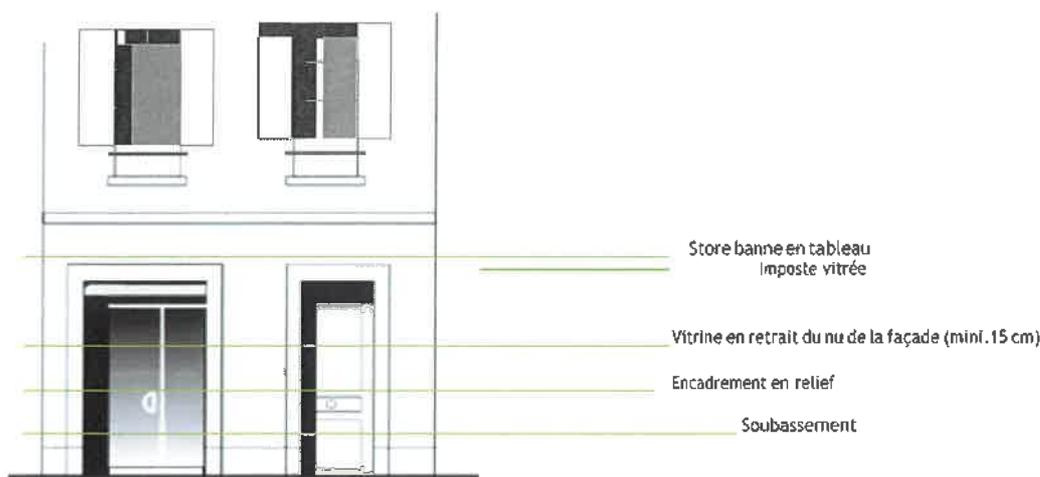
Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui respectent parfaitement l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent. Dans la mesure du possible, la mise en œuvre de ce type de devanture est préférable à la devanture en applique. Installée dans l'épaisseur du mur, elle permet de conserver les maçonneries apparentes (lorsque leur aspect le justifie) de chaque côté des vitrines et de préserver ainsi la structure apparente de l'immeuble.

Principes de base :

L'ensemble des menuiseries est positionné au nu intérieur de la façade ou en respectant le même retrait que les fenêtres des étages (cette disposition permet d'obtenir une ombre portée équivalente pour l'ensemble des percements de la façade). Les portes ou vitrines doivent s'inscrire dans des ouvertures existantes ou en respectant la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages supérieurs ou suivant le même axe, proportions en harmonie avec les percements existants), les matériaux recommandés sont le bois ou le métal (exclure le PVC), les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte du fond de façade et celle des volets.



La devanture commerciale adaptée à ce type d'immeuble s'inscrit dans la baie d'origine afin de conserver la lisibilité de la composition de l'immeuble en façade.



