

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE PROVINS

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. REGLEMENT ECRIT

Approuvé le 08 10 2025



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	16
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	28
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	38
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	46
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	52
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	59
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	66
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	75
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	82
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX	89
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	91
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	98
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	99
TITRE VI : ANNEXES	106
DEFINITIONS	107
LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES	116
EMPLACEMENTS RESERVES	119
ZONE HUMIDE	120
PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAUX : AQUEDUC DE LA VOULZIE	121
CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX	129
MEUBLES DE TOURISME	130
RÈGLEMENT DU SPR	131

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 L.151-1 à L.151-48

Conformément aux articles L.151-1 et L.151-2 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.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

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).

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°4 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° 4 du dossier de PLU.

Cette pièce comprend deux documents graphiques ainsi nommés :

- *Pièce 4.1 : Plan d'ensemble A0 - 1/6000^{ème}*
- *Pièce 4.2 : Plan d'ensemble Atlas A3 - 1/5000^{ème}*

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 (UAb1) 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 et divisée en trois secteurs : UXa, UXb et UXc

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 deux secteurs : 1AUa et 1AUb
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx
- 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 sept secteurs : N, Nb, Ns, Nt, Nj, NI (NI1) et Nz

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

- des espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces paysagers et des alignements d'arbres à conserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41, R.151-43 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en application des articles R.151-6 à R.151-8 ... (*liste non exhaustive*).

2.2. La pièce écrite, pièce n°5 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 plusieurs articles, comme défini par les articles L.151-8 à L.151-42-1 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°1 du dossier de PLU

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis dans la deuxième 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°3 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 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.151-51, 52 et 53 du code de l'urbanisme, sous la forme de documents graphiques complémentaires ou de pièces écrites.

Il s'agit notamment :

- Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Des zones d'aménagement concerté ;
- Du périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;
- Des périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Des périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.
- Des périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 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, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Du plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Des zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Du règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Des périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.
- Des secteurs d'information sur les Sols (SIS)
- De l'inventaire des places de stationnement
- Des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive
- Des réseaux et règlements liés à la collecte, à l'acheminement, à la gestion des eaux usées, pluviales, potables, et des déchets.

4. Rappel sur les risques naturels concernant le territoire provinois

4.1 Le risque de mouvements de terrain

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

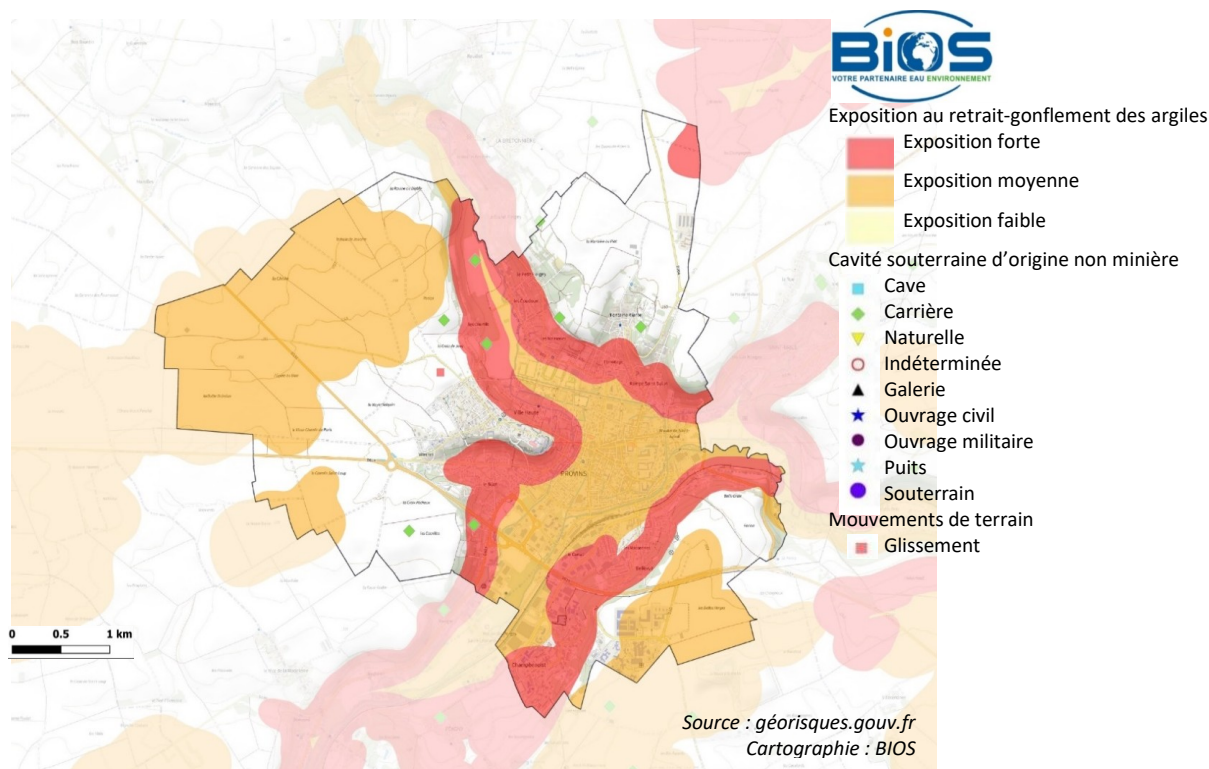
Ce type de risque est présent sur 48% du territoire de la commune de Provins. Le dossier départemental des risques majeurs consultable à la Préfecture traite des mesures constructives visant à réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions.

Dans les zones à risque, toutes les nouvelles constructions devront respecter les règles prévues par la loi ELAN de 2018. Cette loi introduit des dispositions spécifiques afin de réduire les dommages liés à ce risque et introduit notamment de nouvelles dispositions dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L. 112-20 à L. 112-25 du CCH), concernant la « prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols »

Parmi ces dispositions :

- Les zones de retrait et de gonflement des sols argileux qui doivent obligatoirement être identifiées
- Dans les zones exposées, obligation de réaliser une étude géotechnique du sol pour les contrats de construction (article L. 112-20 du Code de la construction et de l'habitation)
- Pour toute construction, les maîtres d'ouvrage doivent suivre les recommandations techniques de l'étude géotechnique"

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



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

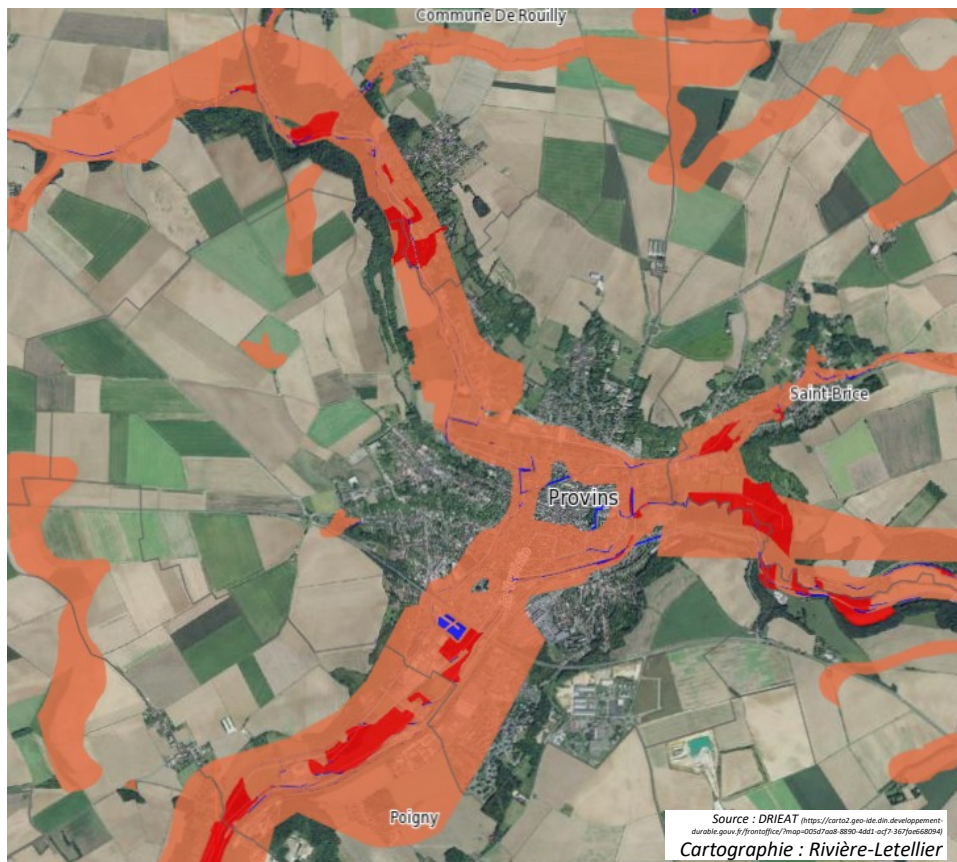
anciennes carrières d'argile ont par ailleurs été exploitées sur des communes limitrophes de Provins et ces exploitations se sont apparemment poursuivies sur le territoire de la commune de Provins ; au lieu-dit la Haute Maison à Saint Brice, et le « Noyer à la Brebis » à Chalautre la Petite.

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

4.2 Le risque d'inondation

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

Enveloppe d'alerte des zones humides sur le territoire communal (source : DRIEAT)



- Les vallées du Durteint et de la Voulzie,
- La ville basse excepté le secteur ancien compris entre la rue Vieille Notre-Dame, la rue Hugues le Grand et la rue du Général Delort ainsi que leurs abords. Ces espaces sont versés en **classe B**.
- on relève des zones de **classe A** aux abords du Moulin de Saint-Ayoul, de la rue du Docteur Schweitzer et aux abords de la rue du Moulin des Forges.

Enfin, les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique. Au cours du siècle précédent, on estime que les deux tiers de ces milieux ont disparu en France. Il est à présent urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles.

Les principales zones humides de la commune sont classées :

- en **zones de classe A** (zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser) : zones 1AUX et N
- et **zones de classe B** (Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser) : zones 1AUa, UA, UB, UC, UD, UG, UX, A et N.

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.111-15 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, au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 de ce même code, 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.111-19 du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'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° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article

L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme :

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

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

Conformément à l'article L.151-34 et L.151-35 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.113-1 et 2 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.

Article 8 - dispositions générales concernant les lignes électriques du réseau de transport et des postes de transformation

Concernant les lignes HTB et les câbles de télécommunication hors réseau de puissance :

- le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des postes de transformations, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, la surface minimale des terrains à construire, l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol des constructions, la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres pourront être autorisées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages.

TITRE II - 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,*
- *la **zone UD**, déjà urbanisée, située dans le secteur A, strictement protégé du SPR, à vocation mixte, habitat et activité, dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée,*
- *la **zone UE** correspond aux équipements publics,*
- *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.*

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA

(extrait 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 (dont UAa1, UAa2 et UAa3), UAb (dont UAb1) et UAc.

Autres caractéristiques

Une zone majoritairement inscrite dans le périmètre du SPR

A l'exception du hameau du Petit Fleigny, 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

Une partie de la Ville haute et une partie du boulevard Pasteur ne sont pas desservies par un réseau collectif d'assainissement (Cf. schéma d'assainissement joint en annexes du présent PLU).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par les OAP sectorielles n°2, n°4, n°5, n°6, n°7 et n°8, et par les OAP thématiques des fermes en ville haute et de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte à moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

- 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

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

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules hors d'usage.

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

- Les autres hébergements touristiques à condition, conformément aux arrêtés municipaux n°2023.43 et 2023.44 du 9 juin 2023 en annexe, d'être déclarés en mairie et de se conformer au règlement local encadrant les locations meublées de tourisme.

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, rue Courloison, rue Alain Peyrefitte, rue Fourtier Masson, rue du Pont Pigy, rue Christophe Opoix, rue Vieille Notre-Dame, rue Valentin Abeille, rue Sanite-Croix et rue du Colonel Arnaud Beltrame, 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 et UAb1 :

- 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 1000 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.

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

UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

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

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

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

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 des annexes ne doit pas excéder 4,5m.

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.

Sauf, rappel : Dans le secteur C du SPR, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur B du SPR, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m dans la partie nord du secteur, en ville haute, limitée à la parallèle à l'avenue du Général de Gaulle, tracé à 80m de l'axe de cette voie vers le sud.

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 (R+2+combles)

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 (R+1+combles)

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 (R+2+combles)

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 (R+1+combles)

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent respecter les hauteurs qui y sont définies.

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

Dans toute la zone

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.

Le long du boulevard Carnot, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 5 m maximum.

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 à condition que la distance à l'alignement* de l'extension soit la même que celle de la construction existante
- les ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les piscines de plein air

Exemple illustré de la règle*Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles**Implantation impossible*

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations qui y sont définies.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparativesDans 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, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative* ;
- 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 les secteurs 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, UAb1 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 le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent s'implanter conformément aux orientations qui y sont définies.

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

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

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

- L'aspect extérieur des constructions dans l'emprise du SPR 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.
- En dehors du SPR, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles et aux interventions sur le bâti existant :

Composition

- 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. L'architecture des bâtiments nouveaux 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.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.
- Les modifications de volume du bâti existant seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Toitures

- Les couvertures de toits en pente seront réalisées en tuiles plates et nuancées à raison de 65 à 80 tuiles au m².
- Les toitures en pente 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.
- Les couvertures de toits en pente seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit), 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).
- Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être composés avec les percements de façade, alignés entre eux. Ils seront limités à un élément pour 6 mètres linéaires de toiture, de dimensions maximales 80x100cm et implantés de préférence dans la partie basse des combles et sur un versant de toiture non visible depuis l'espace public.

Menuiseries

- Côté rue, les ouvertures des bâtiments existants et des constructions nouvelles seront à dominance verticale.
- Les volets sur rue seront à deux battants en bois peint de préférence avec barres sans écharpes. Les volets roulants sont interdits (tels qu'indiqués dans l'AVAP).
- Pour toute intervention sur le bâti existant, 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.

Clôtures

- 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.
- 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.

- En bordures de voies et espaces publics, les clôtures seront constituées soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical doublée ou non d'une haie vive d'essences indigènes ; soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie pleine et enduite couronné d'un chaperon de petites tuiles plates scellées au boudin de mortier.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes doublées ou non d'un grillage vert foncé maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.
- Les portes et portails seront composés :
 - soit de larges lames verticales jointives ;
 - soit d'une allège surmontée d'une grille à simple barreaudage vertical.
- Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles seront composées d'un festonnage métallique d'une hauteur inférieure à celle de la clôture. Les bâches, tôles, bardages et éléments végétaux de type lames de bois, canisses, brandes de bruyère ou joncs sont proscrits

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 panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés uniquement sur les bâtiments annexes, non visibles depuis l'espace 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.

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

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

Pour les maisons ouvrières (rue Gustave Chrétien) identifiées comme ensemble architectural patrimonial au document graphique et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

UA – A-2-3 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de 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.

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

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

Dans le secteur UAa1 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.2

Dans le secteur UAa2 :

Le CBS (coefficient de biotope par surface)* doit être d'au moins 0.3

Dans le secteur UAa3 :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Dans les secteurs UAb et UAb1, UAc :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

- 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 de pleine terre commun et plantée de façon appropriée.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation les constructions doivent, les espaces de pleine terre doivent être aménagés conformément aux orientations définies dans les OAP.

UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

• Eléments de paysage 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 (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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 des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

• Zone humide* repérées aux documents graphiques du règlement (protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

A défaut d'étude locale, les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe A repérées par la DRIEAT ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Pour rappel, dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT (voir cartographie annexe du présent règlement): au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations 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 dispensé de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles**• 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 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.

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.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

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

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figurée sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figurée sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

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.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créée 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.

Constructions destinées au commerce :**Dans le secteur UAa :**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UAb et UAc :

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 une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

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)

• **Dispositions diverses**

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

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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 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.

UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UA – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

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 1l/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 1l/s/ha.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

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, chemin de Villecran et le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

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 et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 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

La zone est concernée par l'OAP sectorielle n°3 et par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte à moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont 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*

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

Dans toute la zone :

- 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.

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

- 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.
- 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.

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

- 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.

UB- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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 les secteurs UBb et UBb1 :

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.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

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

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

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.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m.

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.

UB - B-1-3 Règles d'implantation 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 pas s'appliquent pas à :

- l'aménagement d'une construction existante (entraînant ou non changement de destination)
- l'extension d'une construction existante à condition que la distance à l'alignement* reste inchangée

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

Aucune construction ne pourra être édifée 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

Rue la Ferté, le long du linéaire identifié sur le document graphique, un recul minimum de 6 m est imposé par rapport à l'alignement.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, les constructions doivent respecter les implantations définies dans l'OAP.

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

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 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, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative*, et 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.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent respecter les implantations qui y sont définies.

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

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*.

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

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

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.

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.

• En dehors du SPR, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles et aux interventions sur le bâti existant :

Composition

- 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. L'architecture des bâtiments nouveaux 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.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.
- Les modifications de volume du bâti existant seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

Toitures

- Les toitures en pente 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.
- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit), 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, d'autres types de tuiles pourront être autorisées sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la petite tuile plate autorisée.
- Les châssis d'éclairage incorporés aux pentes des toitures, devront être composés avec les percements de façade, alignés entre eux et implantés de préférence dans la partie basse des combles

Menuiseries

- Côté rue, les menuiseries des bâtiments existants seront à dominance verticale.
- Les volets sur rue seront de préférence avec barres sans écharpes. Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.
- Pour toute intervention sur le bâti existant, 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.

Clôtures

- Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.
 - L'occultation des grilles sera de préférence assurée par de la végétation.
- Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles sont composées d'éléments végétaux verticaux (bois, joncs...), d'une hauteur inférieure à celle de la clôture, et assurent une porosité visuelle (au moins autant de partie vides que pleines). Les bâches, tôles et bardages PVC sont proscrits.

Dispositions diverses

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés uniquement sur les bâtiments annexes, non visibles depuis l'espace public.
- 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.

UB – A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UB – A-2-3 - Obligations en matière de 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.

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

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

Dans le secteur UBa :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Dans le secteur UBb :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* au moins par 50 mètres carrés.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

- 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 de pleine terre commun et plantée de façon appropriée.

UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Eléments de paysage 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 des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.

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.

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

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

- 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.

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements **Le stationnement des vélos**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• 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 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.

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.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

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

- Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Pour toute construction destinée au bureau située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

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.

- 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.

- 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 sera une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

- 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)

• Dispositions diverses

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

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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.

UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

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 1l/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 1l/s/ha.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

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 correspond au quartier de Champbenoist composé très majoritairement de logements collectifs (en collectif social) et de leurs équipements et services d'accompagnement. 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.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte à moyenne au retrait gonflement des argiles

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

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

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont 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

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

- 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.

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

- 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

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

- 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.

UC- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La règle ci-dessous ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

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

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

La règle ci-dessous ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

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*.

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

Il n'est pas fixé de règles

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

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

UC - B-2-1-1 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.

UC - B-2-1-2 Divers éléments

- 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.

UC – A-2-2 - Obligations en matière de 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.

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

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

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

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

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.

UC - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.

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

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

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.

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• Constructions destinées à l'habitation :

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

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.

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.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

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

-Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créé une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

Pour toute construction destinée au bureau située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

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.

-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.

-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 sera une fois et demi la surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

-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)

• **Dispositions diverses**

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

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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.

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.

UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

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.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte au retrait gonflement des argiles

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

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite

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

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite

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

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

UD- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UD - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

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.

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

Il n'est pas fixé de règles

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

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

UD - B-2-1-1 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.

UD - B-2-1-2 Divers éléments

- 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.

UD – A-2-2 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Le patrimoine bâti est réglementé dans le SPR.

UD – A-2-3 - Obligations en matière de 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.

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

UD - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

UD - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

UD - B-4/ STATIONNEMENT

UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.

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

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-2 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• 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 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.

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.

Pour les logements sociaux, il ne pourra être exigé, conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, plus d'une place de stationnement par logement.

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

-Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

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.

-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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

Non réglementé

UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UD - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.

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

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE

(extraits du rapport de présentation)

La zone UE correspond aux équipements publics. Elle couvre d'une part l'extension réalisée dans les années 70 en marge de l'agglomération sur le plateau des Pannevelles, qui accueille l'hôpital et le lycée technique, et d'autre part des équipements sportifs (piscine, terrains de tennis et autres sports) au nord de la ville basse.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

- Les constructions destinées à l'industrie*.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les installations classées* soumises à déclaration ou à autorisation.

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

- 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.
- Les carrières

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

- 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.

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

- Toutes les occupations ou les constructions non listées à l'article UE-A-1-2 à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées.

UE- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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, soit 4 niveaux.

Il n'est pas fixé de règles 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.

UE - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

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*.

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

Il n'est pas fixé de règles

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

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

UE - B-2-1-1 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.

UE - B-2-1-2 Divers éléments

- 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.

UE – B-2-2 - Obligations en matière de 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.

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

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

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

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

UE - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

• Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.

UE - B-4/ STATIONNEMENT

UE - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.

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

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

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

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

• 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 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.

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* :

Il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

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.

-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 directe.

UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**UE - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UE - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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.

UE - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UE – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG

(extrait 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. Ce secteur constitue une des entrées de ville de Provins pour les habitants et les visiteurs en connexion avec le centre-ville. Cette polarité a ainsi vocation à être densifiée et aménagée en lien avec la proximité du cœur de ville et l'attractivité de la gare. Aussi le processus de requalification de ce secteur s'est amorcé en partie est (parking, gare routière multimodale, office du tourisme) et va se poursuivre en continuité à l'ouest avec l'accueil de constructions complémentaires compatibles (équipements et/ou programmes intégrant des activités économiques comme le commerce, bureau, artisanat...).

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue et par l'OAP sectorielle n°8.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles

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

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

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

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées 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.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service autres que celles autorisées à l'article A-1-3.

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

- 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.

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

- 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.

UG- B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

UG - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

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*

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

Il n'est pas fixé de règles

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

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

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.

Composition

- 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. L'architecture des bâtiments nouveaux 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.
- L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

Clôtures

- Les clôtures existantes constituées de murs en pierre ou de murets surmontés de grille devront être maintenues.
 - L'occultation des grilles sera de préférence assurée par de la végétation.
- Les occultations apposées sans dégradation de la grille sont tolérées dans la mesure où elles sont composées d'éléments végétaux verticaux (bois, joncs...), d'une hauteur inférieure à celle de la clôture, et assurent une porosité visuelle (au moins autant de partie vides que pleines). Les bâches, tôles et bardages PVC sont proscrits.

UG - B-2-1-1 Divers éléments

- 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.

UG – B-2-2 - Obligations en matière de 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.

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

UG - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

UG - B-4/ STATIONNEMENT

UG - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.

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

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

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

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour toute construction destinée au bureau il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

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.

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.

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*.

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)

Dispositions diverses

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

UG - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

Pour être constructible, un terrain doit 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.

UG - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UG – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.

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

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

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

Le sous-secteur UXa couvre la majeure partie des zones d'activité, il 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. Il comprend également le secteur du Petit Fleigny en limite nord de la commune.