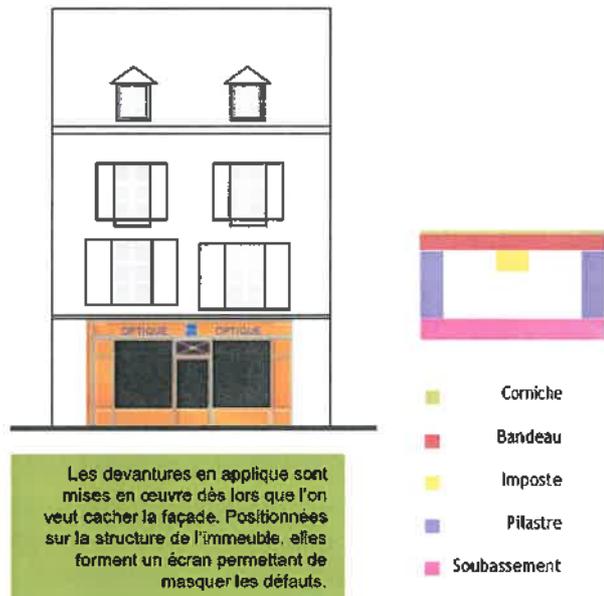
Recommandations

Les devantures commerciales

Les devantures en applique

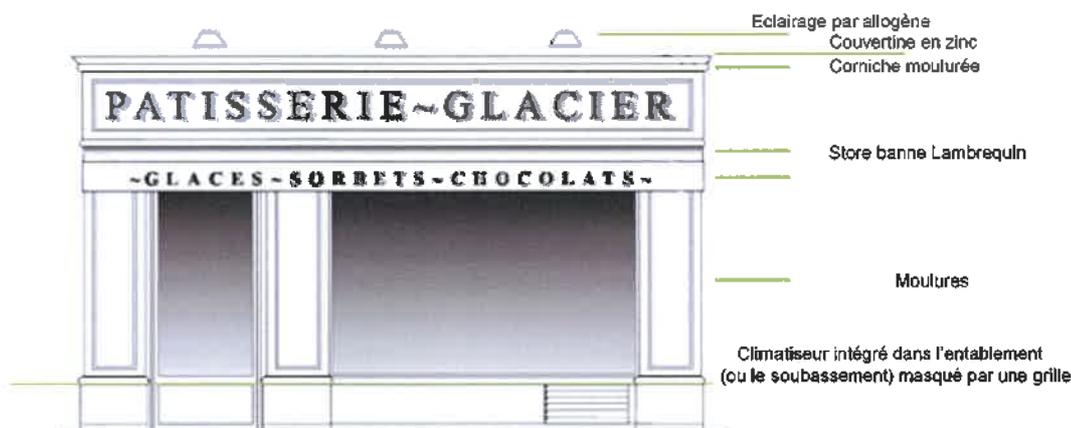
Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.

La devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Elle forme un écran partiel sur le rez-de-chaussée et permet de masquer les défauts ou irrégularités d'une façade. Apparue au XIX^e siècle, elle était réalisée par des ébénistes en harmonie avec l'architecture de la façade tant au niveau des proportions que des détails de moulurations : ce choix de devanture doit être cohérent avec le style de l'immeuble ou du quartier.



Principes de base :

L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint (l'utilisation de métal, PVC ou verre est exclu pour l'entablement, les jambages ou le soubassement). L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre, les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs trop contrastées telles que le blanc et le noir).



Recommandations

Les devantures commerciales

L'ADAPTATION AUX PERSONNES HANDICAPEES

Petit rappel de la réglementation...

Les commerces sont considérés comme des Etablissements Recevant du Public (ERP) au même titre que les hôtels, restaurants, mairies, écoles...

Deux arrêtés d'application concernent l'accessibilité des ERP aux personnes handicapées. Ils résultent du décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation, abrogé le 1^{er} janvier 2015.

La loi n° 2015-102 du 11 février 2015 pour l'égalité des droits et des chances , la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, modifiée par la loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter les mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics , des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées.

L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 qui met en demeure les gestionnaires des Etablissements Recevant du Public (ERP) et les installations Ouvertes au Public (IOP) de mettre leurs établissements en conformité avec les obligations d'accessibilité.

Les devantures commerciales

MATERIAUX ET COULEURS

La recherche de la coloration de la devanture doit se faire en fonction du type de commerce, des éléments subsistants (lorsque c'est le cas), de la couleur de la façade et des menuiseries de l'immeuble.

Un code de couleur peut cependant s'appliquer sur les devantures en saillie.