Le sous-secteur UXb, dans la zone d'activité des Bordes, ainsi qu'entre la Voulzie et la rue du Canal, est réservé à l'artisanat ou aux activités nécessitant un nombre réduit de stationnements.

Le sous-secteur UXc correspond à la ZA du Provinois, encore en cours de développement sur le plateau sud-est des Pannevelles.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est concerné par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte à moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à l'habitation en dehors de celles autorisées à l'article A-1-3

En UXb :

- Les constructions destinées au commerce et activités de service

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

- 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 sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*

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

- 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.
- 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, 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.

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

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.

UX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. 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 12 mètres par rapport au sol naturel.

UX - B-1-3 Règles d'implantation 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.

Dans le secteur UXc, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies

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

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.

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

Il n'est pas fixé de règles

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

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

UX - B-2-1-1 Toitures

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

Elles d'une couleur permettant 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.

UX - B-2-1-2 Percements

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

UX - B-2-1-3 Parements extérieurs

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

Les bâtiments de volume imposant seront d'une couleur permettant d'atténuer leur impact dans le paysage.

UX - B-2-1-4 Enseignes

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

UX - B-2-1-5 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 UXc, 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.

UX - B-2-1-6 Divers éléments

- 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.

UX – A-2-3 - Obligations en matière de 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.

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

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

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

- La marge de recul* prévue à l'article B-1-3 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 stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

UX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Eléments de paysage 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 (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.

UX - B-4/ STATIONNEMENT

UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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%.

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

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

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.

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Constructions destinées aux bureaux*:

Pour toute construction située dans le périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Pour toute construction située hors du périmètre de 500 m autour de la gare (figuré sur le règlement graphique), il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

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.

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.

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 pas excéder une fois et demi surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

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

UX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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.

UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

UX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.

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

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

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 (2AUX) après modification ou révision du PLU.

Elles sont constituées:

- *de la zone 1AU d'extension urbaine à vocation mixte qui comprend deux secteurs (1AUa, 1AUb)*
- *de la zone 1AUX d'extension urbaine à vocation d'activités*
- *de la zone 2AUX d'extension urbaine à vocation d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée*

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

La zone AU

(extraits du rapport de présentation)

La zone AU est destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de secteurs partiellement urbanisés, sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements publics et communs nécessaires. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit le Petit Fleigny, au nord du lieu-dit Les Coudoux, le long du chemin de Fleigny,
- le secteur 1AUB 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 1AUB 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

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue et par l'OAP sectorielle n°1.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte au retrait gonflement des argiles

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Le commerce et l'activité de service*
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire*
- Les nouvelles installations classées* soumises à autorisation*

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

- 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.

AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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.

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

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

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

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

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

Dans le secteur 1AUa-:

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

Dans le secteur 1AUb :

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

AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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.

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

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*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

AU - B-2-1-1 Divers éléments

- 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.

AU - B-2-1-2 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.

AU – A-2-3 - Obligations en matière de 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.

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

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

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

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

- 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*

AU - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 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.

AU - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

AU - B-4/ STATIONNEMENT

AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.

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

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

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.

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

Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de deux logements, les parcs de stationnement clos et couvert doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles

•Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 2 places de stationnement par logement 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.

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.

AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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).

AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

AU – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.

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

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

La zone 1AUX

(extrait du rapport de présentation :)

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

Autre caractéristique

Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP sectorielle n°9 et l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

La zone est concernée par la présence d'une zone humide avérée.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

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

- 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.

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

- 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.
- 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.

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

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.

AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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.

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

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

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.

AUX - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

- 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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

AUX - B-2-1-1 Toitures

- Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse.
- Elles seront de couleurs permettant 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.

AUX - B-2-1-2 Percements

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

AUX - B-2-1-3 Parements extérieurs

- La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.
- Les bâtiments de volume imposant seront d'une teinte favorisant leur intégration dans le paysage.

AUX - B-2-1-4 Enseignes

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

AUX - B-2-1-5 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.

AUX - B-2-1-6 Divers éléments

- 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.

AUX – A-2-3 - Obligations en matière de 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.

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

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

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière* comprise dans la zone doit être traitée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre* de haute tige au moins par 100 mètres carrés

Cette règle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

- 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 et du chemin de la Comtesse une bande plantée continue d'une largeur minimum de 20 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.

AUX - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Eléments de paysage 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.

• Zone humide* repérées aux documents graphiques du règlement (protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

A défaut d'étude locale, les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe A repérées par la DRIEAT ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Pour rappel, dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT (voir cartographie annexe du présent règlement): au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

AUX - B-4/ STATIONNEMENT

AUX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.
- 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.
- 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%.

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

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

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 ~~100~~ **50** m² de superficie affectée à cet usage.

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

Dans les nouvelles constructions de bureaux équipées de places de stationnement individuelles, au moins 10% des places rendues obligatoires par le PLU (avec un minimum d'une place) doivent être équipées des dispositifs techniques nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettre un comptage individuel.

B-4-2-3 - Dimension des 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.

Les places commandées sont prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser.

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

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 » figurant en annexe du présent règlement.

Le stationnement des véhicules automobiles**Constructions destinées aux bureaux*:**

Il sera créée une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher destinée au bureau.

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.

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.

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 pas excéder une fois et demi surface de plancher* des bâtiments affectés au commerce.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

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

AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****AUX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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°9 présentées dans la pièce n°3 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°4 du dossier de PLU, les accès et voies* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies.

AUX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

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

AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

CHAPITRE II : 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, dans la continuité de la ZA du Provinois en cours de développement. 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.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

2AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

2AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Toute construction ou installation nouvelle est interdite

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

Toute construction ou installation nouvelle est interdite

2AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AUX – Articles B-1-1 à B-1-5

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone.

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

2AUX – Articles B-2-1 à B-2-3

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone.

2AUX- B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUX – Articles B-3-1 à B-3-4

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX - B-4/ STATIONNEMENT

2AUX – Articles B-4-1 à B-4-3 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AUX – Articles C-1-1 à C-1-2

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

2AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUX - Articles C-2-1 à C-2-3

Il n'est pas fixé de règles compte tenu de la vocation de la zone

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE I - 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 des secteurs habités existants et des zones d'activité.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

Dans toute la zone A

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article A.1.3.
- 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

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

Dans le secteur Ab

- L'exploitation des richesses du sous-sol et les carrières.

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

Dans 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 Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courtils.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors :
 - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés
 - qu'ils 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'ils 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'autre de la RD 619 (voie* classée à grande circulation), seuls sont autorisés (articles L. 111-6 et L.111-7 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.
 - les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne sont pas soumis à cette condition.

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.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

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

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

A - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

- 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.

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

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle

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

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

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront d'une teinte favorisant leur intégration dans le paysage.

A - B-2-1-1 Divers éléments

- 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.

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

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 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.

- Obligation de planter :

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

A - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

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.

Tout accès direct à partir des RD 619 ou RD 231 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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 1l/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 1l/s/ha.
- La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 Ns qui correspond à des espaces naturels à vocation sportive et de loisirs.
- Le secteur NI qui correspond à des espaces naturels à vocation de tourisme et de loisirs. Il comprend un sous-secteur NL1 (STECAL) correspondant à l'emprise constructible du terrain de camping.
- Le secteur Nj qui correspond à des espaces naturels à vocation de jardins.
- 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 Nzh qui correspond à des espaces naturels couverts par une zone humide avérée

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.

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

La zone est concernée par l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

Exposition au retrait gonflement des argiles

Cette zone est concernée par une exposition forte à moyenne au retrait gonflement des argiles

Exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

Cette zone est concernée par une exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

Dans toute la zone :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article N-A-1-3.
- 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.

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

Dans toute la zone :

- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

Dans tous les secteurs, à l'exception des secteurs NI et NI1

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

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

Dans toute la zone :

- 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.

- Les constructions devront être implantées avec un recul de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau (emprise matérialisée sur le règlement graphique).

- Dans un secteur de 75 m de part et d'autre de la RD 619 (voie* classée à grande circulation), seuls sont autorisés (articles L. 111-6 et L.111-7 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.
- les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne sont pas soumis à cette condition.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Ns, Nt, Nj, NI, NI1 et Nzh

- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

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 destination de logement 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 à destination de logement sous réserve qu'elle n'excède pas 25m² et d'une hauteur maximum de 4.00 mètres.

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.

Dans le secteur NI1 :

- L'aménagement des installations existantes, ainsi que les nouvelles constructions et installation à destination d'autres hébergements touristiques dans la limite de 500 m² de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nj :

Les annexes liées à la culture maraîchère, d'une emprise au sol totale inférieure à 15 m² et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres au faîtage.

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

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

Dans 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 les zones N et Nj, à l'exception des secteurs Nb, 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

Dans le secteur NI et NI1 :

- Les aménagements nécessaires à l'exploitation du camping et à l'accueil touristique.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les secteurs Nb et 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 secteur NI1 :

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes*, ne peut excéder 500 m².

Dans le reste de la zone :

- Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

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

- La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 11 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour la construction de pylônes.

Dans le secteur NI1 :

- La hauteur* des constructions ne devra pas excéder 6 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation 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.

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

- 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

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

Compte-tenu du caractère et de la vocation de la zone, il n'est pas fixé de règle

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

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

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.

N - B-2-1-1 Divers éléments

- 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.

N - B-2-1-2 Clôture

- 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.

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

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques du règlement

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Eléments de paysage 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 (protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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.

- Protection des berges des cours d'eau

Une bande de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

Protection des mares

Pour les mares qui constituent des supports des trames bleues sur le territoire communal, identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de

l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

- Arbres remarquables

Les arbres remarquables répertoriés, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Zone humide* repérées aux documents graphiques du règlement (protégées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

A défaut d'étude locale, les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe A repérées par la DRIEAT ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Pour rappel, dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT (voir cartographie annexe du présent règlement): au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 10 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de 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.

Dans les secteurs Ns et Nt :

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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.

Les arbres protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Tout accès direct à partir des RD 619 ou RD 231 est interdit, en dehors des carrefours aménagés.

N – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être 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 vertd'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).

C-2-1-2 – Assainissement

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.

C-2-1-3 – Energie, télécommunications

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.

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

- 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.

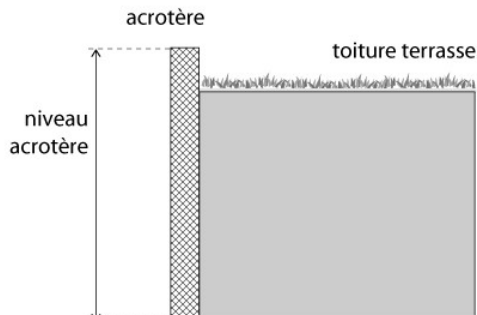
Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau de protection des EP doit être au moins trentennal.

TITRE VI : ANNEXES

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.

ARTISANAT

Il comprend les activités artisanales affiliées à la petite industrie et de la fabrication (ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie...)

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le coefficient de biotope par surface se calcule de la manière suivante :

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

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

S1 : Espaces verts de pleine terre (*continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et de la flore*) = 1.0

S2 : Espaces verts sur dalle ou toiture (*végétalisation des toitures, espaces verts sur dalles avec une épaisseur de terre de plus de 80 cm*) = 0.7

S3 : Surfaces semi-ouvertes (*revêtement perméable pour l'air et pour l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation : dalles de bois, pierres de treillis de pelouse...*) = 0.5

S4 : Surfaces semi-perméables (*revêtement perméable pour l'air et pour l'eau, sans végétation : dallage sur couche de sable, stationnements ou cheminements perméables*) = 0.3

S5 : Surfaces verticales végétalisées (*façade végétalisée, végétation en pied de mur...*) = 0.3

S6 : Surface de toiture dont les eaux pluviales sont récupérées (*collecte pour un usage domestique, ou infiltration dans des surfaces plantées*) = 0.3

S.7 : Surfaces imperméables (*revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...*)

Surface éco-aménageable = (surface de type S1 x 1.0) + (surface de type S2 x 0.7) + (surface de type S3 x 0.5) + (surface de type S4 x 0.3) + (surface de type S5 x 0.3) + (surface de type S6 x 0.3)

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 des articles L.113-1 et L.113-2 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.

COMMERCE

Cela englobe les activités et services correspondants au commerce de détail (épicerie, supermarchés...) et inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie...) et de services (salon de coiffure, cordonnerie...).

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...).

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

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- L'habitation,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- Le commerce et les activités de service,

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . Le cinéma,
- . Hôtels,
- . Autres hébergements touristiques.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ses sous destinations sont les suivantes :

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

- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire,

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau,
- . Le centre de congrès et d'exposition,
- . La cuisine dédiée à la vente en ligne.

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.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

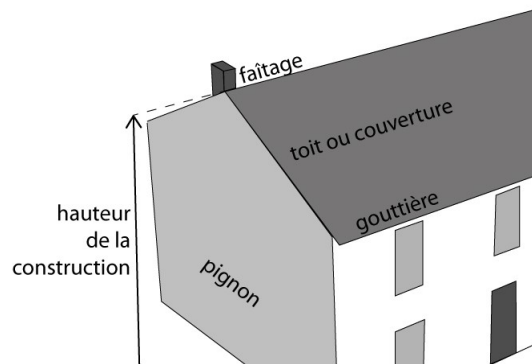
Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines ...etc. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

FAÏTAGE :

Le faîtage 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

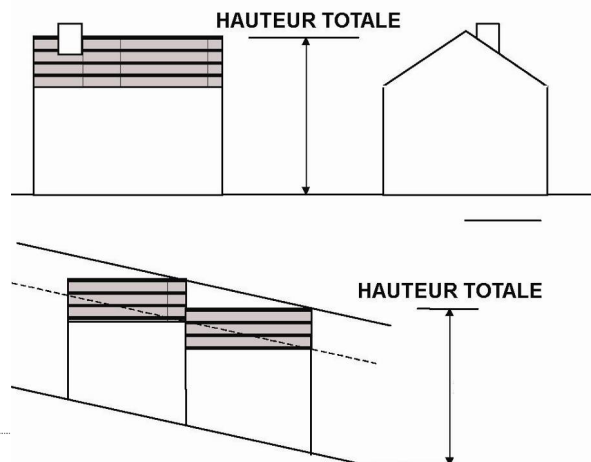
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

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, inconfortables 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, inconfortable 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,



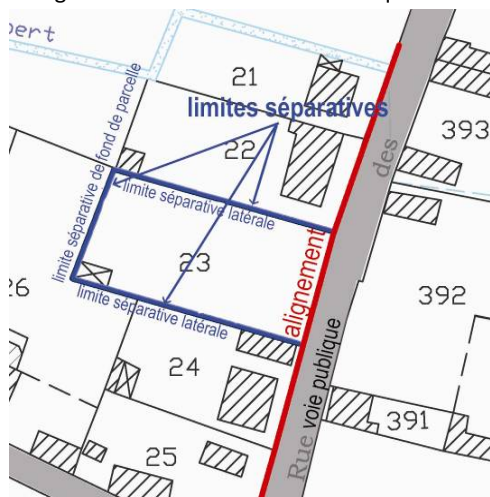
notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

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 PROPRIETE

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

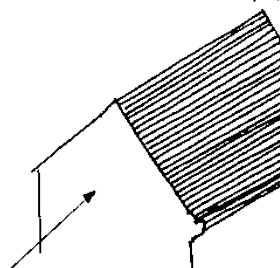
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par 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

Zone humide

On entend par zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. » (Art. L211- 1 du code de l'environnement).

Normes de stationnement applicables aux vélos

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France induites par le décret 2022-930 du 25 juin 2022 »

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	/	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	/	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	/	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	/	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	/	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Liste des espèces exotiques envahissantes

	CD REF (Taxref 16)	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1999)	Conditions particulières
ESÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	EMERGENTES	610664 <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
		92793 <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
		95823 <i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
		103139 <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
		104805 <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
		106742 <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
		106748 <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
		109141 <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
		109144 <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
		117692 <i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais
	LARGEMENT IMPLANTÉES	79766 <i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
		80824 <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
		85469 <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
		4419 <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
		95980 <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
		95983 <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
		99260 <i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
		101286 <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
		103545 <i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
		103547 <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
		103557 <i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
		105433 <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
		112463 <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
		113418 <i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
		116054 <i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
		116089 <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
		116137 <i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
		117503 <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
		117860 <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
		124164 <i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
		124168 <i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
		124164 <i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
		124168 <i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
		125330 <i>Symphytichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)	Asters invasifs		107	
		125391 <i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux
		128504 <i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56	
ESÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	610847 <i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		4	
		84251 <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
		86167 <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
		159937 <i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
		92572 <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
		92663 <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
		159690 <i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
		927726 <i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
		883894 <i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
		105442 <i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0	
		106571 <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
		112482 <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2	
		20000087 <i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (Inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i>)			10	
		116289 <i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
		117723 <i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
	ESÈCES IMPLANTÉES	119854 <i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
		999530 <i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
		84057 <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		85763 <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		85957 <i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		86513 <i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		86869 <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		96149 <i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
		96739 <i>Eriogonum annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
		106965 <i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28	
		122630 <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap		199	
		124719 <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
		125324 <i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	

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 (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. 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	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/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>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrette
Grotier	<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
Groseillier 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	VI/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
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Murier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/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	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/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 pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



Emplacements réservés

Au titre de l'article L.151-41

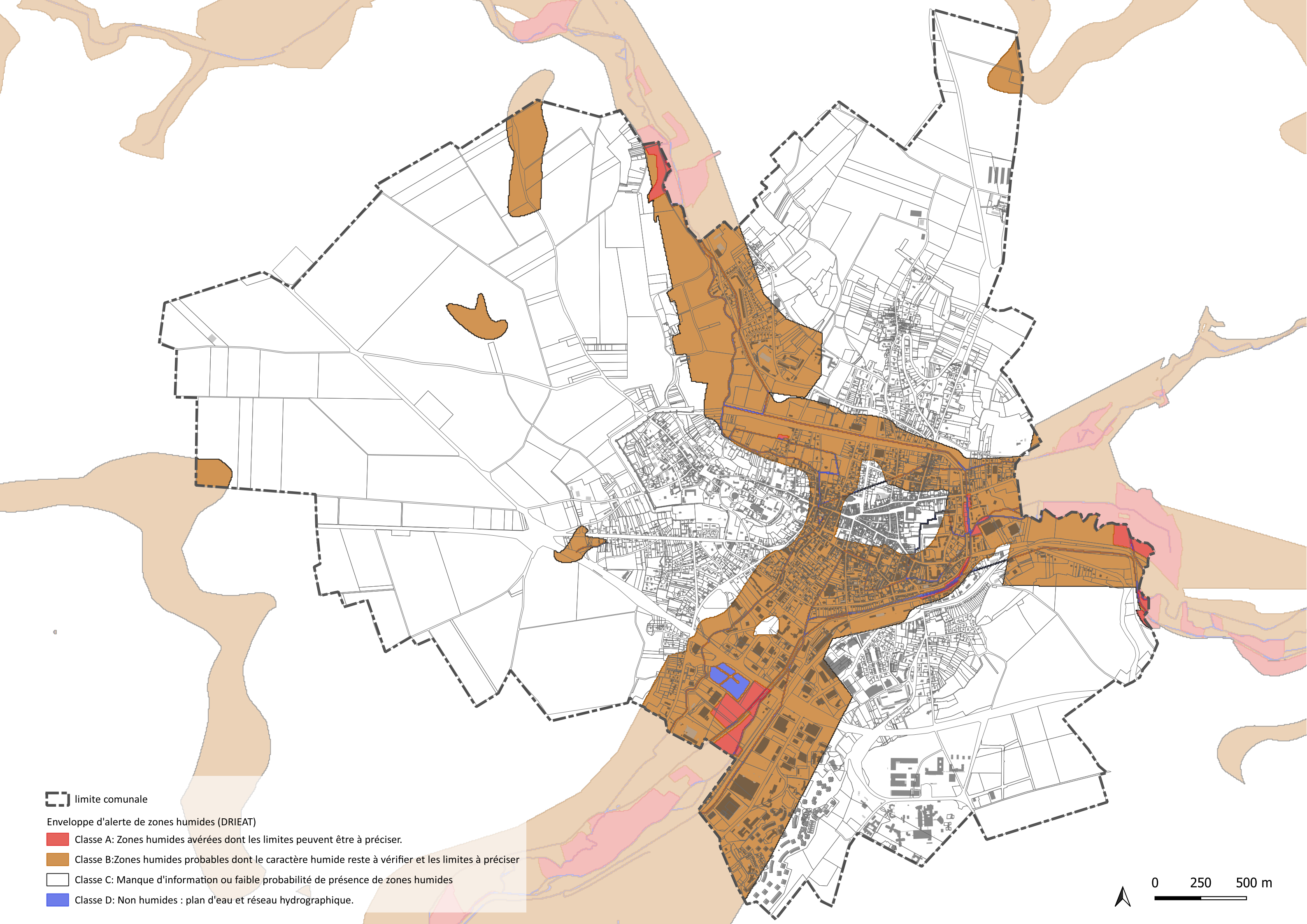
Conformément au code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ont été repérés sur les documents graphiques du règlement, pièce n°5.1 du dossier de PLU.

Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ci-après :

REF	SUPERF. APPROX (m²)	PARCELLES	Localisation	DESTINATAIRE	VOCATION
1	10 679 m²	AS 29, 305, 30, 33, 35, 36, 38, 39, 88, 89, 336	Chemin de la Porte au Pain	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
2	9 478 m²	AR 1, 8	Rue des Coudoux	Commune	Extension des terrains de sports
3	6212 m²	AD 15	Sentier rural dit "de Fontaine Riente à Fleigny"	Commune	Equipements publics
4	12 623 m²	ZC 31, 110, 111, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46	Chemin de La Couleuvre	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
5	10 428 m²	AS 287, 291, 290, 326, 335, 334, 281, 323, 324, 327, 328, 329, 330, 284, 262, 264, 263, 265, 267, 268, 303, 304, 189, 190, 191, 184, 356	Rempart du Cours au bêtes/Rue Saint Jean	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
6	647 m²	AV 86	Route de Bray	Commune	Aménagement des voiries Traitement d'entrée de Ville (Route de Bray)
7	2 219 m²	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking (secteur gare)
8	154 m²	AE 89, 68, 74, XB 158, 177 (partiellement)	Chemin de la Bardine	Commune	Elargissement de voie (Chemin de la Bardine)
9	3 029 m²	AT 20, 22, 200, 201	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
10	12 m²	AI 54 (partiellement)	Sentier des Auges	Commune	Elargissement de voirie
11	152 m²	AO 193	Sente rue Vieille Notre-Dame	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
12	394 m²	AN 1036, 164, 165 et 1036 (partiellement)	Rue Pierre Yprès	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
13	151 m²	AN 250, 251 (partiellement)	Sentier rural n°3 dit de "Saint Jacques"	Commune	Création de liaison nouvelle
14	11 703 m²	AT 250	Vieux Chemin de Paris	Commune	Aménagement liée l'activité touristique
15	2 162 m²	AP 146	Rue Jean Desmarets	Commune	Espace public
16	445 m²	ZH 87 (partiellement)	Rue du Paralet	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
17	146 m²	AN 766	Rue Hégèsippe Moreau	Commune	Assainissement
18	2194 m²	AV 366	Rue Guy Alips	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
19	4032 m²	AS 424	Rue de la Madeleine	Commune	Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
20	1 138 m²	BE 182	Avenue de la Voulzie	Commune	Parking
21	540 m²	BH 122 (partiellement)	Avenue de la Voulzie	Département	Extension d'un équipement public départemental
22	5 439 m²	ZB 18	Plateau agricole	Commune	Mise en valeur paysagère
23	2 642 m²	AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Extension des services techniques municipaux
24	3 317 m²	AY 258, AY 678 (partiellement)	Secteur gare	Commune	Aménagement d'un parking
25	223 m²	AN 785	Rue des Marais	Commune	Extension de la médiathèque

Zone humide

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe A repérées par la DRIEAT ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide. Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe B repérées par la DRIEAT : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides



 limite comunale

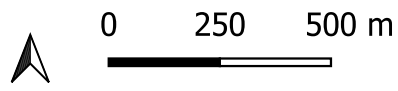
Enveloppe d'alerte de zones humides (DRIAT)

 Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

 Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser

 Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

 Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



Protection de la ressource en eau : Aqueduc de la Voulzie



HM-00000 02 00052-45 39001 1P3 AR_PRL 5.52

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE
288 RUE GEORGES CLEMENCEAU
PARC D ACTIVITES
77005 VAUX LE PENIL

Émetteur
La Direction de la ressource en
eau et de la production

Agence Exploitation et réseaux

Affaire suivie par :
antoine.dal@eaudeparis.fr
01.64.08.54.73

Philippe.ferreira@eaudeparis.fr
01.64.08.54.71

LRAR

Objet : Consultation dans le cadre du projet arrêté du PLU de PROVINS

VRéf : Mail du 09/12/24

Affaire suivie par Madame Brigitte ARMAND

NRéf : BG-IP/PR-24-112

Madame,

Dans le cadre de la consultation relative au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PROVINS, Eau de Paris souhaite attirer votre attention sur les éléments mentionnés ci-après.

Eau de Paris, régie municipale de la ville de Paris, a en charge la production, le transport et la distribution de l'eau potable à Paris. A ce titre, la régie est dotée des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'exécution du service public. L'aqueduc de la Voulzie en fait partie et ses travaux ont été déclarés d'utilité publique par la loi du 6 mars 1917.

Ainsi l'aqueduc de la Voulzie participe à l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris à hauteur de 100.000 m³ par jour (capacité de transit maximale). Compte tenu de l'importance de cet ouvrage et de la vocation particulière de son emprise (zone de protection immédiate), Eau de Paris indique que dans le cadre de sa mission de service public, la régie doit pouvoir réaliser les travaux nécessaires à l'entretien, l'amélioration et la modernisation des installations et des ouvrages qui le composent.

Afin de garantir sa protection mécanique et sanitaire, trois zones de protection sont à considérer et les prescriptions correspondantes devront être inscrites dans le règlement du PLU :

La zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris ;



Eau de Paris - Siège : 10 rue Neuve Toulon 75013 Paris - www.eaudeparis.fr
RCS Paris - SIREN 5108 11056 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR52 510 51 1 056

Eau de Paris est une filiale 100 % détenue par la Ville de Paris. Elle est soumise à la loi relative à la transparence de l'information financière et au contrôle de gestion des entreprises publiques. Elle est soumise à la loi relative à la transparence de l'information financière et au contrôle de gestion des entreprises publiques. Elle est soumise à la loi relative à la transparence de l'information financière et au contrôle de gestion des entreprises publiques.

Les **zones de protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise ;

Les **zones de protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées.

Zone de protection immédiate

Toute construction y est interdite, sauf celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître d'ouvrage des nouveaux ouvrages.

Zone de protection rapprochée

Dans cette zone :

Sont interdits :

- Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs,
- Tous dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Les fouilles, carrières et décharges,

- Les dépôts de fumiers, d'immondices, de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation,
- Les parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

Sont tolérés :

- Les chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc,
- Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - Parallèles à l'aqueduc :
 - . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
 - . Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - Transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut, elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- Les canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreaux étanches en acier ou en béton armé capables de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- Les canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreaux étanches en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Zone de protection éloignée

Dans cette zone :

Sont interdits :

- Les dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations,
- Les dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandages dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...),
- Les fouilles, carrières et décharges,

- Les dépôts de fumiers, d'immondices ou de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Les stations-services, stockages de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

Sont tolérés :

- Les stockages d'hydrocarbures à usage exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors),
- Les parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc,
- Les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres
 - Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable
 - Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales)
 - Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut, la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- Les canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Les aménagements, installations et activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien de l'ouvrage devront toutefois rester possibles.

Par conséquent, afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité de l'aqueduc ne sont pas de nature à porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, Eau de Paris – Agence Voulzie, Route de Bray, 77650 Longueville - doit être informée de l'ensemble des projets. L'avis formulé permettra à la commune de Provins, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

Eau de Paris souhaite également attirer votre attention sur la gestion écologique de l'emprise de l'aqueduc de la Voulzie, conduite par Eau de Paris selon son guide de gestion des espaces naturels. L'emprise enherbée de l'aqueduc constitue en effet un véritable corridor écologique qui permet de relier des réservoirs de biodiversité, tels que les périmètres sourciers, de milieu rural jusqu'à des zones urbaines denses de l'agglomération parisienne. Les aqueducs ont été reconnus comme composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013.

En conséquence, il est justifié que l'aqueduc soit identifié comme un linéaire de corridors de sous-trame herbacée caractérisant une trame verte à l'échelon communal.

Aussi, au vu de ces éléments, nous demandons que :

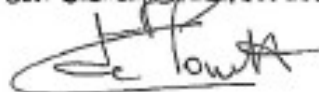
- le tracé de l'aqueduc de la Voulzie soit identifié au PLU, tant dans le rapport de présentation que dans le règlement ou les documents graphiques et qu'il soit maintenu exclusivement en Zone N. Les dispositions devront reprendre les prescriptions de protection des ouvrages rappelés ci-dessus et permettre tous travaux, aménagements, installations et activités nécessaires à leur exploitation et leur entretien par Eau de Paris.
- les compléments évoqués quant au rôle d'Eau de Paris dans la protection de la biodiversité soient intégrés au PLU modifié et que plus particulièrement la nature de trame verte de l'emprise des aqueducs soit reportée, conformément au SRCE régional.

Enfin, il est à signaler que la partie nord-ouest de la commune de Provins se situe dans l'aire d'alimentation des captages du Durteint. A ce titre, et étant donné qu'il s'agit d'une zone sensible au regard des ressources en eau situées à proximité, Eau de Paris demande le maintien de ce secteur en zone A et N.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

EAU DE PARIS

Clara CARPENTIER - de PONTICH
Directrice de l'Administration et des Finances

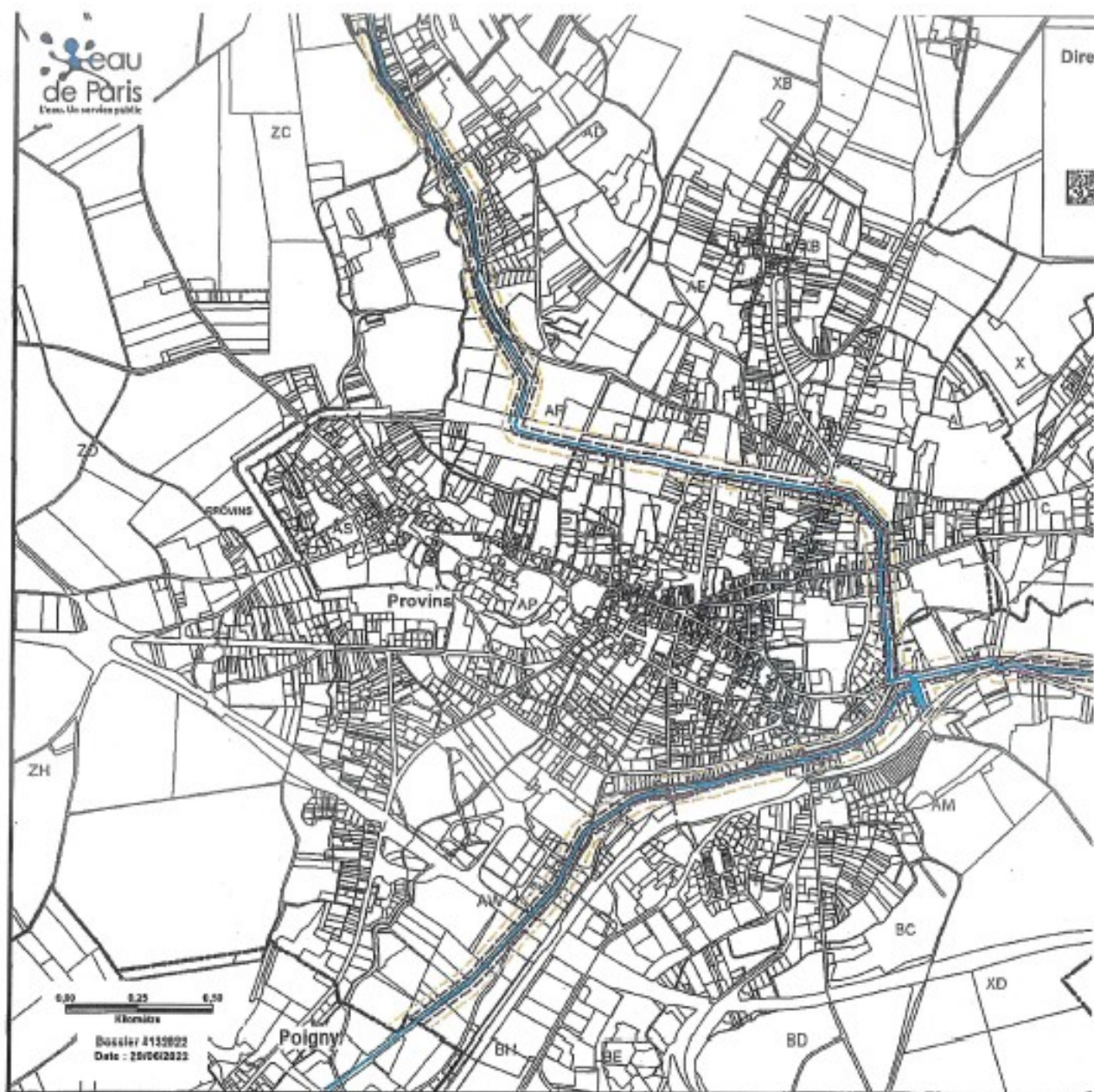


Benjamin GESTIN
Directeur Général

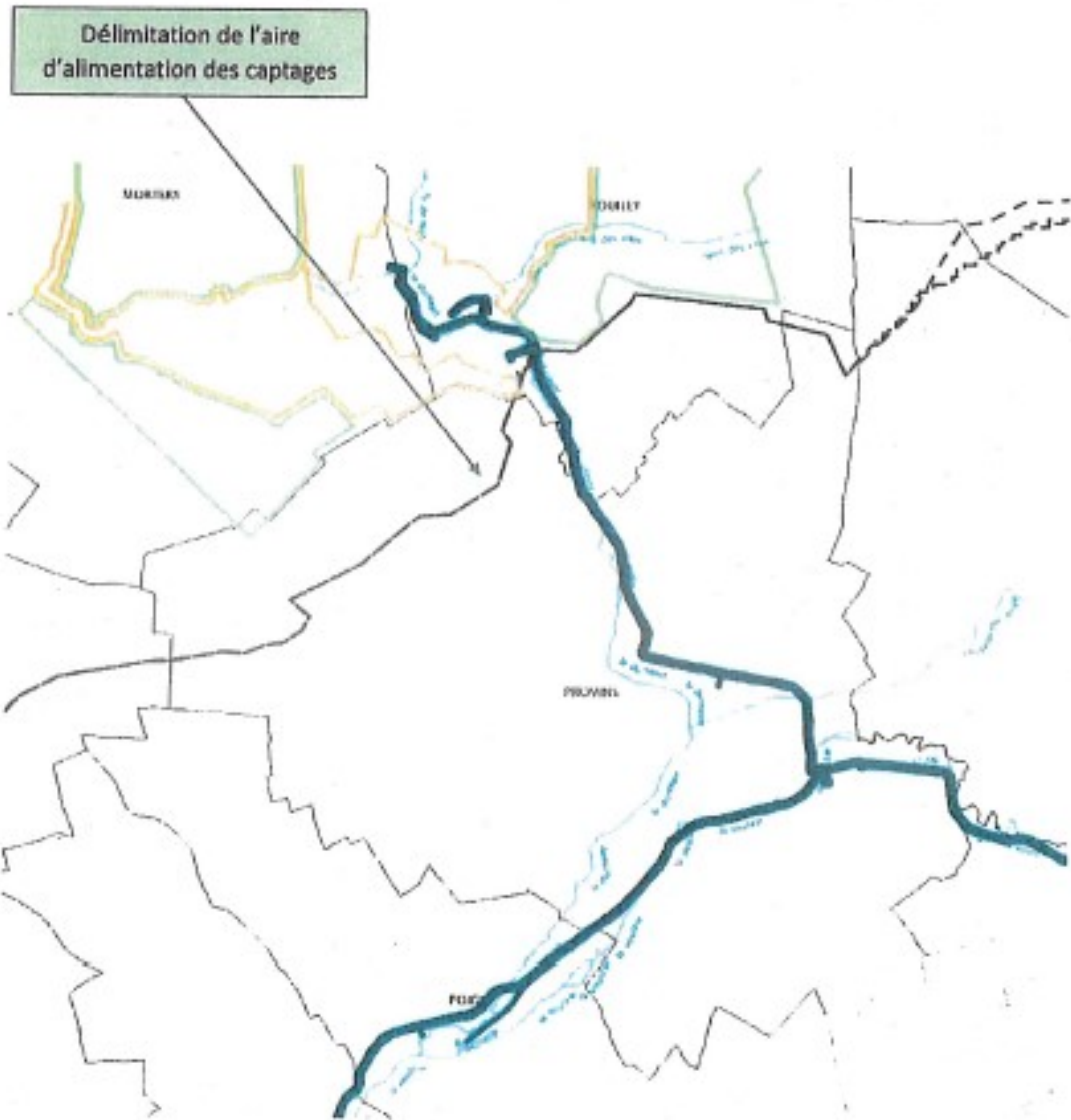
PJ :

Annexe 1 : Plan des zones de protection sanitaire de l'aqueduc de la Voulzie

Annexe 2 : Plan de situation dans l'aire d'alimentation des captages du Durteint



Plan de situation dans l'aire d'alimentation des captages de Provins



Construire en terrain argileux

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

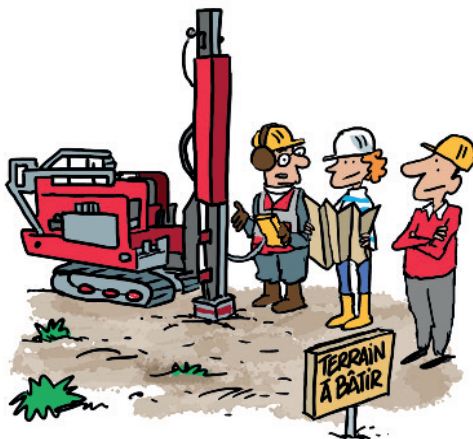
- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



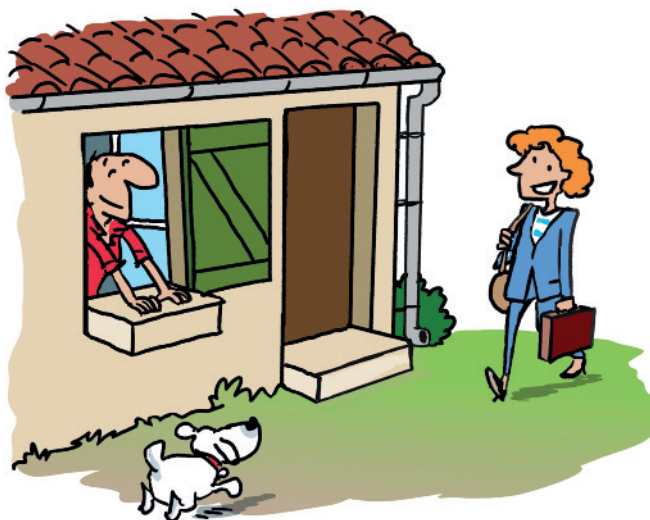
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

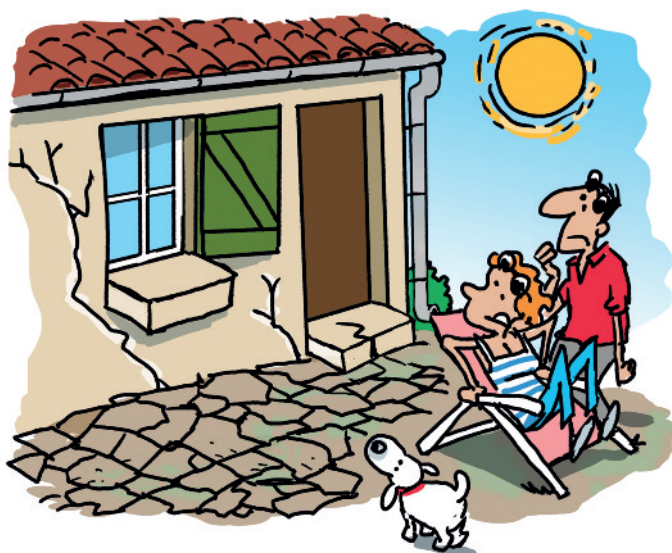
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude
géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

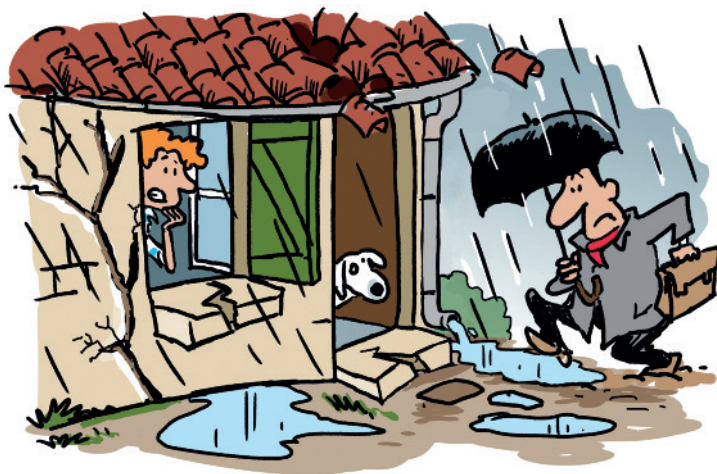


Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

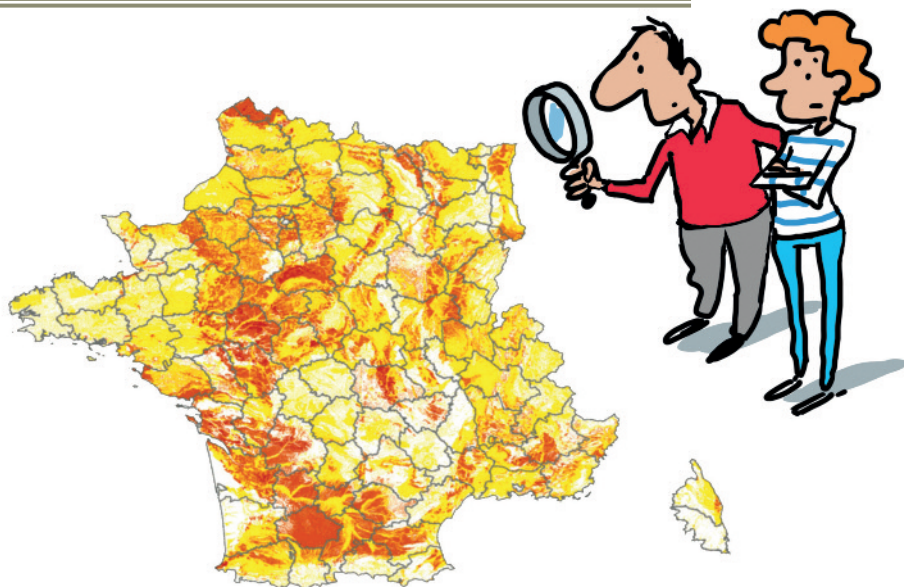
✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :

 faible

 moyenne

 forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

48 % du territoire

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

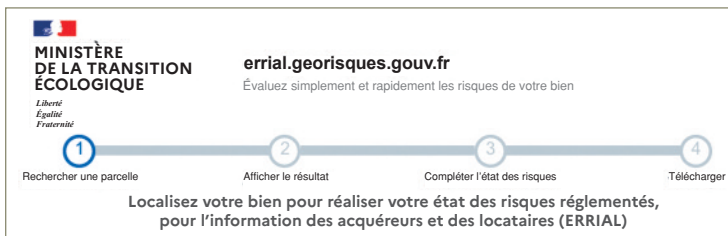
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

*Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020*

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



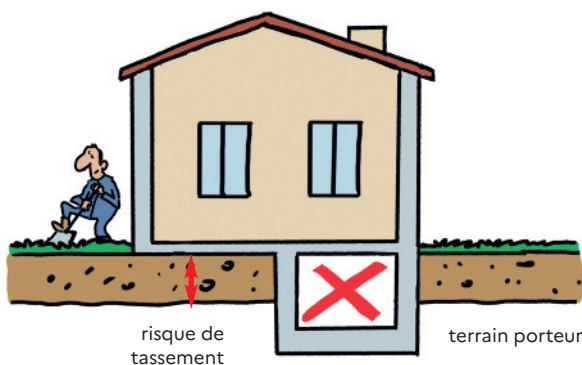
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

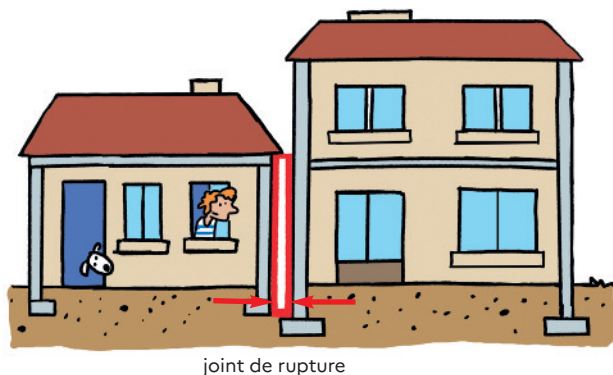
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