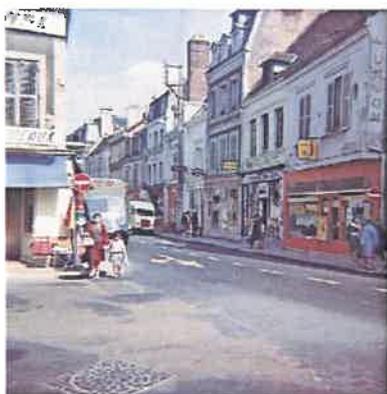
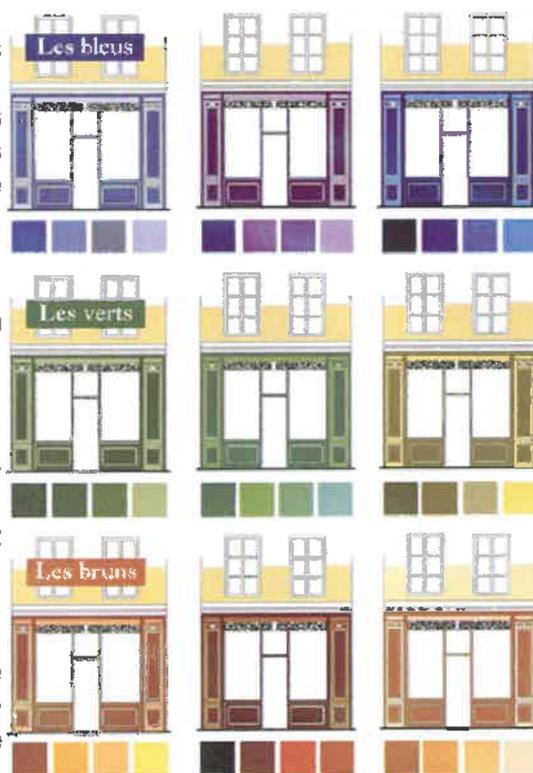
Bien que la recherche du coloris doive se faire en fonction des éléments subsistants on peut aisément recommander les teintes suivantes : le bleu marine, le vert bouteille, le brun, le bordeaux, le chamois..., éventuellement animées d'éléments plus vifs mais très localisés : le blanc cassé, le rouge orangé, le jaune d'or...

Pour les menuiseries, on conseillera une teinte foncée pour le fond. Les assemblages de couleurs criardes vieillissent mal et sont à proscrire.

A Provins, de nombreuses devantures commerciales n'ont pas été renouvelées depuis un grand nombre d'années.

Elles sont auourd'hui désuètes (matériaux, couleurs, enseigne) et ont extrêmement mal vieilles.

Le choix des couleurs peut être guidé par la nature de l'activité : boucherie (rouge), pharmacie (vert), poissonnerie (bleu), crèmerie (blanc beige) ... Il peut également être décidé en fonction de la rue et du voisinage immédiat : couleur du ravalement de l'immeuble couleur des devantures de proximité... Enfin, la largeur de la rue, son orientation et son ensoleillement peuvent également orienter le choix d'une teinte Claire plutôt que celui d'une teinte soutenue, ou vice-versa.



Rue de la Cordonnerie Photo datant de 1966.

Recommandations

Les devantures commerciales

NUANCIER COULEUR



RAL 1000



RAL 1001



RAL 1002



RAL 1005



RAL 1014



RA1015



RAL1017



RAL 1019



RAL 1020



RAL1033



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3007



RAL 3009



RAL 3011



RAL 3013



RAL 3016



RAL 5000



RAL 5008



RAL 5009

Recommandations

Les devantures commerciales

NUANCIER COULEUR



RAL 4006



RAL 4007



RAL 5014



RAL 5020



RAL 6004



RAL 6005



RAL 6011



RAL 6013



RAL 6021



RAL 7002



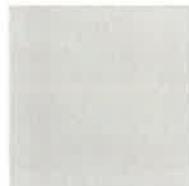
RAL 7003



RAL 7010



RAL 7015



RAL 7044



RAL 8011



RAL 8012

Recommendations

Les devantures commerciales

NUANCIER COULEUR



Rue de la Friperie – Etat des lieux

La multiplicité des devantures, le non respect des alignements et des hauteurs « brouillent » la perception de la rue. La profusion des couleurs et des types de devantures contribuent à cette confusion..



Rue de la Friperie – Possibilités

Les devantures sont composées avec les immeubles. En feuillure ou en applique, elles doivent tenir compte des éléments porteurs, des pleins et des vides ainsi que de l'ambiance de la rue.

Recommandations

Les devantures commerciales

MATERIAUX ET COULEURS concernant les devantures en feuillure

Les matériaux utilisés en façade doivent se prolonger en traitement de la devanture commerciale.

En ce qui concerne la pierre, elle doit être employée suivant les règles constructives émises dans le chapitre précédent (« les éléments de maçonnerie »).

La nature de la pierre employée, sa texture, sa découpe et sa couleur doit être strictement similaire à celle de la façade de l'immeuble.

Lorsque la façade est totalement enduite, on choisira, de préférence le prolongement de cet enduit sur les parties pleines de la devanture, avec la même finition.

MATERIAUX ET COULEURS concernant les devantures en applique

Les devantures en applique ne doivent pas constituer un décor de façade. Elles doivent faire partie intégrante de l'immeuble et se concevoir comme un élément

« identitaire ». Les matériaux qui les composent doivent être solides et durables.

Les placages brillants et fragiles, sont à éviter. Devantures et éléments menuisés sont toujours peints, les vernis et lasures incolores sont à proscrire. Les couleurs sont à composer avec prudence et soin, de manière à les harmoniser avec les teintes générales de l'environnement. **La recherche de simplicité et de sobriété** doit guider le choix des couleurs et des matériaux.

Les devantures en menuiserie de bois peint permettent de conserver la devanture lors d'un changement d'enseigne. Il suffira alors de modifier les informations et la couleur de la peinture.

Quelle que soit la nature de la devanture, la sobriété doit être de mise. Plus le traitement des façades commerciales sera simple, plus la devanture sera pérenne.

Recommandations

Les devantures commerciales

L'ECLAIRAGE DES DEVANTURES

L'éclairage sera indirect et continu. Les sources lumineuses seront discrètes et s'intégreront au mieux au commerce, en cas d'enseigne en imposte notamment. Les caissons lumineux et les éclairages de couleur, intermittents ou fluorescents ne sont pas admis (sauf pour les services d'aide à la personne).

Il est également important de bien éclairer l'intérieur de la vitrine pour ne pas produire un effet de «trou noir». Un bilan de la consommation électrique du commerce pour une meilleure efficacité de l'éclairage des vitrines ou de l'intérieur est toujours souhaitable.

Les caissons lumineux ne sont pas admis. Les enseignes en drapeau ne sont pas des publicités de produit mais informent sur l'activité du commerce comme les enseignes en bandeau.

Elles peuvent être l'occasion d'un marquage personnalisé du commerce en créant une signalétique originale et unique.

Recommandations

Les devantures commerciales

LES ELEMENTS ANNEXES

Les éléments annexes des devantures commerciales sont des éléments architecturaux qui ont des conséquences visuelles considérables sur l'ambiance de la rue. En effet, la majorité des systèmes d'occultation sont des grilles ou des volets roulants métalliques qui s'abaissent à l'extérieur de la vitrine ou se tirent de manière latérale. En position fermée, ce type de protection donne à la rue un aspect sinistre et désolant.

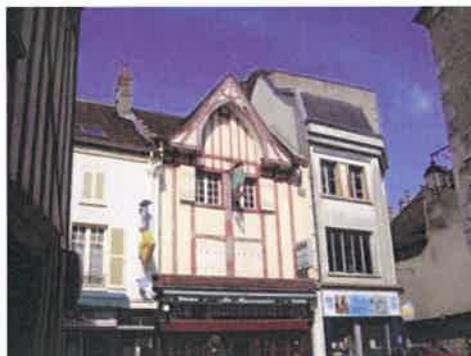
Les stores des devantures commerciales ont tendance à avoir une emprise beaucoup trop importante sur la façade de l'immeuble: ils filent souvent d'un trait au-dessus et sur toute la longueur de la devanture, constituant un obstacle à la verticalité de l'immeuble. Le rez-de-chaussée se trouve ainsi séparé de la partie supérieure de la construction.

Ce débord important des stores masque souvent les baies du rez-de-chaussée ainsi que les enseignes. Il arrive qu'elles soient appliquées trop haut sur la façade de l'immeuble ou posées sur la façade, ce qui provoque un déséquilibre dans la régularité du paysage urbain. Certaines enseignes, qu'elles soient en applique ou en potence, sont surdimensionnées, masquant ainsi l'immeuble et provoquant une lecture confuse du paysage urbain.

Les matériaux, les accessoires de fermeture, l'éclairage nocturne, les stores, les enseignes, sont autant d'éléments qui doivent être étudiés ensemble.

Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont positionnés de préférence à l'intérieur. Les stores, de préférence de forme simple, doivent respecter l'alignement de la corniche et ne pas déséquilibrer l'immeuble par une avancée trop importante.

Les enseignes ne sont pas une publicité : elles doivent annoncer le nom et l'activité du commerce. Elles ne doivent pas se multiplier en dehors du bandeau ; leurs lettrages, couleurs et matières doivent être sobres et harmonieux.