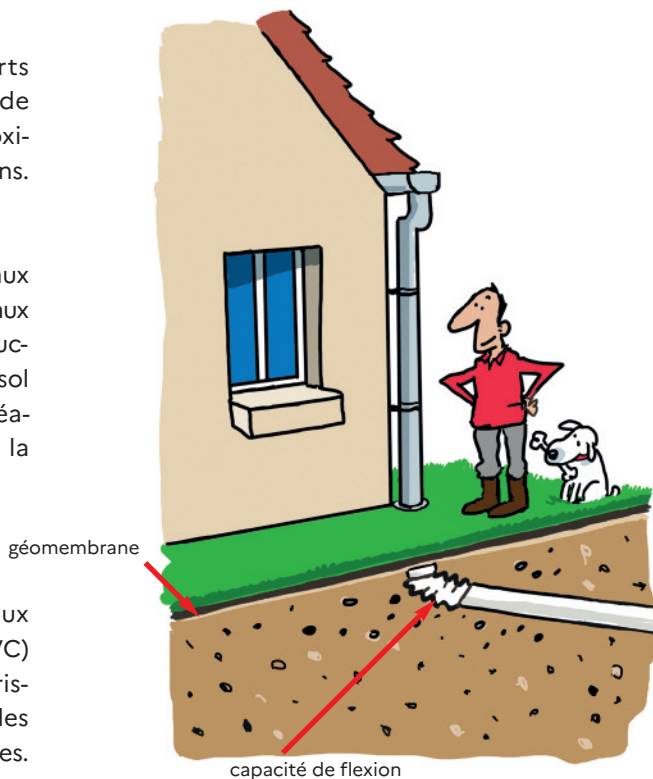


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



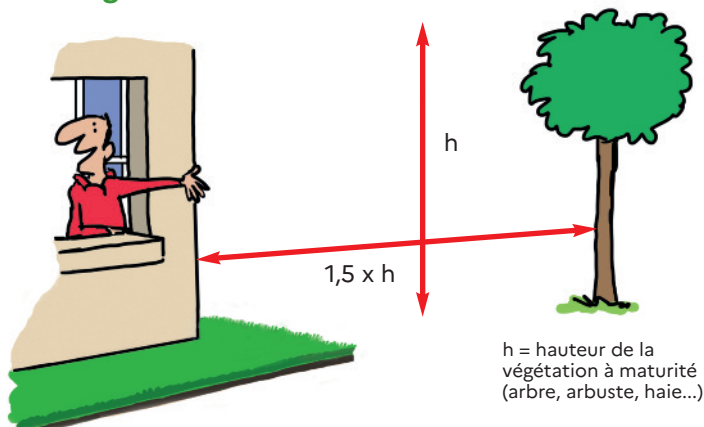
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

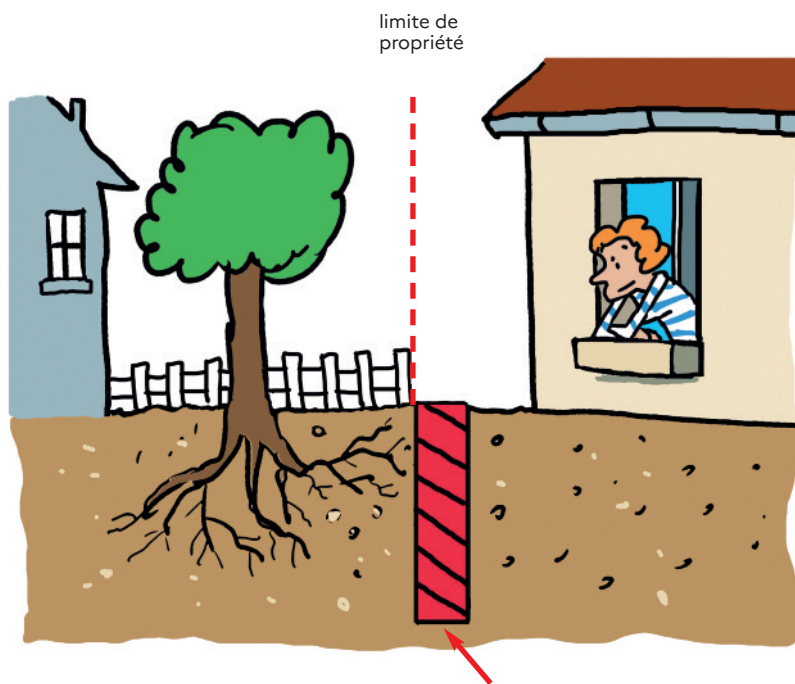
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

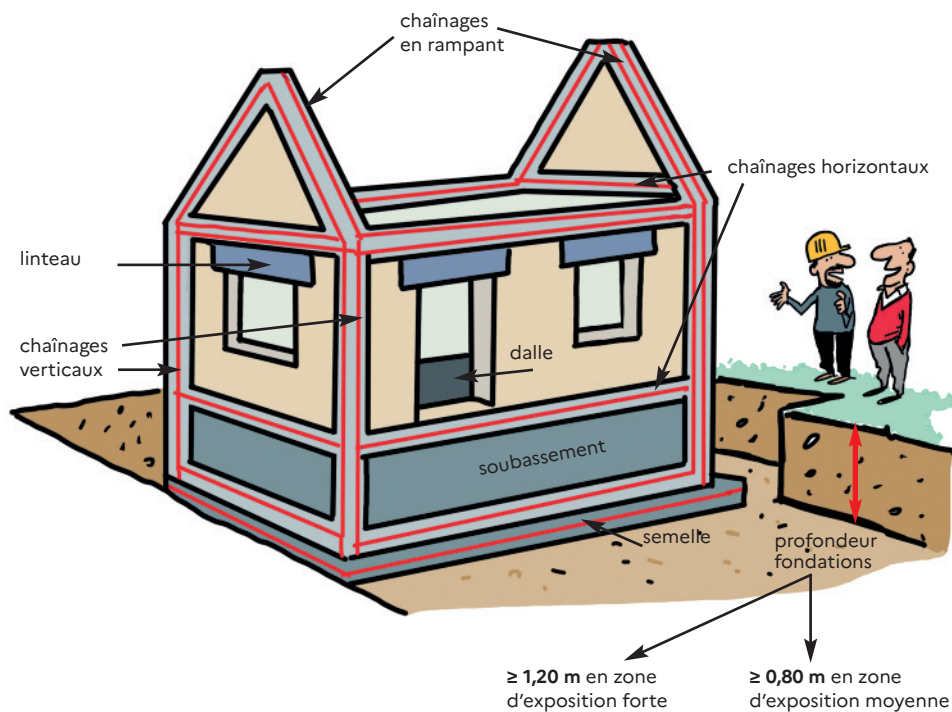
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

Meublés de tourisme

VILLE DE PROVINS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE
DU VENDREDI 9 JUIN 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le vendredi 9 juin à 19h, les membres composant le Conseil Municipal de Provins se sont réunis à la mairie, sur la convocation et sous la présidence du Maire.

Etaient présents	M. LAVENKA, M. JEUNEMAITRE, Mme CANAPI, M. PATRON, Mme PRADOUX, M. MARCHAND, Mme BAALI-CHERIF, M. PERRINO, Mme RAMEAUX, Mme ROUVEYRE, Mme CAMUSET, M. BENECH, M. JIBRIL, M. GAUFILLIER, Mme OCANA, Mme SPARACINO, Mme MAHIEU, M. VAUVRE, M. GRAJQEVCI, M. RAFIK, Mme HOTIN-LETANG, Mme ENAMA, Mme MORIN, M. BOUDIGNAT, Mme PETROFFE, M. DELVAUX, Mme PINEAU-LUMONI, M. HAMMOUMI
Excusé(s) représenté(s)	Mme MARTIN, conseillère municipale, par Mme CANAPI M. PERCHERON, conseiller municipal, par Mme PRADOUX M. DEMAISON, conseiller municipal, par Mme BAALI-CHERIF M. ROUSSEAU, conseiller municipal, par Mme RAMEAUX Mme DAMEME, conseillère municipale, par M. BENECH
Excusé(s) non Représenté(s)	/
Absent(s)	/
Secrétaire de séance :	M. GRAJQEVCI

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 :	02.06.2023

---0000000---

N° 2023.43

**AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE
DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES DE TOURISME
CONDITIONS DE DELIVRANCE
REGLEMENT**

Le Conseil Municipal, le Maire entendu et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité : (33 voix "pour") :

- ⇒ De prendre acte de l'instauration par arrêté préfectoral du 13 février 2023 du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la commune de Provins
- ⇒ D'approuver le règlement annexé à la présente délibération
- ⇒ De rendre les dispositions du présent règlement applicables à compter de la date à laquelle la délibération sera rendue exécutoire.
- ⇒ D'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous actes aux effets ci-dessus.

**Ainsi fait et délibéré,
Pour expédition conforme,**

Le Maire,



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 Melun 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 14.06.2023 réception à la Préfecture de Seine et Marne, le 22.06.2023



Olivier Lavenka
O. LAVENKA

La séance continuant,

Le Maire expose au Conseil :

Pour mémoire : La ville de Provins classée au patrimoine mondial de l'UNESCO connaît depuis plusieurs années un fort développement de son activité touristique. Ce mouvement s'accompagne d'un accroissement important de l'offre d'hébergement dont la typologie évolue avec le développement des outils numériques.

Depuis dix ans L'offre d'hébergement classique (hôtel, camping, etc.) est très largement concurrencée par les meublés de tourisme créés par la transformation de logements traditionnels en hébergement de courte durée destinée à une clientèle de passage. Les plateformes de réservation sur internet ont largement amplifié ce phénomène en mettant en relation des particuliers louant leurs logements à des visiteurs.

Pour contrôler et réguler le changement d'usage qui résulte de la location saisonnières de locaux d'habitations, la commune a obtenu que le Préfet de Seine et Marne, instaure sur la commune de Provins l'obligation de déclaration préalable des changements d'usages des locaux destinés à l'habitation, en application des L631-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

- Vu le Code général des collectivités territoriales
- VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,
- VU l'arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SHRU/20 en date du 13 février 2023 instaurant un régime de droit commun de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à une autorisation administrative préalable, sur la commune de Provins.
- Considérant que par convention en date du 24 juin 2021, la ville engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » s'est fixé pour objectif de préserver un équilibre entre habitat permanent et activité économique sur la commune et plus particulièrement dans le centre-ville ancien

Considérant que l'instauration d'un périmètre et de mesures destinées à encadrer la création de meublés de tourisme est justifiée par les considérations d'intérêt public destinées à préserver la protection de l'environnement urbain et l'équilibre emploi / habitat / commerce / services sur le territoire communal et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, notamment au regard de :

- La forte croissance des déclarations de meublés de tourisme depuis le bilan réalisé en 2022 avec 25 logements supplémentaires pour cette même année, portant à 104 le nombre total de logements déclarés, soit environ 3% du parc total de logements sur la commune de Provins.
 - La tension globale élevée constatée sur le marché de l'immobilier et de la location avec une augmentation de 29% du prix de vente de l'immobilier ancien et 18% de l'immobilier neuf depuis 5 ans.
 - Une augmentation de 13% des loyers de maison et 5 % des loyers d'appartements du parc locatif privé depuis 2012.
- Une tension importante en matière d'attribution de logement entre l'offre et la demande de logements sociaux sur la commune, passée de 3,52 à 5,15 en 6 ans

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage dans un règlement dont le projet est joint à la présente délibération

COMMUNE DE PROVINS

REGLEMENT RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATIONS A DES FINS DE MEUBLÉS DE TOURISME

Préambule

La ville de Provins classée au patrimoine mondial de l'UNESCO connaît depuis plusieurs années un fort développement de son activité touristique. Ce mouvement s'accompagne d'un accroissement important de l'offre d'hébergement dont la typologie évolue avec le développement des outils numériques.

Depuis dix ans l'offre d'hébergement classique (hôtel, camping, etc) est très largement complétée par les meublés de tourisme créés par la transformation de logements traditionnels en hébergement de courte durée destinée à une clientèle de passage.

L'accroissement du nombre de meublés de tourisme concurrence l'offre de logement destinée à la population permanente. Cet accroissement nécessite d'être régulé car il crée notamment des tensions sur le marché local du logement notamment sur le secteur correspondant au zonage du site patrimonial remarquable.

Parallèlement par convention en date du 24 juin 2021, la ville engagée dans le programme « Petites Villes de Demain » s'est fixé pour objectif de préserver un équilibre entre habitat permanent et activité économique sur la commune et plus particulièrement dans le centre-ville ancien.

Article 1 : cadre juridique général et considérations d'intérêt public

Dans ce cadre général, la commune de Provins a fait le choix d'utiliser les outils de régulation mis en place dans la Loi ALUR du 2014 ; la Loi pour une république numérique de 2016 ; la Loi ELAN de 2018 ; la Loi relative à l'engagement dans la vie locale et la proximité de l'action publique de 2019 afin d'encadrer le développement des meublés de tourisme.

Par arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SHRU/20 en date du 13 février 2023, le Préfet de Seine et Marne autorise la ville de Provins à instaurer la procédure d'autorisation de droit commun de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en application de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sur le périmètre du secteur patrimonial remarquable (SPR) tel qu'il figure dans le PLU.

L'instauration d'un périmètre et de mesures destinées à limiter la création de meublés de tourisme sont justifiées par les considérations d'intérêt public suivantes reprises dans l'arrêté préfectoral à savoir :

- La forte croissance des déclarations de meublés de tourisme depuis le bilan réalisé en 2022 avec 25 logements supplémentaires pour cette même année, portant à 104 le nombre total de logements déclarés, soit environ 3% du parc total de logements sur la commune de Provins.
- La tension globale élevée constatée sur le marché de l'immobilier et de la location avec une augmentation de 29% du prix de vente de l'immobilier ancien et 18% de l'immobilier neuf depuis 5 ans.
- Une augmentation de 13% des loyers de maison et 5 % des loyers d'appartements du parc locatif privé depuis 2012.
- Une tension importante en matière d'attribution de logement entre l'offre et la demande de logements sociaux sur la commune, passée de 3,52 à 5,15 en 6 ans.

C'est dans ce contexte que Le Conseil municipal par délibération en date du 9 juin 2023 a instauré le présent règlement fixant les critères et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations de courtes durées.

Parallèlement, pour recenser les loueurs d'hébergement touristique et se faire communiquer les données des plateformes numériques, le Conseil municipal par délibération du 9 juin 2023 instaure la déclaration préalable obligatoire avec numéro d'enregistrement pour toute déclaration d'un meublé de tourisme en application de l'article L 324-1-1-III du code du tourisme.

Article 2 : Définitions – cadre réglementaire

Le rappel des définitions suivantes est utile pour la compréhension et l'application du présent règlement.

Meublé de tourisme (article L324-1-1 du Code du tourisme)

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Il est précisé à toutes fins de clarification que : Compte pour une unité tout meublé, quelle que soit sa taille, occupant un immeuble ou appartement en entier, ou résultant de la division d'un bien immobilier. Chaque meublé de tourisme est identifiable et localisable par le numéro d'invariant affecté par l'administration fiscale.

Dans les communes où le **changement d'usage** des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une **déclaration préalable soumise à enregistrement** auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Le changement d'usage – autorisation préalable (article L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation)

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable.

Cette disposition concerne les meublés de tourisme créés dans une résidence secondaire dès la première nuitée et les meublés de tourisme créés dans une résidence principale et dont le nombre de jour de location est supérieur à 120 jours par an.

La résidence principale – résidence secondaire Est entendue comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

La résidence secondaire est le logement qui ne remplit pas les critères de la définition de la résidence principale.

Locaux destinés à l'habitation (article L631-7 du code de la construction et de l'habitation)

Les locaux destinés à l'habitation correspondent à « toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

Article 3 : Le changement d'usage – Modalités applicables sur la commune de Provins

« Toute création d'un meublé de tourisme dans un local d'habitation est soumise à autorisation préalable de changement d'usage :

-dès la 1^{ère} nuitée pour les résidences secondaires

-à partir du 121^{ème} jour de location pour les résidences principales.

Cette disposition s'applique dès lors qu'il ne s'agit pas de « chambre chez l'habitant » ou « chambre d'hôtes » au sens de l'article L.324-3 du code du tourisme ».

Article 3.1 : Régime d'autorisation

I / ordre public : Les autorisations de changement d'usage en meublé de tourisme sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Le séjour des personnes accueillies dans les meublés de tourisme autorisés par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doit engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage, ni trouble à l'ordre public (tranquillité, sécurité, salubrité).

II / urbanisme : Lorsque le changement d'usage d'une habitation en meublé de tourisme nécessite des travaux de transformation ou d'aménagement soumis à autorisation, ces travaux doivent être réalisés dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Toute déclaration préalable de demande de changement d'usage sera examinée par le Service Urbanisme. La commune peut faire contrôler par un agent habilité le caractère de logement décent du logement proposé et sa conformité avec le règlement d'urbanisme.

III / sectorisation - autorisations: sur le périmètre correspondant au zonage du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) tel que défini dans le PLU toute nouvelle création est limitée à deux meublés de tourisme par foyer fiscal à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

IV / durée : l'exploitation de chaque meublé de tourisme est autorisée pour une durée de 4 ans expressément renouvelable une fois. L'autorisation de changement d'usage fait l'objet d'un arrêté signé du Maire.

V / durée mesure transitoire : Les foyers fiscaux propriétaires de plus de deux meublés de tourisme à l'entrée en vigueur du présent règlement sont exceptionnellement autorisés pour une seule durée de 4 ans pour l'ensemble de leur parc. A l'issue elles devront choisir de ne renouveler que deux autorisations d'exploitation et pour une durée de 4 ans.

VI / cas particulier des personnes morales: dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les Sociétés civiles immobilières ou toute autre société propriétaires de meublés de tourisme ne peuvent créer que deux meublés de tourisme sous réserve de compensation obligatoire par la création d'un nouveau logement ou la réhabilitation d'un logement ancien vétuste ou inhabité de superficie équivalente et en ayant préalablement obtenu les autorisations d'urbanisme conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Cela est valable pour chaque meublé de tourisme crée.

VII / mesures transitoires pour les personnes morales : Les personnes morales propriétaires d'un ou plusieurs meublés de tourisme à l'entrée en vigueur du présent règlement devront dans les 4 ans qui suivent l'entrée en vigueur du présent règlement effectuer la compensation en créant sur le territoire communal autant de logement que de meublés de tourisme qu'elles sont propriétaires et de surface équivalente . A défaut l'autorisation de changement d'usage sera caduque et les meublés de tourisme concernés retourneront à la destination de logement d'habitation traditionnelle à l'issue de la période de transition de 4 ans.

VIII / mesures générales de régularisation : les meublés de tourisme déclarés en application de l'ancien régime de déclaration et pour tous les types de propriétaires (foyer fiscal, société) doivent de nouveau être déclarés selon le nouveau régime de déclaration à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement Et au plus tard le 31 mars 2024. L'absence de déclaration de régularisation peut entraîner l'interdiction d'exploitation.

Article 3.2 : Régime d'interdiction

I/ logement indécents – non-conformité : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande porte sur un local destiné à l'habitation qui ne peut être considéré comme décent au regard des caractéristiques du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ou lorsque le local existant ou le projet de local n'est pas conforme aux règles du PLU

II/ logement conventionné, HLM, programmes de défiscalisation : l'autorisation de changement d'usage n'est pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, et les logements acquis dans le cadre d'un programme de défiscalisation, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata des subventions perçues ou des déductions fiscales dont il a bénéficié.

III/ qualité à agir : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque la demande est formulée par une personne qui n'a pas la qualité de propriétaire du local objet de la demande, et que cette personne ne dispose pas d'un mandat l'autorisant ou de l'accord du propriétaire du local pour que ce local soit loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

IV/ conflit d'usage : l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas accordée lorsque le règlement de copropriété s'y oppose expressément ou contient une clause d'utilisation bourgeoise et que le demandeur n'a pas expressément obtenu l'accord des autres copropriétaires, à la majorité, en assemblée générale. Le règlement de copropriété stipule que les habitations d'un immeuble font l'objet d'un usage bourgeois.

V/ trouble à l'ordre public : tout trouble d'usage en matière de sécurité, salubrité, tranquillité peut entraîner un retrait de l'autorisation de changement d'usage et par voie de conséquence d'exploitation.

Article 4 : modalités d'instruction

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local ou son mandataire.

Le pétitionnaire doit déposer un dossier complet de demande d'autorisation de changement d'usage selon le formulaire et la liste de pièces à fournir, précisés en annexes du présent règlement.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuellement de travaux à effectuer au titre du code de l'urbanisme. Cependant, conformément à l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux relevant d'un PC ou d'une DP entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage (article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation). Dans ce cas, le demandeur ou son mandataire devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, une demande de pièce complémentaire sera formulée et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire

Le défaut de réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois vaut accord tacite.

Si le permis valant autorisation de changement d'usage en application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation est soumis à un délai d'instruction plus long, le délai d'instruction est celui applicable au titre du code de l'urbanisme.

Article 5 : renouvellement - caducité

Le renouvellement d'une autorisation de changement d'usage est express et doit être demandé par écrit à la mairie quatre mois avant son expiration.

L'autorisation de changement d'usage d'un local n'ayant pas fait l'objet d'une compensation est attachée à la personne propriétaire. Elle n'est ni transmissible ne cessible. En cas de revente du bien, de décès, etc. l'autorisation prend fin.

Article 6 : sanctions

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de contrevenir au présent règlement est passible de condamnations. Elles sont prévues par les textes listés ci-après.

Article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. »

Article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier) , III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés ».

Article 441-7 du code pénal

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ; 2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque

l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement ».

De plus, si le propriétaire méconnaît le code de l'urbanisme ou le règlement sanitaire départemental, il s'expose également à des poursuites sur le fondement de ces législations.

Article 7 : entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur à compter du rendu exécutoire et transmission au contrôle de légalité de la délibération du 9 juin 2023, à laquelle il est rattaché. Ce règlement est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux évolutions législatives ou réglementaires concernant les meublés de tourisme.

Article 8 : annexes

Le présent règlement comporte trois annexes (formulaire administratif) à savoir :

Demande de changement d'usage « Foyer Fiscal »

Demande de changement d'usage « personnes morales »

Liste des pièces justificatives

Ces formulaires sont mis en ligne lors de la mise en service de la plateforme de télé déclaration.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA SEANCE DU VENDREDI 9 JUIN 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vendredi 9 juin à 19h, les membres composant le Conseil Municipal de Provins se sont réunis à la mairie, sur la convocation et sous la présidence du Maire.