Recommandations

Les devantures commerciales

LES ELEMENTS DE FERMETURE ET LES STORES

Les écritures sur façades commerciales

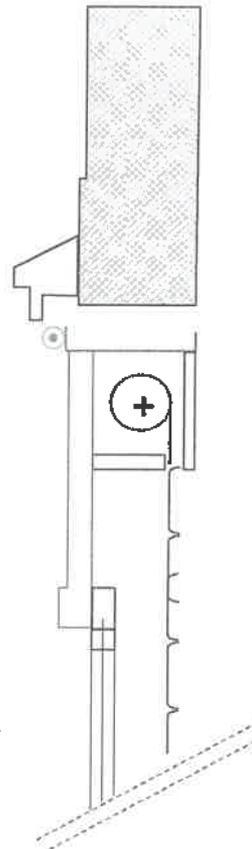
L'écriture réalisée sur une devanture commerciale doit suivre un principe de sobriété et de simplicité. Elle peut être manuscrite peinte sur la boutique ou encore réalisée par un lettrage découpé ou forgé.

Afin de ne pas dénaturer la devanture, il est préférable de ne pas utiliser de couleur criarde et d'éclairage direct. Cette « information » doit être signalée par des spots indirects qui adouciront l'écriture.

Ce lettrage doit être réalisé sur la façade commerciale directement, sans être apposé sur un caisson lumineux ou par le biais d'un affichage déroulant et clignotant.

Cet élément graphique peut aussi être réalisé directement sur les vitrines ou sur les stores.

Quelque soit le choix qui s'opérera, il est fortement déconseillé de démultiplier les informations et de se contraindre à une seule de ces options.

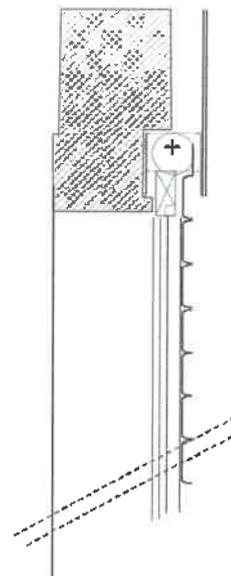


Les éléments de fermeture

Ils assurent la sécurité du commerce et sont presque toujours réalisés par le biais de grilles métalliques.

Quelque soit le type de condamnation choisi (volets, grilles ou rideaux métalliques) l'élément de fermeture doit **TOUJOURS** s'adapter au type de devanture et doit être choisi en même temps que la façade commerciale.

Lorsque les grilles ou volets se trouvent en position d'ouverture, ils doivent totalement disparaître de la façade. Lorsqu'ils sont fermés, ils ne doivent pas dénaturer la rue et les immeubles alentours. Lorsque cela est possible et chaque fois que la devanture commerciale fera l'objet de travaux de rénovation, on positionnera l'élément de fermeture à l'intérieur du bâti. Dans le cas où la boutique n'est rénovée que partiellement, on veillera à ce que le caisson devienne un véritable objet participant à la composition de la façade.



Recommandations

Les devantures commerciales

LES ELEMENTS DE FERMETURE ET LES STORES

Les stores et les bannes

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent :

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.

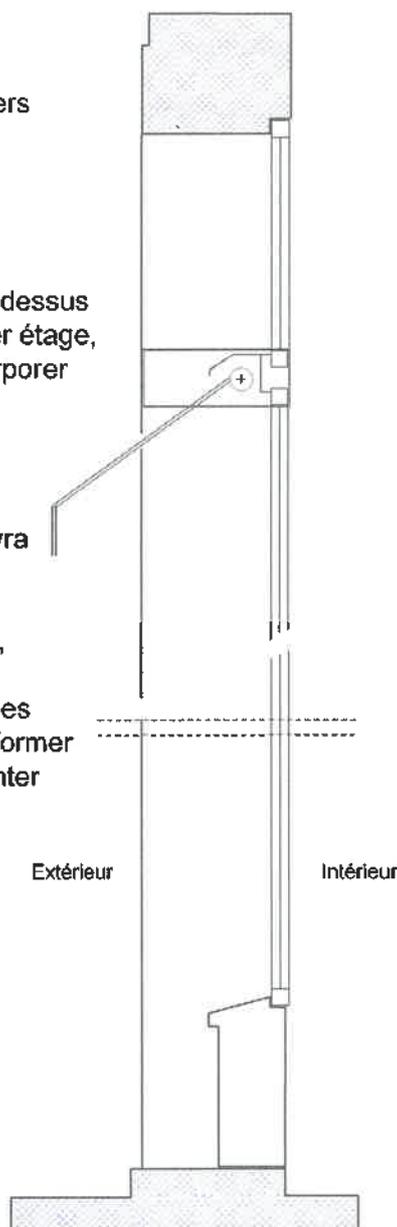
Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes.

Tous les encastrement - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies. Elles doivent présenter une certaine sobriété esthétique.

Les stores et les bannes, tout comme les enseignes devront être de tonalités et de formes en harmonie avec le bâti et l'environnement de la rue.

On veillera à ce qu'ils ne « coupent » pas les commerces du reste du bâti mais qu'ils soient un élément de liaison.



Coupe de principe Pose d'un store

Recommandations

Les devantures commerciales

LES TERRASSES COMMERCIALES

Les terrasses participent à l'animation de la rue et créent des espaces de convivialité et d'échanges qu'il convient de conserver. Mais leur emprise sur le domaine public ne se fait pas toujours dans un souci de respect des lieux, créant ainsi une succession de découpages néfastes à la rue et plus largement à la ville.

Ce système entraîne généralement un fort déséquilibre urbain, peu valorisant qu'il convient de réglementer au même titre que les commerces eux-mêmes.

Les structures fermées de terrasse de café-restaurants devront être composées d'éléments verticaux, minces, en aluminium marron, avec un store banne en couverture de la dimension de la structure, le tout devra être démontable.

Dans tous les cas, les accès directs aux immeubles devront être conservés ainsi que les déambulations sur les trottoirs. Les piétons ne devront pas être obligés de descendre sur la route pour éviter les obstacles créés par l'aménagement d'une terrasse. L'espace laissé pour permettre la circulation piétonne doit être calculé dans la situation où les chaises sont occupées.

La priorité doit être donnée aux cheminements piétons ainsi qu'à l'accessibilité des services de secours ou encore des personnes à mobilité réduite.

Dans ce cas, un passage de 1.40 mètres de large doit être conservé vers les accès aux immeubles et une personne en situation de handicap doit pouvoir se rendre sur la terrasse et consommer sans quitter son fauteuil roulant.

Afin de garantir la protection du client et son « intimité » ainsi que la tranquillité des commerces immédiats, il est possible de positionner autour de la terrasse des éléments de protection, sans les ancrer au sol.

Les éléments de protection (écrans ou jardinières) peuvent être utilisés pour délimiter ces espaces. Ils ne doivent pas faire office d'écran et former un mur opaque sur la rue afin de ne pas diviser l'espace urbain. Leur hauteur maximum devra être de l'ordre de

1.1 m. lorsqu'il s'agit de panneaux ou claustras et de 1.20 mètres lorsqu'il s'agit de jardinières.

On veillera à ce que les essences choisies s'adaptent à l'exposition des lieux afin de garantir une bonne croissance aux plantes.

Dans tous les cas, ils doivent parfaitement s'harmoniser avec le paysage urbain.

Le mobilier

Il est interdit de mettre en place du mobilier à enseignes publicitaires. Les tables et les chaises devront être en bois ou en métal, ou encore en matériau recyclable de qualité.

Leurs forme et style devront être sobre et de tonalité unie, non criarde. Un seul type de mobilier est accepté par terrasse.

Les parasols, tout comme le reste du mobilier ne devront porter aucune information publicitaire. On préférera les parasols de formes carrées ou rectangulaires qui couvrent beaucoup mieux l'espace et permettent une meilleure jonction.

Recommandations

Les devantures commerciales

LES TERRASSES COMMERCIALES

Les accessoires divers

L'utilisation de pré-enseignes à usage publicitaire est interdite. Aucun accessoire ne doit être admis sur le domaine public.