Etaient présents	M. LAVENKA, M. JEUNEMAITRE, Mme CANAPI, M. PATRON, Mme PRADOUX, M. MARCHAND, Mme BAALI-CHERIF, M. PERRINO, Mme RAMEAUX, Mme ROUYEYRE, Mme CAMUSET, M. BENECH, M. JIBRIL, M. GAUFILLIER, Mme OCANA, Mme SPARACINO, Mme MAHIEU, M. VAUVRE, M. GRAJQEVCI, M. RAFIK, Mme HOTIN-LETANG, Mme ENAMA, Mme MORIN, M. BOUDIGNAT, Mme PETROFFE, M. DELVAUX, Mme PINEAU-LUMONI, M. HAMMOUMI
Excusé(s) représenté(s)	Mme MARTIN, conseillère municipale, par Mme CANAPI M. PERCHERON, conseiller municipal, par Mme PRADOUX M. DEMAISON, conseiller municipal, par Mme BAALI-CHERIF M. ROUSSEAU, conseiller municipal, par Mme RAMEAUX Mme DAMEME, conseillère municipale, par M. BENECH
Excusé(s) non Représenté(s)	/
Absent(s)	/
Secrétaire de séance :	M. GRAJQEVCI

. 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 : 02.06.2023	

---oooOooo---

N° 2023.44

**MEUBLES DE TOURISME ET AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES
DECLARATION PREALABLE SOUMISE A ENREGISTREMENT
RAPPEL DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE DECLARATION**

La séance continuant,

Le Maire expose au Conseil

Accusé de réception en préfecture
N°1609-DEL-2023-44-DE
Date de télétransmission : 16/06/2023
Date de réception préfecture : 16/06/2023

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,
- VU le code du tourisme, et notamment ses articles L. 324-1 et suivants et D. 324-1 et suivants,
- VU la délibération n°2022.68 du Conseil Municipal du 20 octobre 2022 demandant au Préfet l'instauration d'un régime d'autorisation pour changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.
- VU l'arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SHRU/20 en date du 13 février 2023 instaurant un régime de droit commun de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à une autorisation administrative préalable, sur la commune de Provins.
- CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la protection de l'environnement urbain et l'équilibre emploi / habitat / commerce / services sur le territoire communal et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, devant la multiplication des locations saisonnières et hébergements à des fins d'accueil touristique.
- CONSIDERANT la faculté offerte aux communes par l'article L324-1-1-III du Code du tourisme de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location de meublé de tourisme dès lors que l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation est instaurée sur la commune.
- Considérant plus généralement qu'il convient de rappeler le principe d'obligation de déclaration en mairie de toute forme d'hébergement touristique non professionnel (chambre d'hôte, chambre chez l'habitant, etc.)

Le Conseil Municipal, le Maire entendu et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité : (33 voix "pour") :

- ⇒ De soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute nouvelle location d'un meublé de tourisme et d'inviter les propriétaires de meublés de tourisme à régulariser les cas échéant leur situation avant le 31 mars 2024.
- ⇒ De rappeler que la déclaration pour les meublés de tourisme comprend les informations exigées au titre de l'article D. 324-1-1 et D. 324-15 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation du déclarant.
- ⇒ De dire que pour les meublés de tourisme, la déclaration est effectuée au moyen du CERFA n°14004*04 et conformément à l'art. 324-1-1III du code du tourisme
- ⇒ De rappeler que pour les chambres d'hôte, chambres chez l'habitant et assimilés, la déclaration est effectuée au moyen du CERFA 13566*03 et conformément à l'art. 324-1-1III du code du tourisme
- ⇒ De dire que ces modalités entreront en vigueur à compter de la date à laquelle la délibération sera rendue exécutoire.
- ⇒ D'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous actes aux effets ci-dessus

**Ainsi fait et délibéré,
Pour expédition conforme,**

Le Maire,



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 Melun 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.

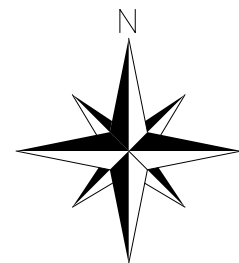
Acte déclaré exécutoire après affichage le 16/06/2023 réception à la Préfecture de Seine et Marne, le 16/06/2023



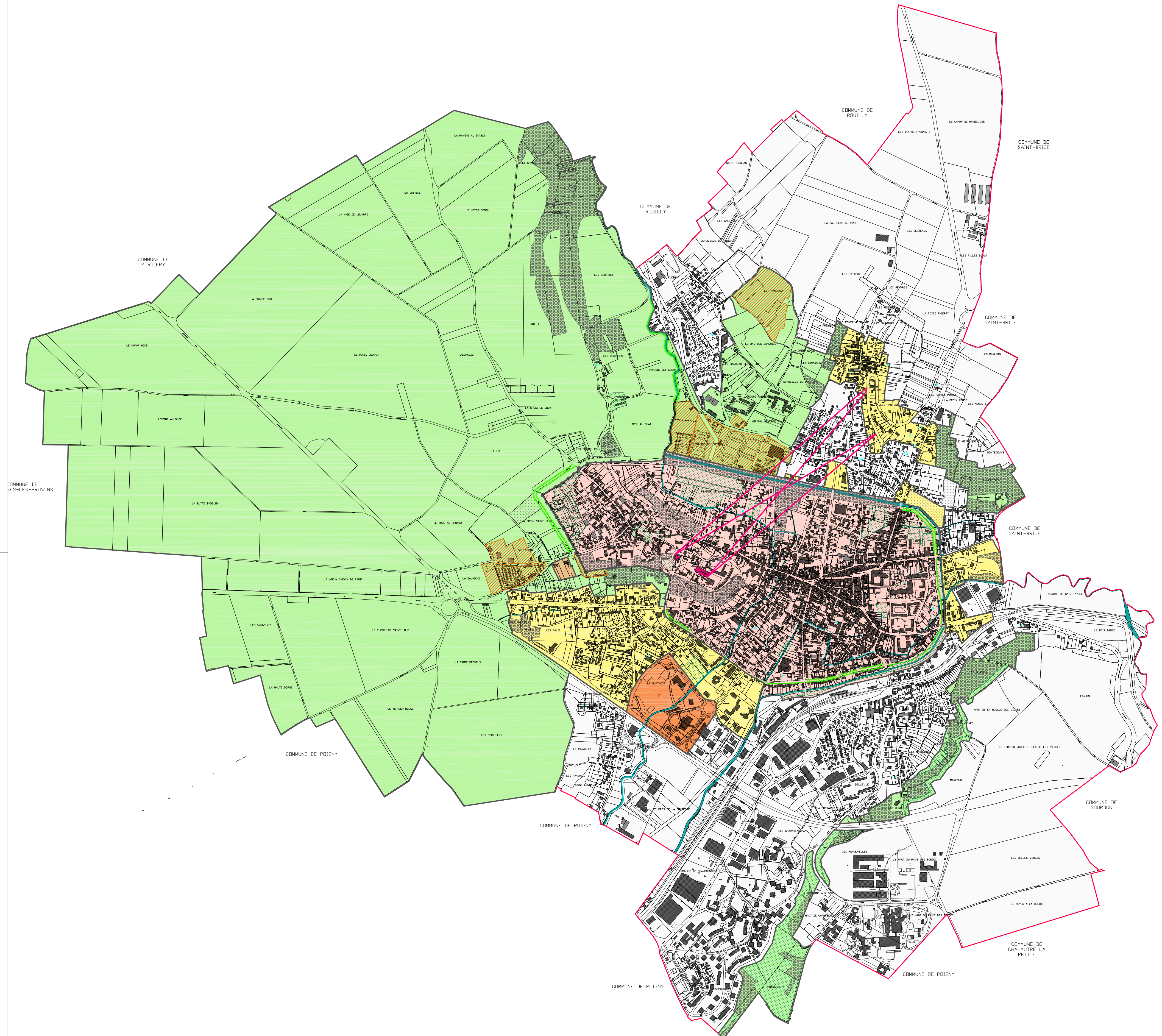
O. LAVENKA

RÈGLEMENT DU SPR

30 mai 2016



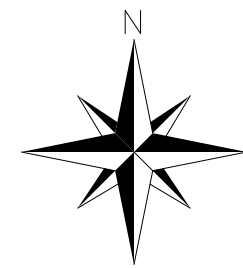
 Espaces boisés protégés
 Espaces paysagés protégés
 Alignements protégés



Aire de mise
en V valeur
de l'A Architecture
et du P Patrimoine

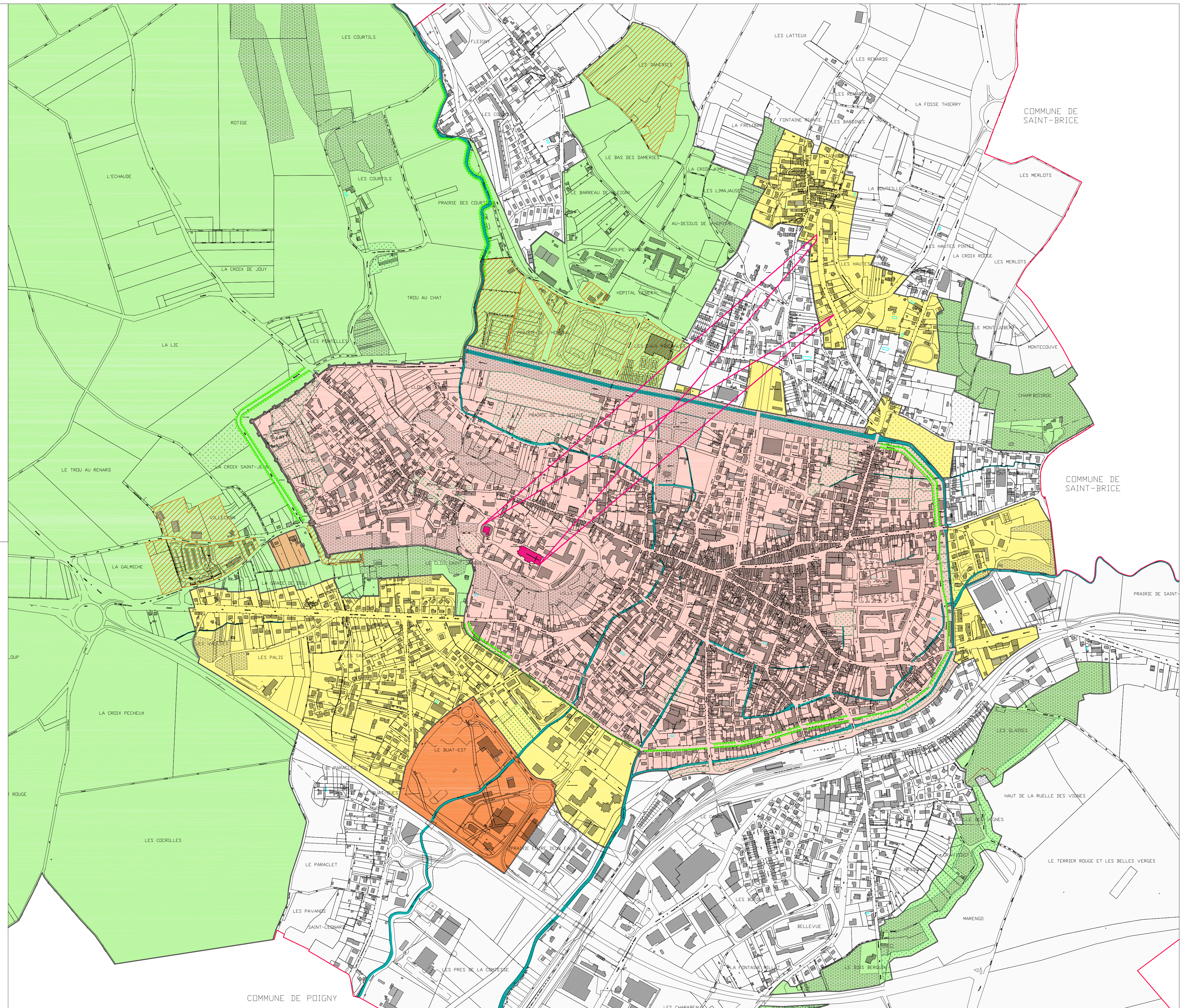
Périmètre et secteurs de l'AVAP, points de vue à protéger - Centre ville

30 mai 2016



	Secteur A
	Secteur B
	Secteur B'
	Secteur B''
	Secteur C
	Sous-secteur de services publics

 Espaces boisés protégés
 Espaces paysagés protégés
 Alignements protégés



Aire de mise
en Valeur
de l'Architecture
et du Patrimoine

PIECE
3.3

Plan du patrimoine architectural

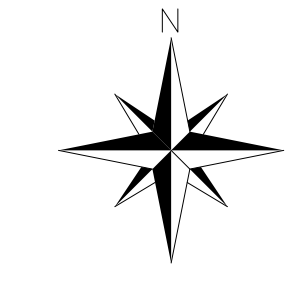
Echelle : 1/2000e

30 mai 2016

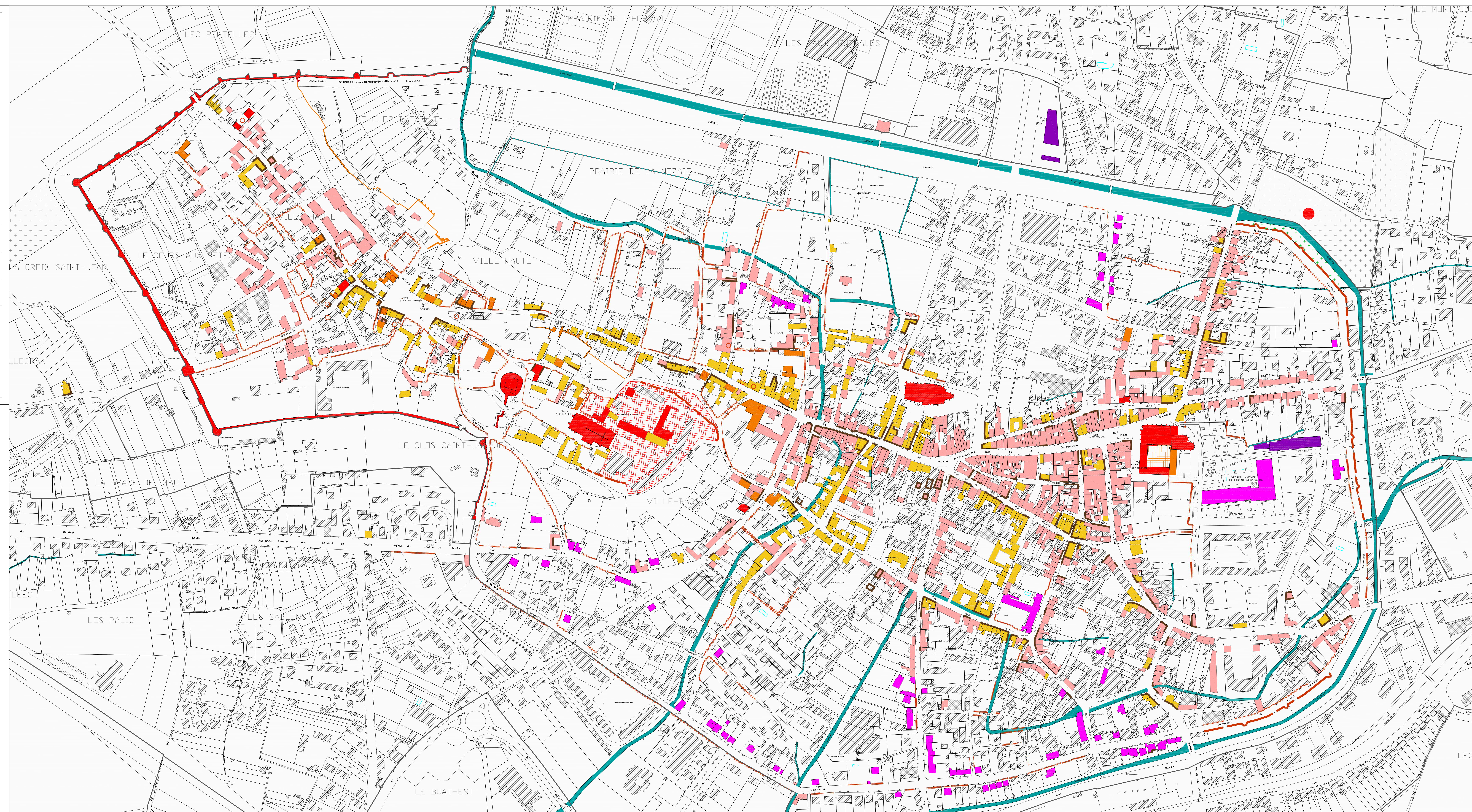


Architectes-Urbanistes:
Letellier-Rivière (mandataire)
52 Rue St Georges
75009 Paris
Tel : 01.42.45.38.62
email : rivlet@wanadoo.fr

Dutertre & Associé(e)s (cotraitant)
9 Chemin du Moulin
77950 Voisenon
Tel : 01.64.64.01.74
email : reynes.dutertre@wanadoo.fr

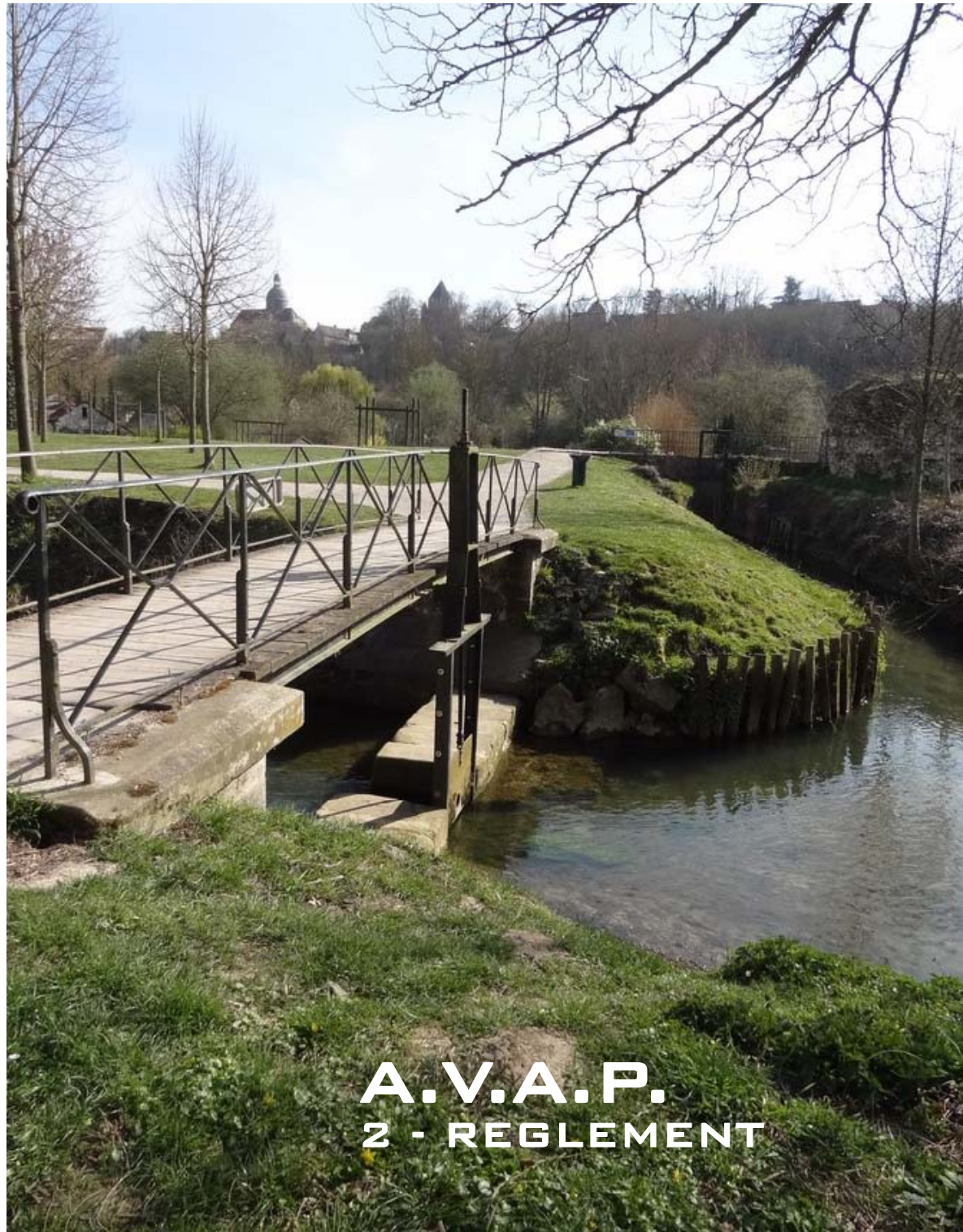


- LEGENDE
- Patrimoine historique
- Monument historique classé
 - Monument historique inscrit
 - Sol classé
 - Sol inscrit
 - Cave voutée inscrite
- Patrimoine d'intérêt
- Immeuble de premier intérêt
 - Immeuble de second intérêt
 - Pan de bois
 - Mur intéressant
 - Architecture contemporaine
 - Patrimoine du 19e/20e siècle
 - Vestiges des remparts à protéger





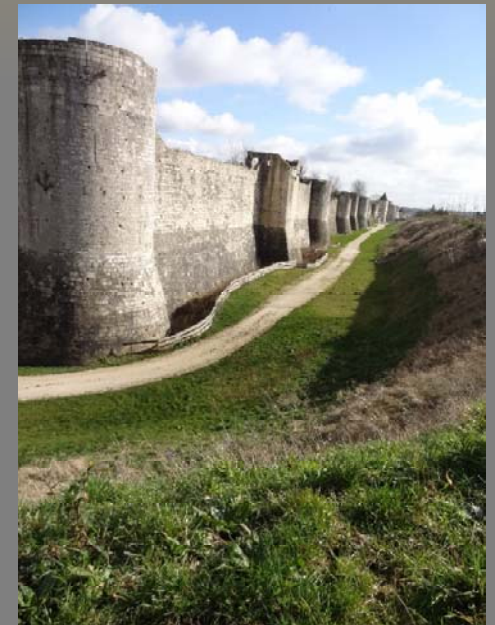
Mairie de Provins
5 place du Général Leclerc
77160 PROVINS
Tél.: 01 64 60 38 38



A.V.A.P. 2 - REGLEMENT

PROVINS

30/05/2016



SOMMAIRE

I	DISPOSITIONS GENERALES	3
II	PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	7
III	PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B	25
IV	PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C	33
V	PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET ECRITES APPLICABLES A DES ZONES DE PROJET	38
VI	PRESCRIPTIONS 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 prennent 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)

— 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.

I – 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.

I – 6 DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

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

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

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

I – 7 ADAPTATIONS MINEURES

Exceptionnellement, des adaptations aux prescriptions particulières pourront être admises ou des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en concertation avec le Maire et la commission locale 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.

I – 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 Provins 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



► INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 monotonie; 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 chevronnage 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 arêtières 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

► 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'îlot et les directions des parcelles avoisinantes.

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

A.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 CONTINUITE 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 GENERALE – 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 faitage,
- Dans l'expression des rythmes horizontaux ou verticaux caractéristiques de la rue,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres, dans la teinte et la texture des matériaux employés,
- Dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

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 vieilles 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 ruellée 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 arêtières 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'éclairage 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 terrassons 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'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.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 pros crits).

A.21.4 : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont pros crits.

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 pros crits.

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 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'ordonnancement originel de l'édifice sans surlargeur 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.

► 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'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.

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 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 .

II – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

A.23 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ÉNERGIE 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 rechercher 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'ÉVITER L'ÉMISSION DE GAZ À 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 faitage 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 Citernes de récupération des eaux pluviales

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

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 Quiriace 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 prosrites. 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 proscrit) 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'éclairage 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 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.

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 proscrit. L'aluminium laqué sera de teinte grise, marron, vert foncé ou rouge « sang de bœuf ».
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.

► FACADES COMMERCIALES

29

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.