Aucun revêtement de sol n'est autorisé (type fausse pelouse, etc.). Si le sol n'est pas plane, il est possible d'envisager la mise en œuvre d'une terrasse en bois, escamotable et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Concernant les restaurants, les porte-menus sont limités au nombre des deux par établissement : un en pied d'immeuble, un en pied de terrasse.

Ils devront être sobres et stables et ne pas dépasser 60 cm de largeur et 1.40 mètres de hauteur.

Les couleurs du mobilier

Elles doivent être choisies dans un souci d'homogénéité entre les établissements et en fonction du bâti et de la rue.

Les couleurs trop vives ainsi que le blanc pur sont à proscrire. L'idéal est d'utiliser deux couleurs maximum et que l'une des deux rappelle celle de la devanture.

REGLEMENT

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.

Rappel : Les terrasses commerciales sur domaine public sont soumises à autorisation et doivent conserver un caractère temporaire quotidien.

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

Seuls peuvent être autorisés les stores, bannes, lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale de la façade.

Sur l'espace privé comme sur l'espace public, les terrasses commerciales feront l'objet d'un projet détaillé, intégrant également le mobilier, soumis à l'autorisation du Maire après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Elles ne comporteront pas d'accessoires à caractère commercial. Les parasols, lambrequins et stores à caractère publicitaire, sont formellement interdits. Le mobilier (sièges et tables) participe à la qualité architecturale et doit être de qualité adaptée au patrimoine. Seul le mobilier réalisé en bois et (ou) en métal est autorisé.



Recommandations

Guide pour concevoir les devantures commerciales

Evaluer... déterminer

Conserver...

Restituer...

Créer...

Des règles de composition...

Les devantures commerciales

Evaluer... Se déterminer...

En débutant la conception du projet, il faut évaluer la qualité des éléments existants. Cette évaluation permettra l'orientation à donner au projet :

- Conserver la devanture actuelle,
- Restituer la devanture ancienne dissimulée,
- Créer une devanture totalement contemporaine.

Conserver...

Si les éléments existants sont authentiques, il sera possible de personnaliser la devanture en valorisant ses dispositions anciennes.

Restituer...

Des éléments de qualité sont parfois dissimulés derrière des habillages sans intérêt. Ils seront révélés par des sondages préalables puis mis en valeur par le projet.

Créer...

En l'absence d'éléments existants de qualité, le projet s'établira selon les règles de composition générale.

Puis on procédera au choix du type de devanture "entre tableaux" ou en "applique, qui devra s'adapter au style architectural de l'immeuble. Il sera possible de se référer au répertoire commercial classique ou d'interpréter celui-ci selon un style et des matériaux résolument contemporains.

Des règles de composition aux détails...

Ces règles sont complétées par des prescriptions particulières favorisant l'intégration de vos différents accessoires commerciaux.

Les devantures commerciales

L'enseigne bandeau

Les textes et logos publicitaires seront directement appliqués sur le bandeau horizontal sans support intermédiaire.

Lettrage

D'une typographie simple, le lettrage d'une hauteur de 0,30 m maxi adoptera un coloris non agressif et sera peint, collé ou découpé.

Eclairage

Il sera discret. Les spots et les rails lumineux seront abandonnés au profit du rétro éclairage des lettres ou de l'intégration dans une corniche.

L'enseigne drapeau

C'est le repère visuel du commerce. Située à 3 m minimum de la chaussée et ne dépassant pas la fenêtre de l'étage, elle ne sera ni surdimensionnée (0,80 X 0,80 m maxi), ni visuellement agressive. Son éclairage sera intégré, et les enseignes décoratives seront privilégiées.

Les faux vitrages

En verre opaque de la teinte d'un vitrage foncé, ils sont une solution à des aménagements intérieurs qui doivent conserver un aspect traditionnel de vitrine depuis l'extérieur.

Les soupiraux et ventilations

Ils seront maintenus avec leurs grilles anciennes lorsqu'ils existent et la création d'une climatisation ne s'envisagera qu'en intégrant les grilles de ventilation dans le style de la devanture.

Le système de protection de la vitrine

Lorsque cela est possible, il sera installé à l'intérieur du commerce afin de maintenir intact l'aspect de votre vitrine.