► FACADES COMMERCIALES

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

IV PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C



IV – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR C

► NOUVELLES TECHNOLOGIES

C.9 DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE 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 encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Il sera toujours rechercher une sobriété de composition. Les matériaux seront de finition mate, tout matériaux brillant sera 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'EVITER L'EMISSION DE GAZ A 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**C.11.1 Climatiseurs**

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

C.11.2 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.

C.11.3 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.

C.11.4 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.

C.11.5 Citernes de récupération des eaux pluviales

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

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

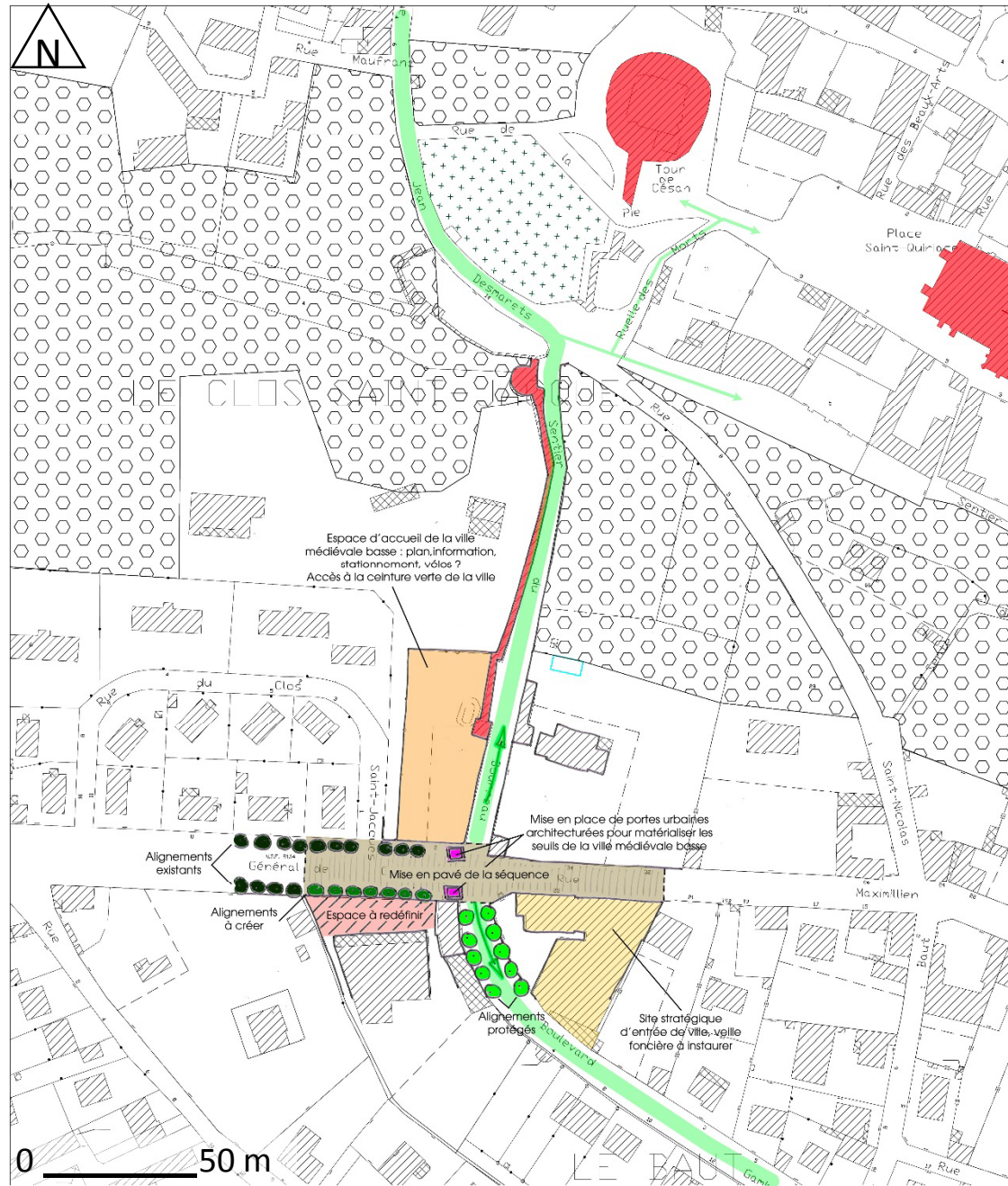
C.18 DEPOT DE MATERIAUX

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 – 1 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A LA PORTE DE PARIS



Les interventions sur l'espace public et les abords de la Porte de Paris devront renforcer la lisibilité du point de repère que ce lieu peut constituer en tant qu'entrée dans la ville médiévale basse.

Traitement de sol : il conviendrait de requalifier le sol de la séquence de seuil qui est définie environ 50 m avant et 50 m après le mur d'enceinte. La mise en place d'un pavage soulignerait le passage dans la ville médiévale basse.

Renforcement de l'alignement de tilleuls : Sur l'avenue du Général de Gaulle, l'alignement de tilleuls est interrompu devant l'hôtel des ventes, il conviendrait de le compléter pour affirmer le changement de paysage urbain, qui est structuré hors les murs par les alignement d'arbres issus de l'urbanisation récente (XIX^{ème} s.), vers l'ambiance urbaine dans l'enceinte médiévale où l'espace public est essentiellement minéral.

Emprise publique au pied de Tour du bourreau : Ce terrain communal pourrait contribuer par son aménagement à indiquer le seuil de la ville médiévale basse. L'emprise pourrait être libérée pour constituer un espace ouvert, mettant en valeur la Tour du Bourreau et le chemin qui gravit le coteau jusqu'à la ville haute. Cet aménagement pourrait servir de point d'information pour les promenades le long des traces des remparts de la ville basse et inviter à la découverte du patrimoine médiéval de la ville commerçante.

Illustration d'un projet de mise en valeur (1830)



Portes urbaines : De part et d'autre de la chaussée, à l'emplacement des anciennes portes médiévales, deux éléments architecturaux pourraient marquer l'entrée dans la ville médiévale basse, en renforçant la notion de franchissement qui s'est estompée avec la disparition des murs d'enceinte.

Les emprises privées :

- L'aménagement en façade de l'hôtel des ventes, pourrait être traité avec des matériaux plus qualitatifs pour s'harmoniser avec la requalification de ce seuil de la ville basse.
- Lors de l'éventuelle mutation de l'ancien garage situé rue Maximilien Michelin il conviendra d'être vigilant sur les projets de reconstruction compte tenu de l'emplacement très visible de ce terrain.



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'ordonnancement 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 dénivelés 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'égout de toiture.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout 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.

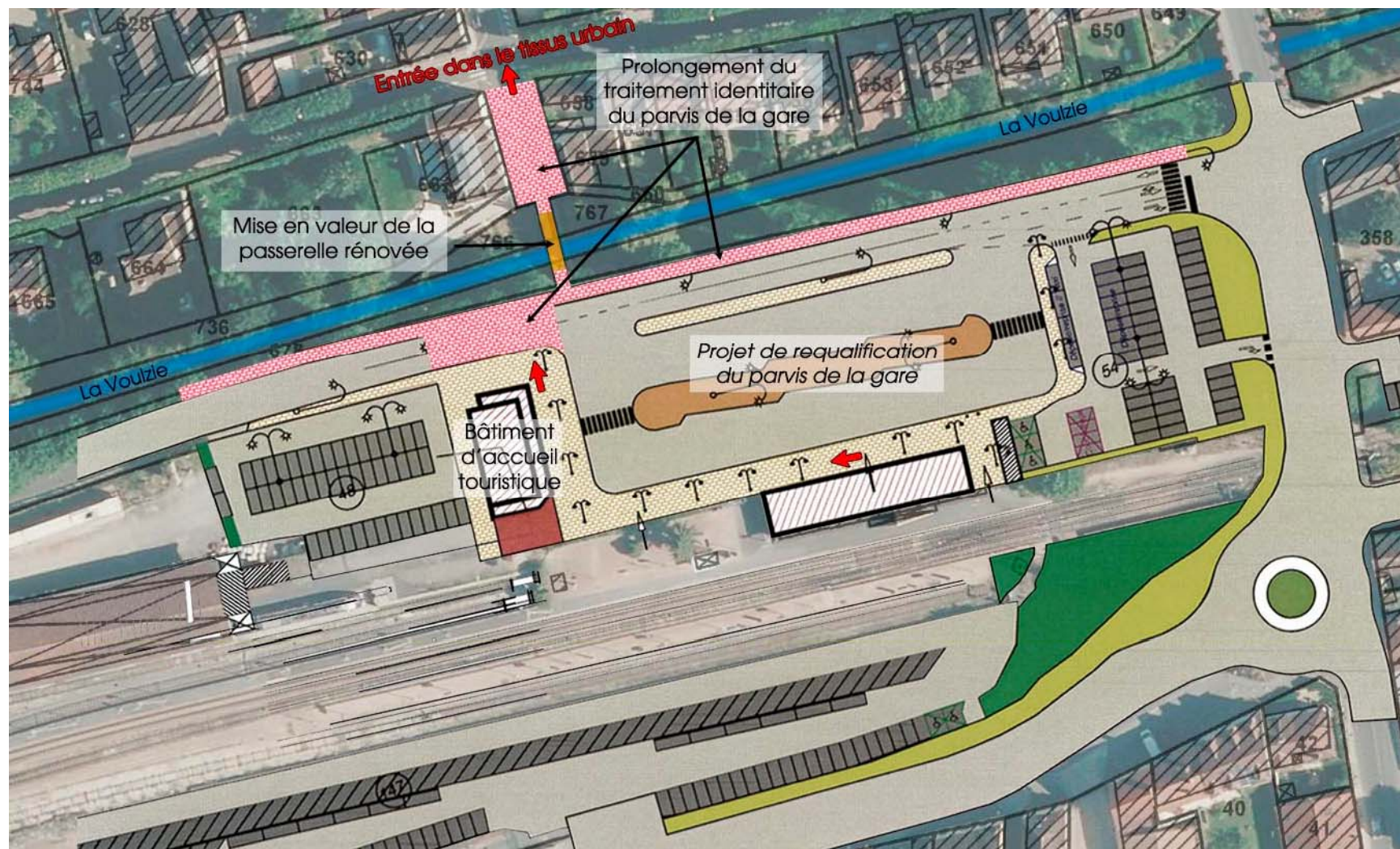
Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans la pierre ou divers éléments de décors et seront positionnées au milieu d'une partie maçonnée.

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.

Renforcement des plantations adaptées : Plusieurs haies existantes sont composées de conifères type thuya, il convient de les remplacer par des plantations de type haie champêtres composées de végétaux locaux type : aubépine, prunelier, noisetier, érable champêtre, charmillé.

V – 3 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'ENTREE 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.

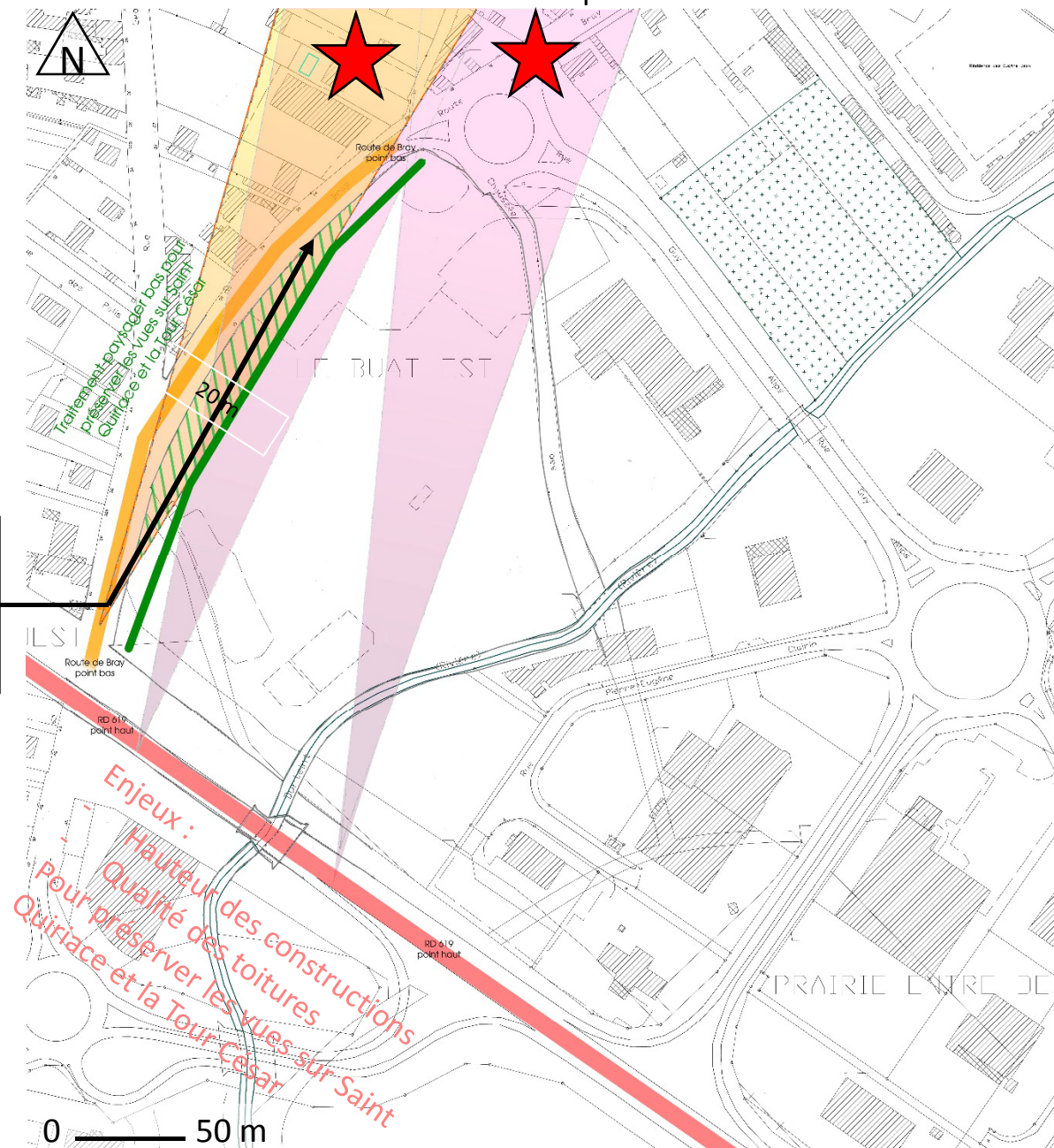
Le schéma de mise en valeur de cette entrée piétonne de la ville médiévale basse, vise à prolonger ce traitement de sol en traversée de l'avenue Jean Jaurès, sur le trottoir Nord de l'avenue, de part et d'autre de la passerelle et au démarrage de la rue Hégésippe Moreau.

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 »

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 619.

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.

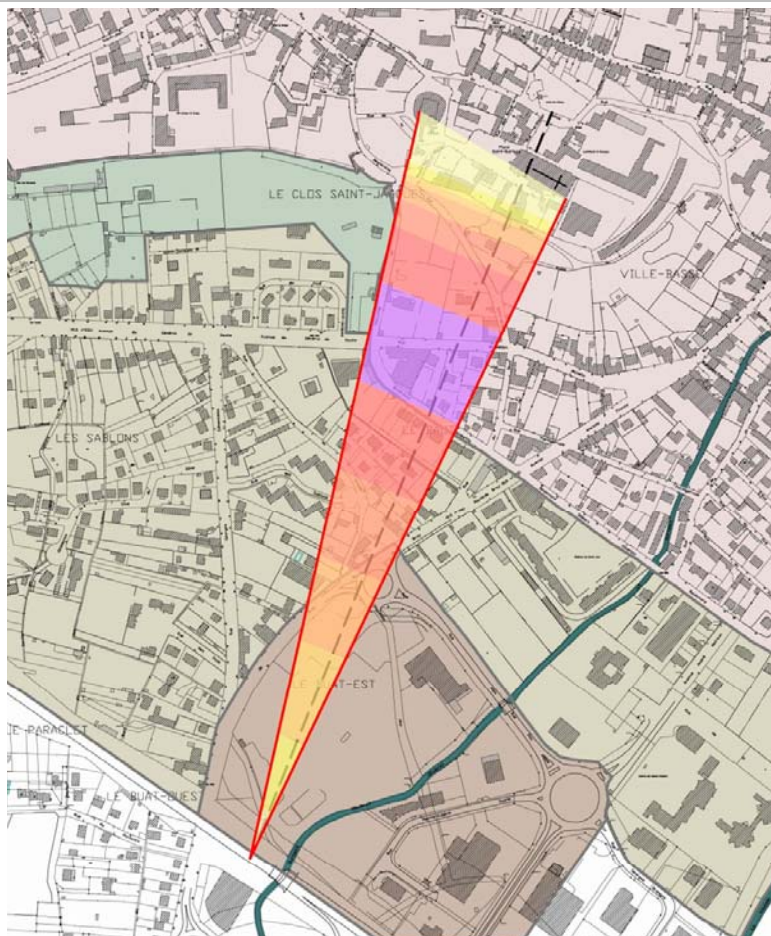
Ce retrait, hachuré en vert sur le schéma ci-contre, aura une profondeur minimum de 1m et une profondeur maximum de 20m.

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.

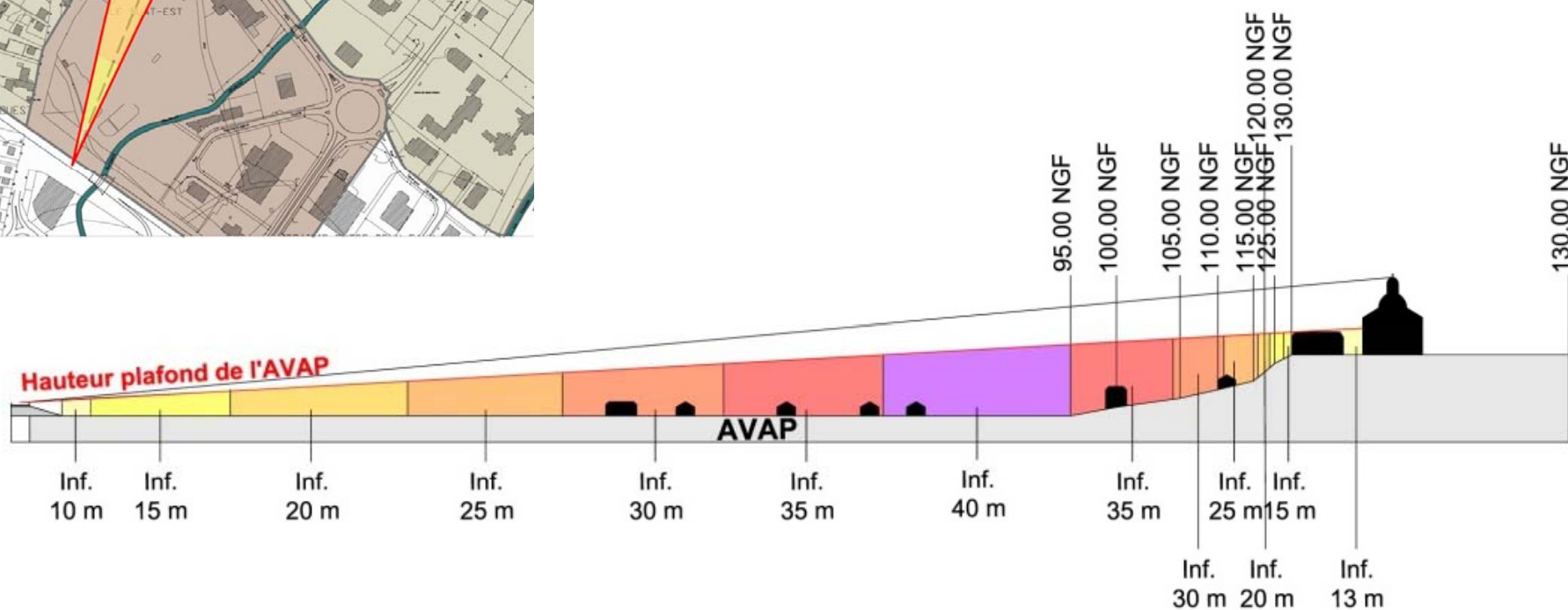
La prescription s'appuie sur un principe de point de vue situé sur la RD 619 et cadré vers la collégiale Saint-Quiriace et la Tour César.

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



► 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 :

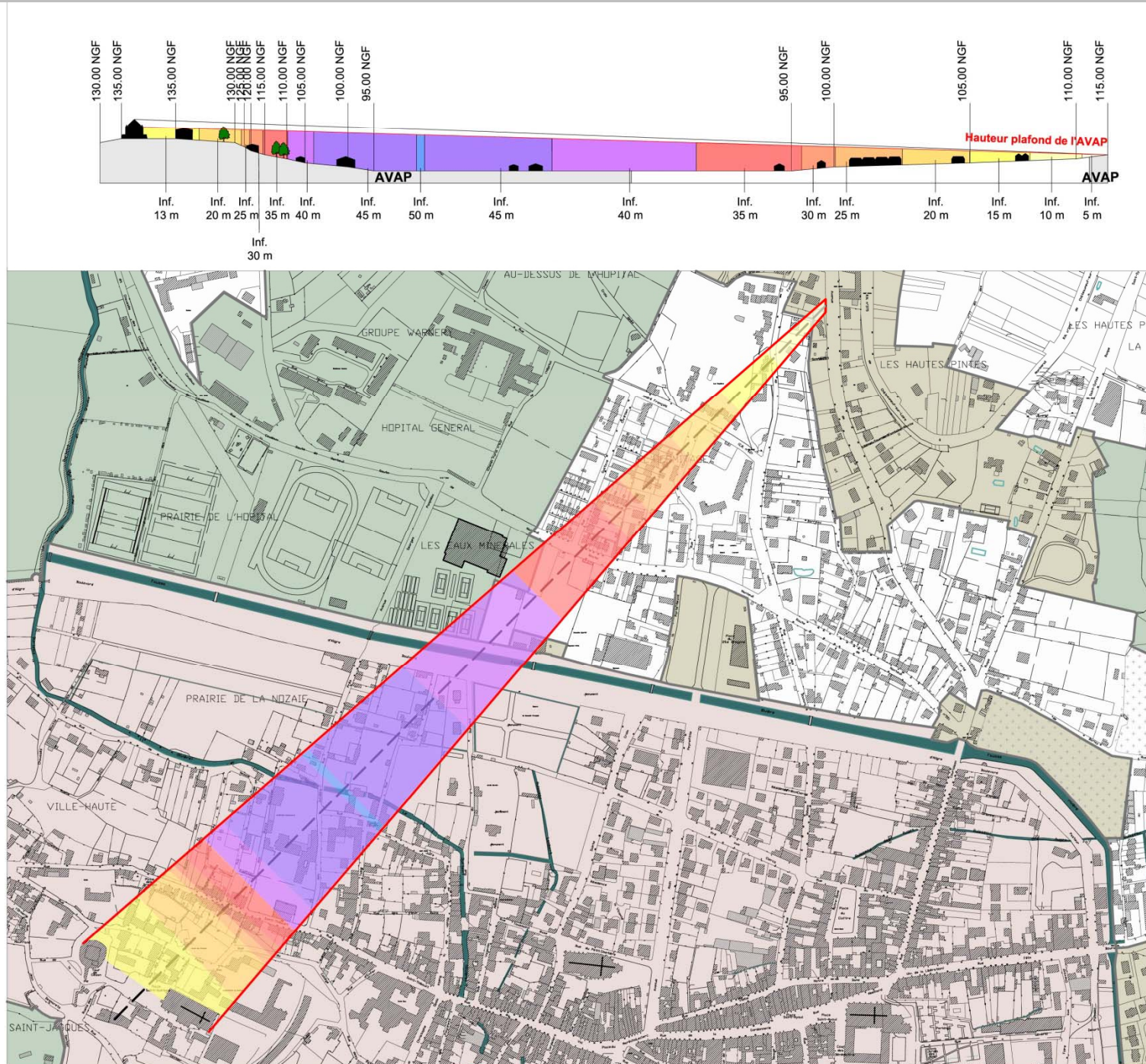
- La petite tuile plate,
- L'ardoise naturelle,
- Le zinc,
- Le cuivre,
- La végétation en cas de toiture terrasse.

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.

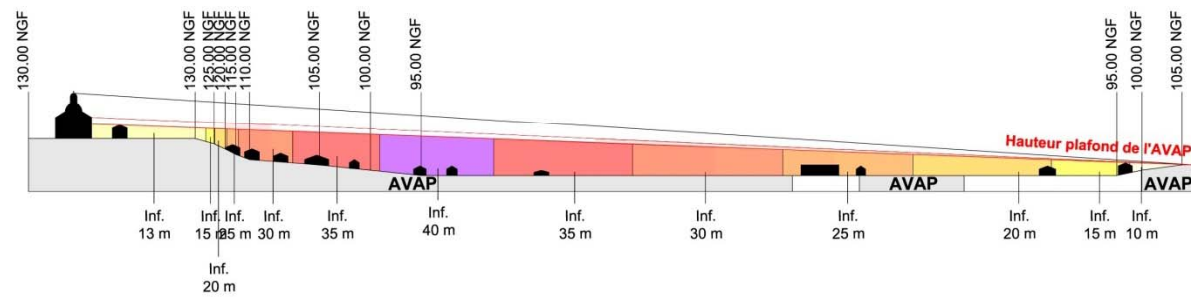
D.4 PLANTATIONS

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.

49



VI – 2 PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES POINTS DE VUE A PROTEGER SITUES EN DEHORS DES SECTEURS DE L'AVAP

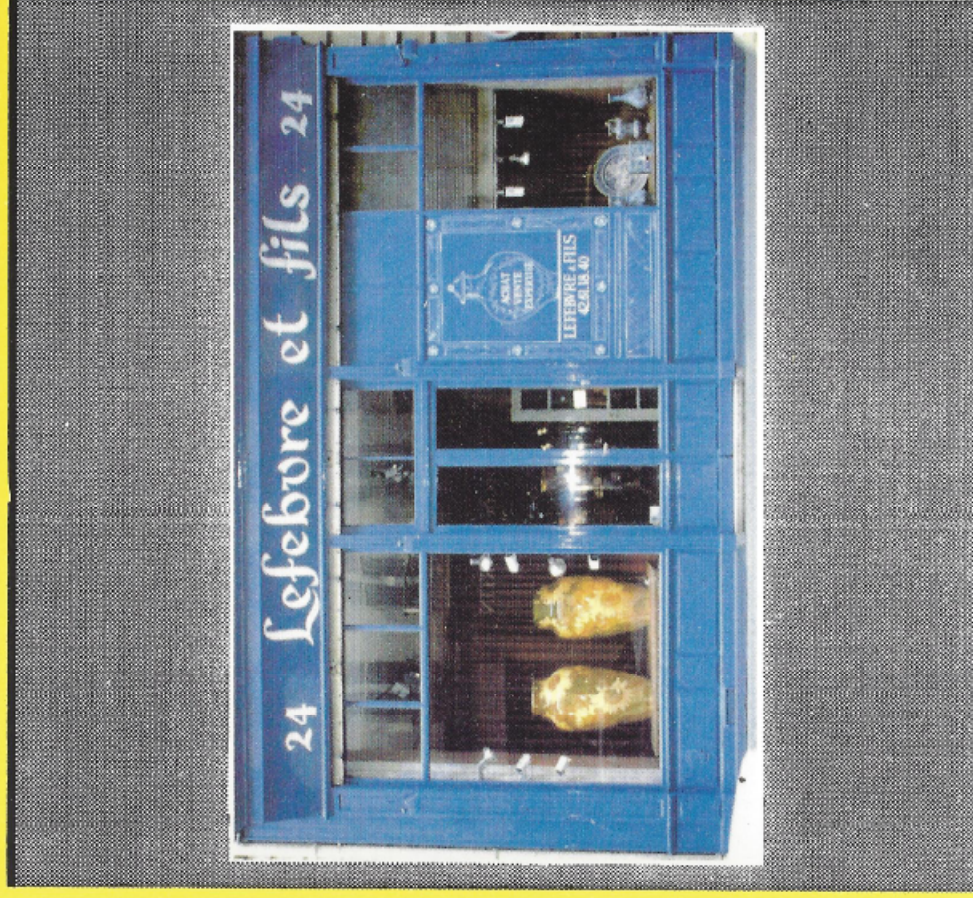


VII ANNEXES :

- GUIDE POUR LES DEVANTURES COMMERCIALES

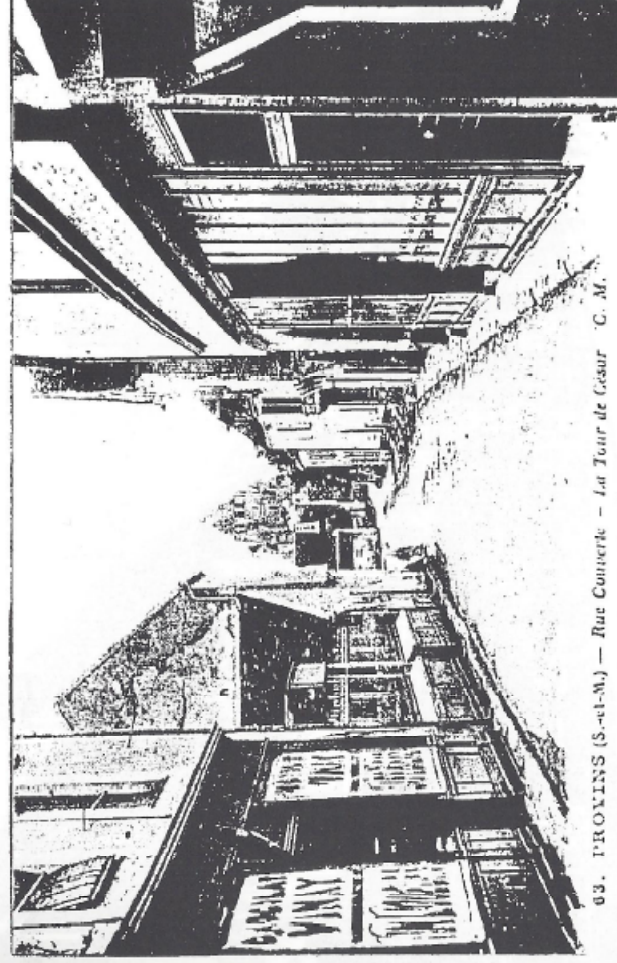
- DES RECOMMANDATIONS POUR REHABILITER LE PATRIMOINE BATI ET COMMERCIAL





ville de Provins

*guide pour les
devantures commerciales*



03. PROVINS (S.-et-M.) — Rue Couverte — 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.

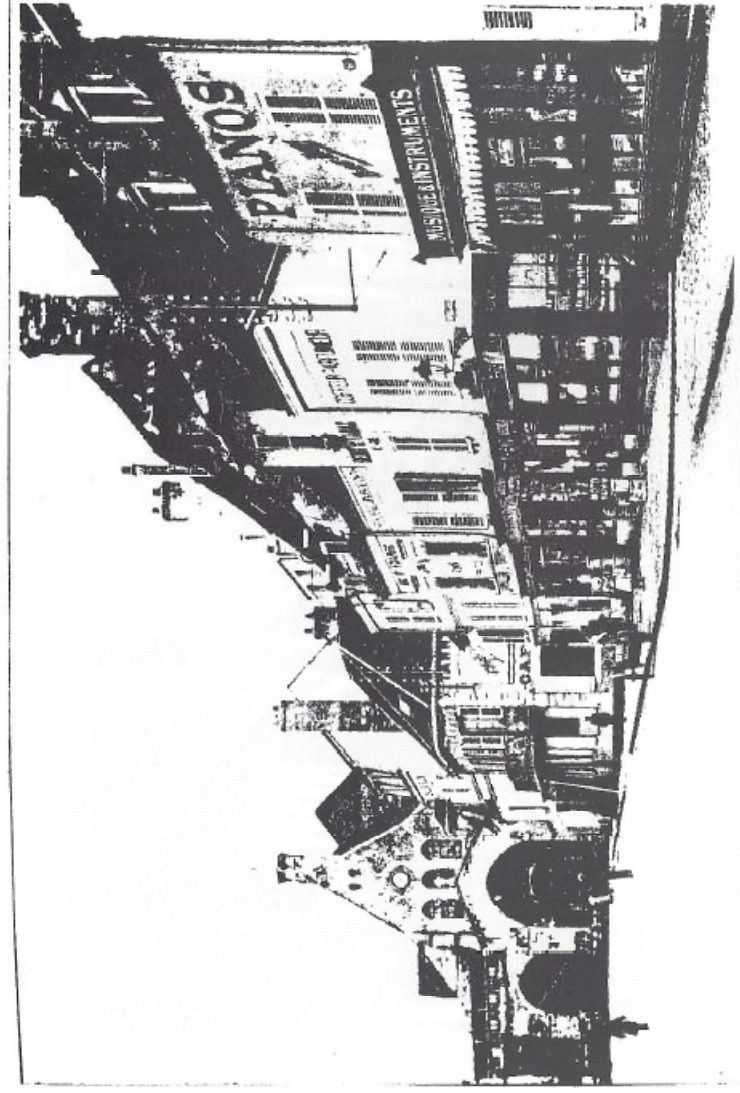
Les vitrines des commerces ont connu la même évolution disparate. Elles vont du raz du sol à un mètre de hauteur. Leurs couleurs jurent. Les anciens encorbellements ont parfois disparu. Les enseignes à néon sont si nombreuses et si discordantes que Provins ressemble plus à une ville américaine ou japonaise qu'à une ville du Moyen Âge. 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 cœur de Provins accueillera de nouveau les visiteurs, les passants, les touristes, attirés par ces nouvelles rues piétonnes redessinées pour la flânerie.

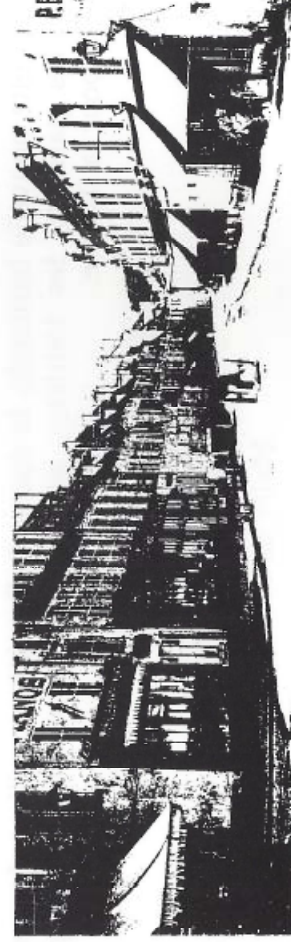
Alain PEYREFITTE
de l'Académie française
Maire de Provins





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.



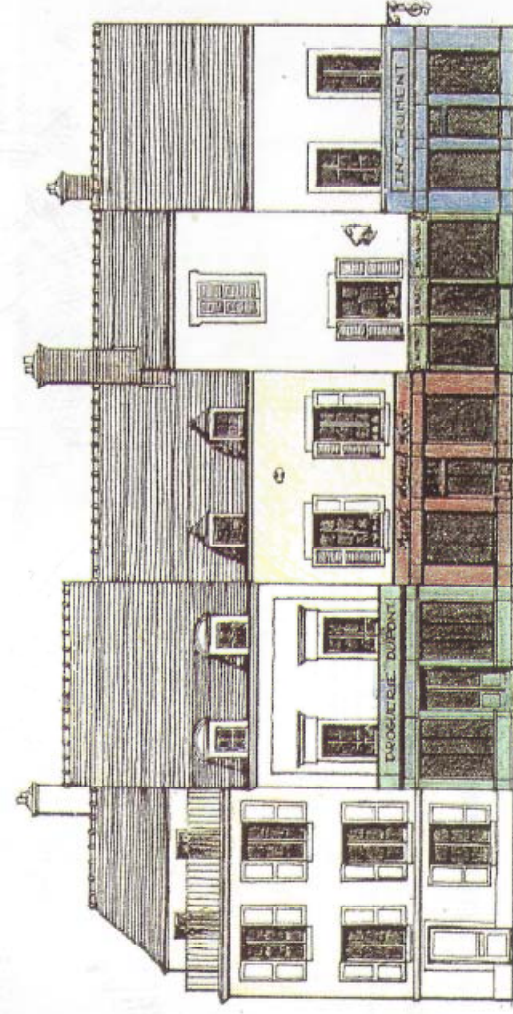


image du début du siècle d'une rue commerçante de Provins

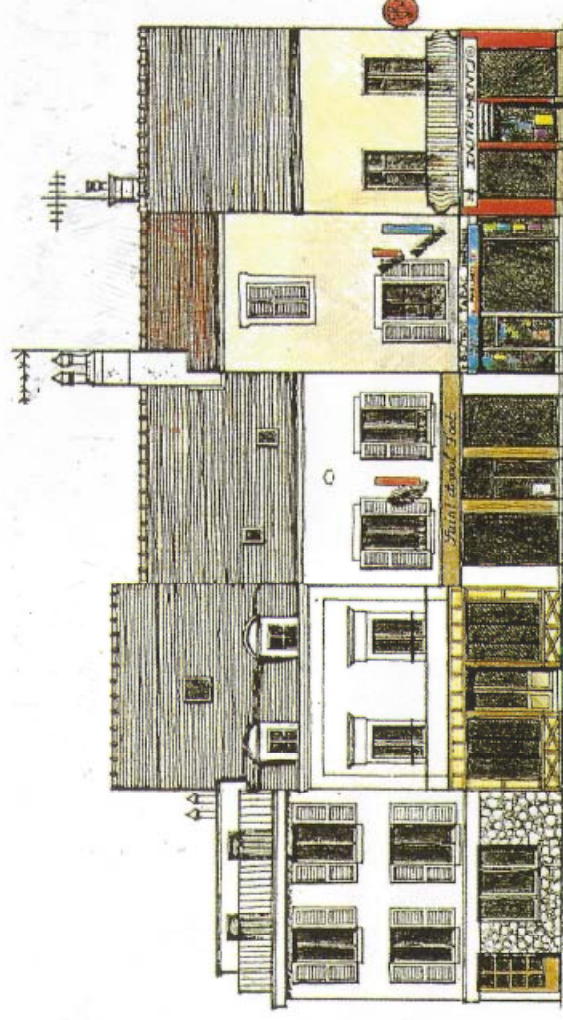


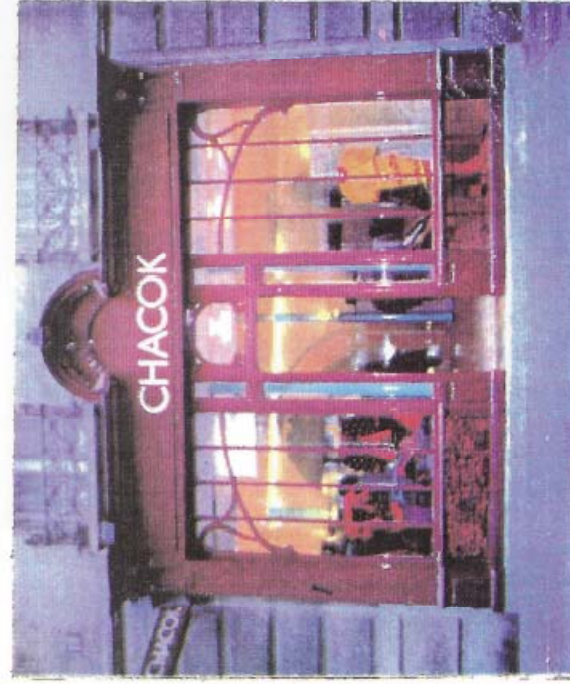
image actuelle d'une rue commerçante de Provins

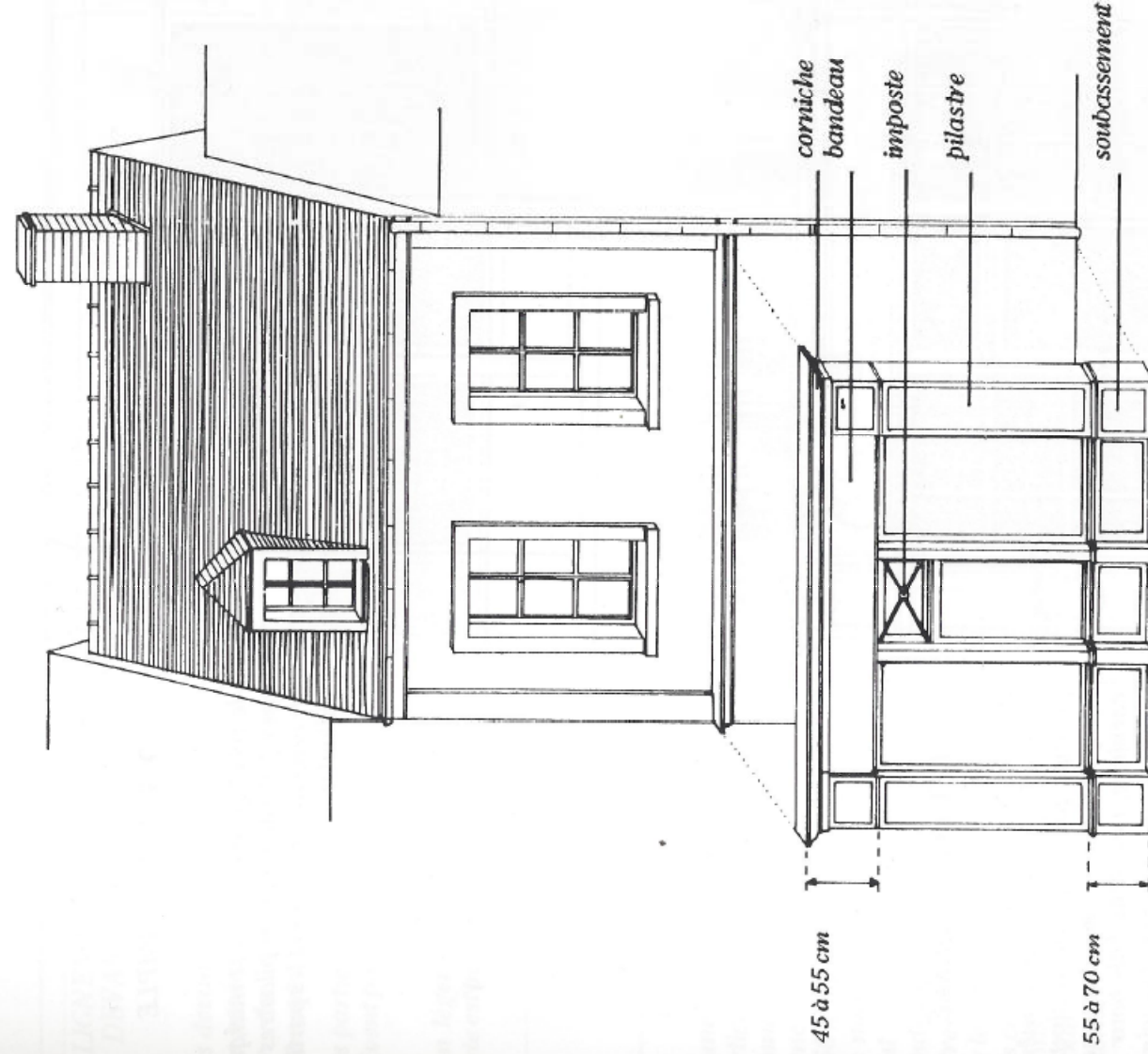
Au siècle dernier, les devantures de commerce formaient un bandeau continu en rez-de-chaussée, Composés de panneaux de bois assemblés de ton uni (vert, rouge ou bleu), les devantures donnaient à la ville un caractère original et homogène. Ce style de boutique a persisté jusqu'à ces dernières années où 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.