Store

Il sera mobile et choisi dans une gamme de coloris unis non vifs. Equipé d'un lambrequin rectiligne, il sera dimensionné à la simple largeur des vitrines. Le store ne pourra se multiplier à l'étage.

Moulure haute

Elle termine traditionnellement l'allège et sera choisie dans un répertoire classique ou composée de manière contemporaine.

Les devantures commerciales

La porte

Séparée des vitrines par des éléments porteurs verticaux, elle sera composée avec une allège opaque. Une imposte vitrée complète généralement la porte. Les portes coulissantes observent la même règle de composition.

Les décors et éléments intérieurs

Lorsqu'ils sont anciens et participent à l'identité générale de l'immeuble, ils doivent être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés à l'identique.

Les signalétiques additionnelles

Elles seront modestes et groupées afin de ne pas surcharger votre devanture.

L'allège

Elle constitue le socle opaque sur lequel repose la vitrine et adopte des aspects et des hauteurs variables.

La plinthe

Elle est d'une hauteur importante (0,12 à 0,25 m) et réalisée dans le matériau de l'allège.

Les matériaux

Si l'utilisation de matériaux locaux est la règle dans un contexte fortement patrimonial (plâtre et chaux, pierre calcaire, bois et métal peints...), les matériaux contemporains peuvent se prêter aisément à des projets créatifs.

Les terrasses

Le projet de terrasse doit s'établir en fonction de la nature et des dimensions du site d'implantation, en s'appuyant sur l'utilisation de matériaux de qualité.

Glossaire

Mots répertoriés par ordre d'apparition dans l'ouvrage

Vernaculaire

Le terme vernaculaire désigne la construction qui utilise les ressources disponibles localement pour répondre aux besoins locaux avec une méthode locale.

Classicisme

L'architecture classique française est issue de l'admiration et de l'inspiration de l'Antiquité. Elle se caractérise par une étude rationnelle des proportions héritées de l'Antiquité et par la recherche de compositions symétriques. Elle représente un idéal d'ordre et de raison.

Bandeau

partie supérieure du tableau de la devanture.

Encadrement

Si l'utilisation de matériaux locaux est la règle dans un contexte fortement patrimonial (plâtre et chaux, pierre calcaire, bois et métal peints...), les matériaux contemporains peuvent se prêter aisément à des projets créatifs.

Ordonnement

Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

Modénature

C'est les proportions et dispositions d'éléments d'ornement plus particuliers constitués par les profils des moulures de corniche.

Rejointement

Terme de construction. Remplir et ragréer, avec du mortier de chaux et de ciment, les joints des pierres d'un vieux bâtiment.

Ragréage

Le ragréage est l'opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir.

Corniche

Ornement composé de moulures en saillie l'une au-dessus de l'autre. La corniche sert de couronnement à toute sorte d'ouvrages, principalement dans les ordres d'architecture, où elle est placée sur la frise de l'entablement.

Doucine

Moulure ondoiyante, concave par le haut et convexe par le bas.

Châssis à tabatière

Une tabatière est une fenêtre placée sur un toit, dans la même pente que celui-ci, destinée à éclairer les combles ou une pièce sous toiture.

Toiture à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

Lucarne à Fronton

La lucarne fronton se caractérise par son devant est un fronton triangulaire ou curviligne.

Lucarne à croupe dite à capucine

La lucarne à la capucine est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.

Chaperon

Le chaperon désigne la partie supérieure d'un mur, souvent recouverte de tuiles, d'ardoises ou d'une maçonnerie afin de protéger le mur et de faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Feuillure

Angle rentrant ménagé pour encastrier une huisserie, un cadre, un volet.

Piédroit

Partie latérale du tableau.

Descente de charges

Suite logique des reports successifs des charges des planchers et du poids propre de la structure sur les supports verticaux.

Imposte

Partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants d'une porte.

Pilastre

Pièce verticale en avant-corps d'un mur, présentant les caractères d'un pilier engagé partiellement saillant.

Soubassement

Partie inférieure des murs d'une construction reposant sur les fondations d'un édifice.

Mouluration

Ensemble des moulures qui ornent un objet ou un bâtiment

Lambrequin

Un lambrequin désigne un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en méta fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre.

Entablement

Corniche en saillie qui couronne une baie, une devanture, un meuble.