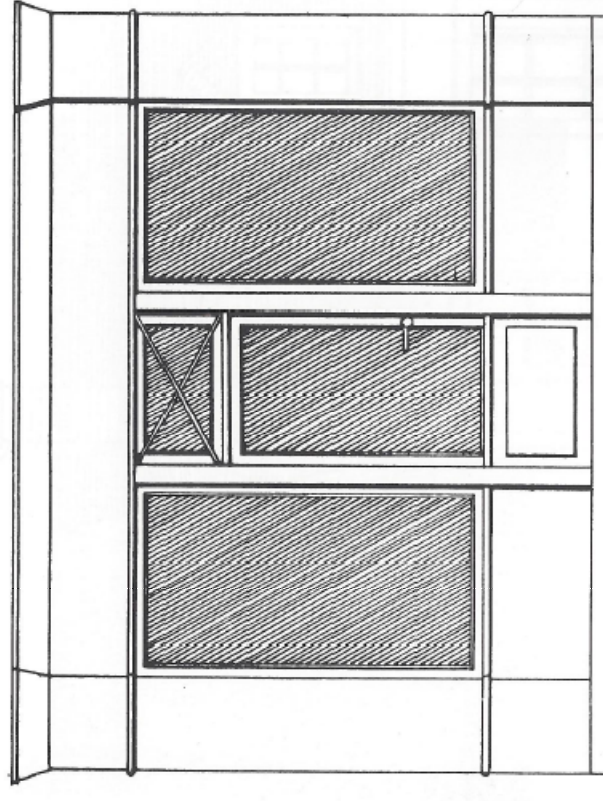
exemples de devantures
anciennes conservées





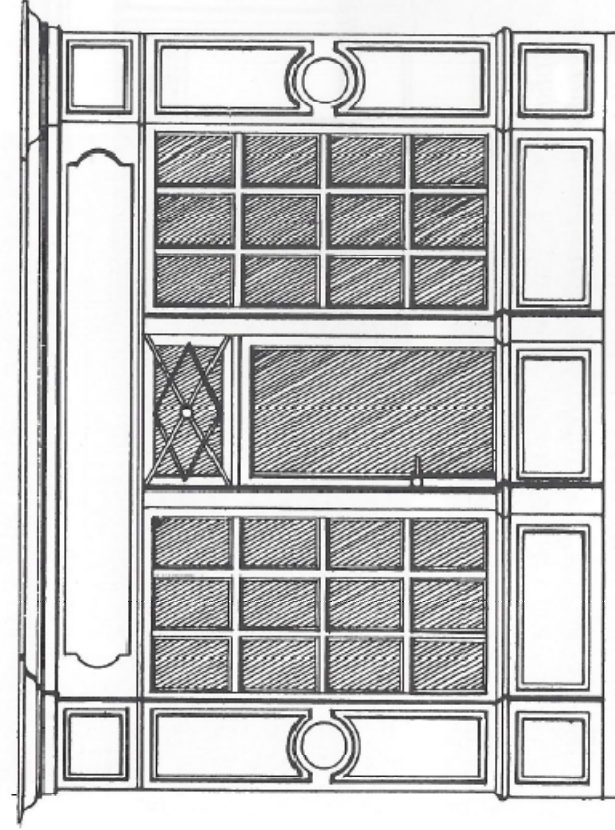
- . les devantures se posent en applique sur la façade et dissimulent les parties de maçonnerie extérieure. Elles recouvrent le maximum du rez de chaussée.
- . les façades sont généralement symétriques avec une porte dans l'axe. Cette forme peut varier car elle doit en priorité s'adapter à la composition 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. Ils 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

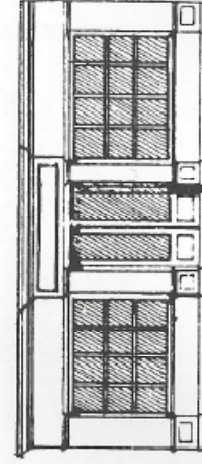
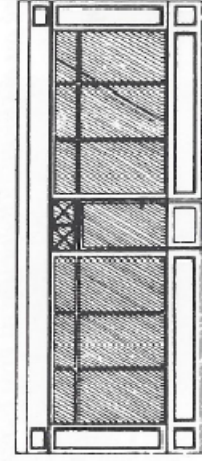
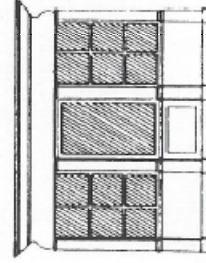
le relief de la façade est marqué principalement par les pilastres et la corniche qui forment les parties saillantes



DEVANTURE ORNÉE

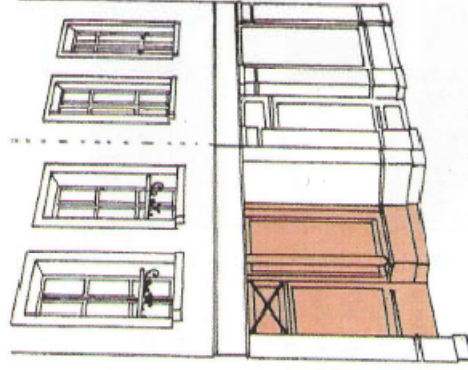
elle est composée sur le même principe que la devanture simple, complétée par des moulures, une corniche, des petits bois pour les fenêtres, un support d'enseigne, une imposte plus décorée

de nombreuses variations sont possibles....

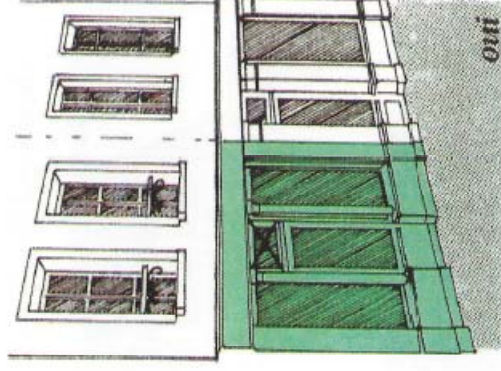


ALIGNEMENT DES
DEVANTURES

- . les devantures doivent être posées en applique sur la façade du bâtiment
- . les parties en saillie ne doivent pas excéder 0,30 m.
- . un léger retrait de la porte est possible



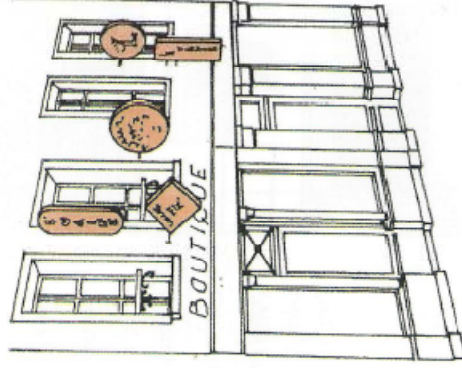
non



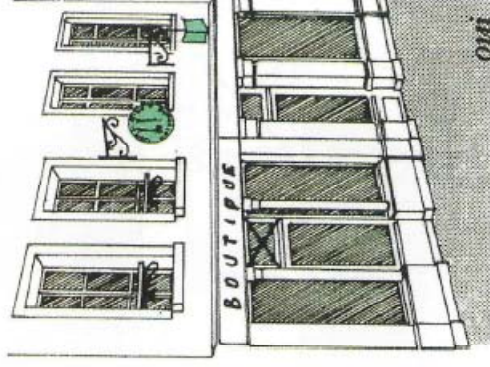
oui

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 cli-gnotants ne sont pas autorisés.



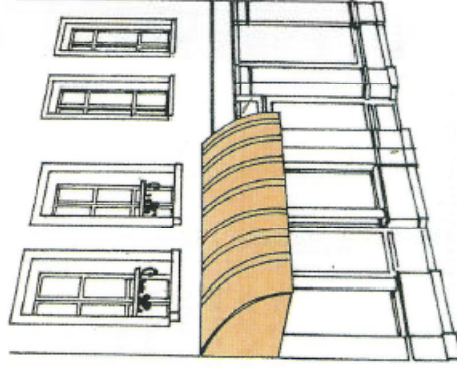
non



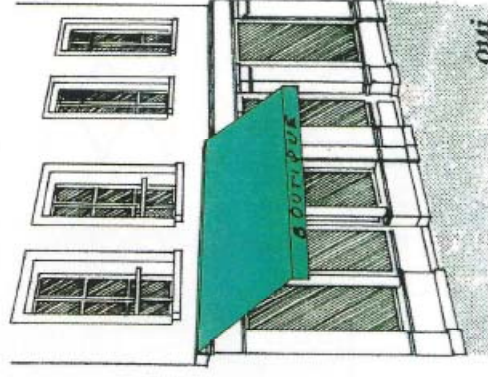
oui

STORE

- . les stores sont de type store-banne, unis de texture non laquée, sans joles 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

chaîme d'angle

encadrement de fenêtre

enduit traditionnel (chaux, plâtre, ...) de couleur blanc-beige

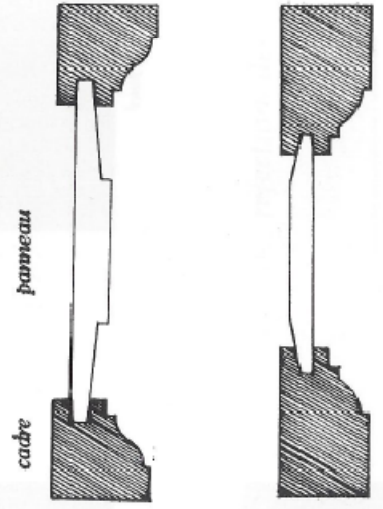
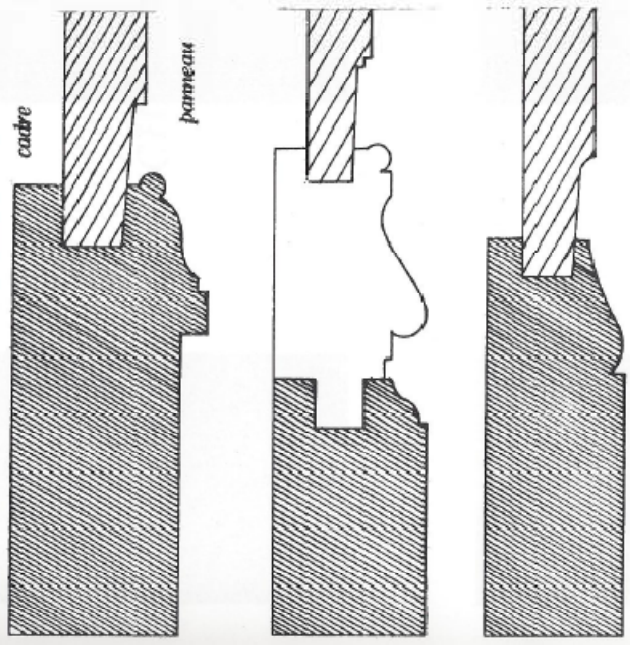
oui

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.

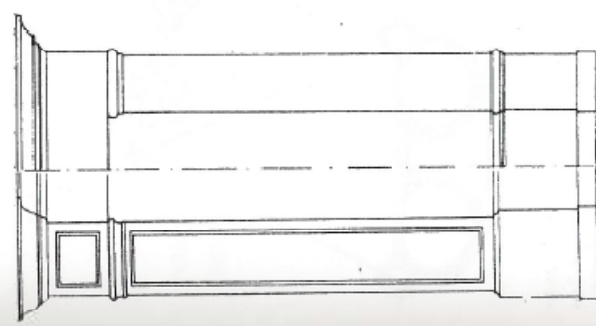
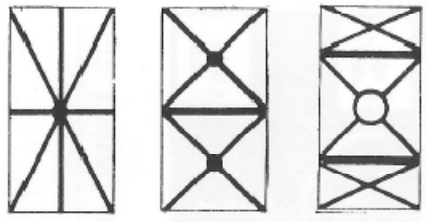
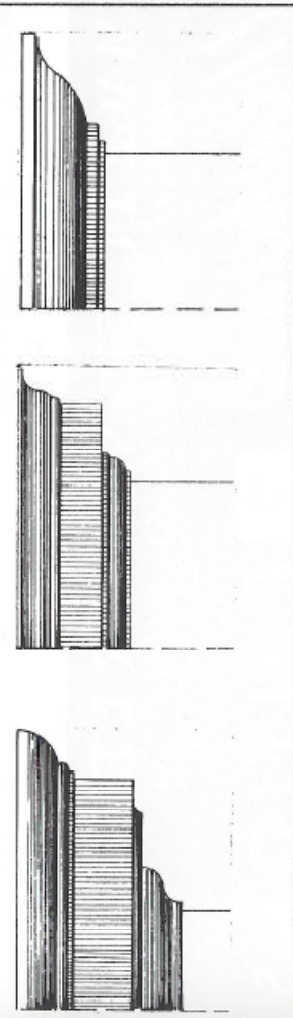
oui

MENUISERIE

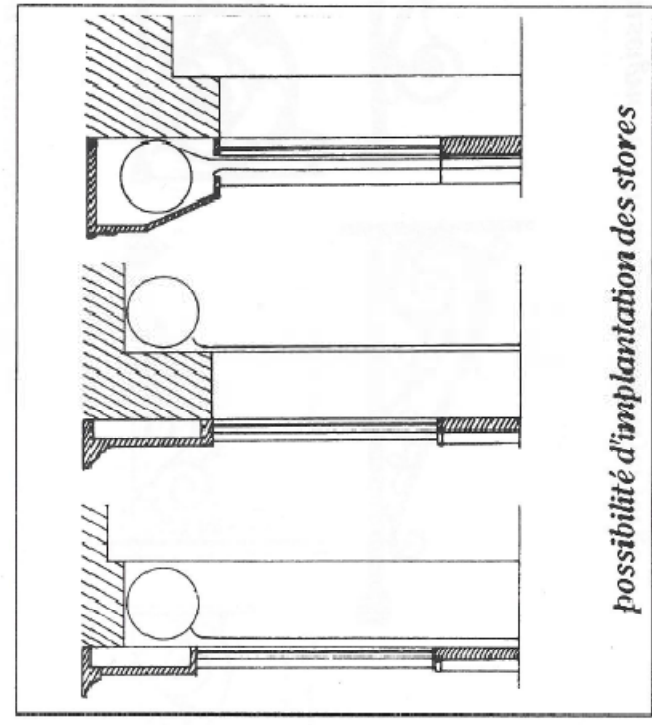
Pilastres et soubassements
types de moulures et
assemblages



variations de corniches



variations de pilastres



possibilité d'implantation des stores

impostes en
fer forgé ou
fonte



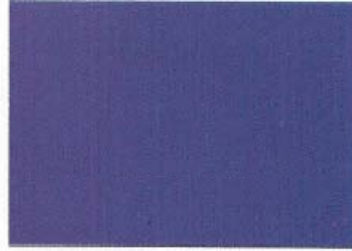
vert foncé



vert saïon



rouge pourpre



bleu foncé



rouge ardoise

couleurs des
devantures

A L'IMAGE DU GRENIER SUR L'EAU

45 *Sébat et Yvonne de Fontes Festivals* 45

Orthophonie

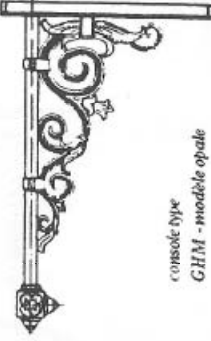
typo

EDITIONS

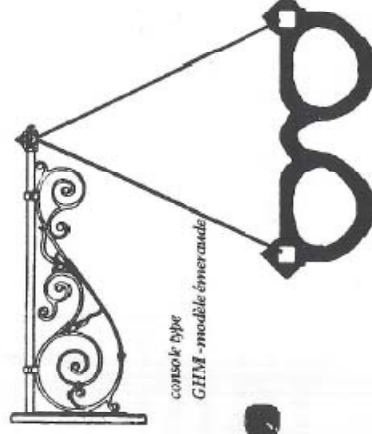
typographie pour les enseignes de bandeau



console type
fondries de Wassigny
modèle écusson



console type
GHM - modèle opale



console type
GHM - modèle émeraude



console type
EIGNI - modèle "provençale"



console type
RAGNI - 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 pour 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-Ayoud qu'entre Saint-Ayoud 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 13ème 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 XIXème 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 soit 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. À 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 procèdera 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 délignées, 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 carbone 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'adossement.

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.

Recommandations

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 :

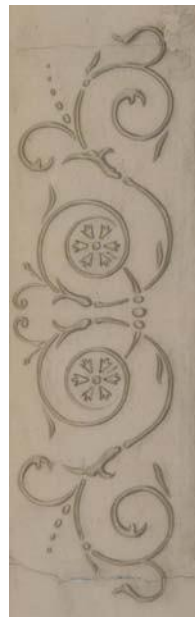
- mise en œuvre d'un cadre de 15 à 18 cm soulignant les baies;
 - mise en œuvre d'un cadre enveloppant toute la façade suivant le même principe, à l'exception du soubassement;
 - mise en œuvre d'une découpe de la façade par bandes horizontales venant asseoir les baies, etc.

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 moellonage 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.

Recommandations

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 Provinoise 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 configuration 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 faîtage est formé de tuiles faîtières scellées à la chaux ou au mortier bâtard, les arêtières 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 faîtage 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.

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.



La devanture en feuillure médiévale Viollet-le-Duc, Encyclopédie médiévale.

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 XVIIIe 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 étales 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 faitage 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 :

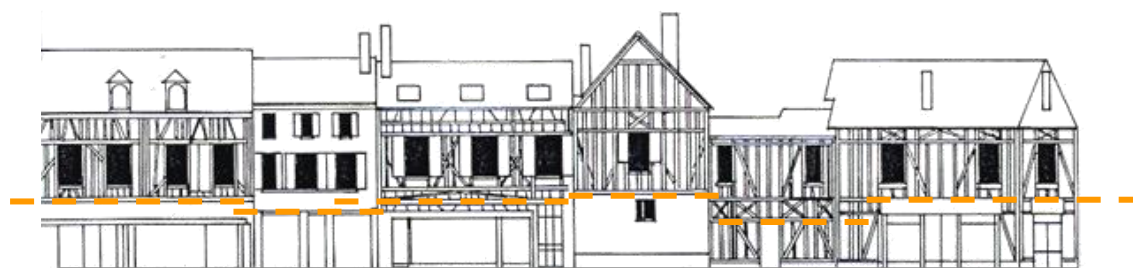
- les lignes verticales du rythme parcellaire,
- les lignes horizontales des rez-de-chaussée.

▪ **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.

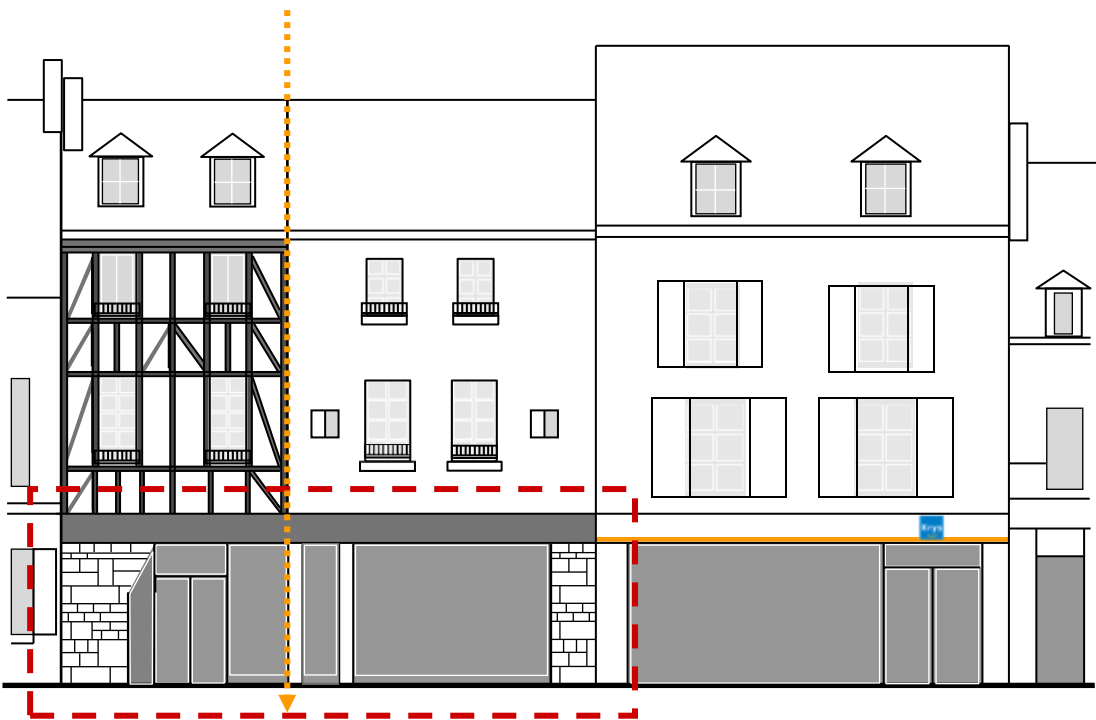
Recommandations

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 Leclerc / 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

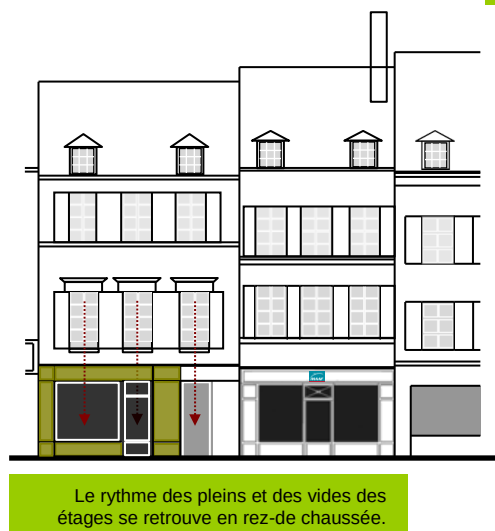
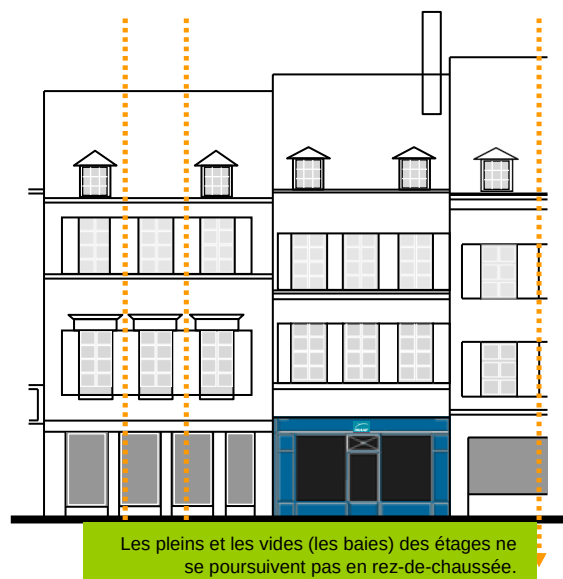
Les baies des immeubles sont les éléments ordonnateurs...

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.



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

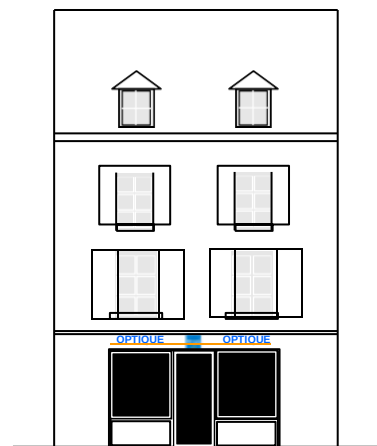
Il existe deux types de devantures commerciales : les devantures dites en feuilure et celles en applique.

Les devantures en feuilure

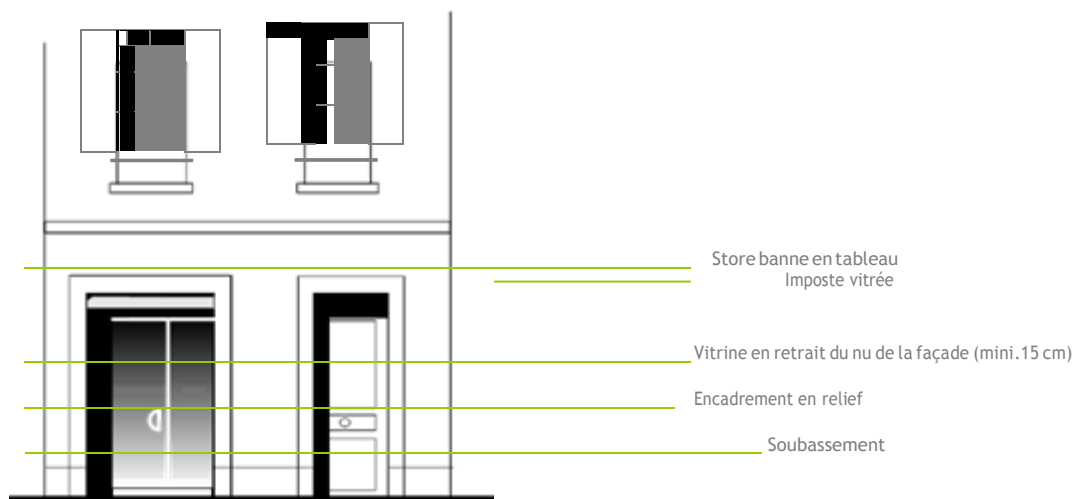
Les devantures en feuilure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui respectent parfaitement l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent. Dans la mesure du possible, la mise en œuvre 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.



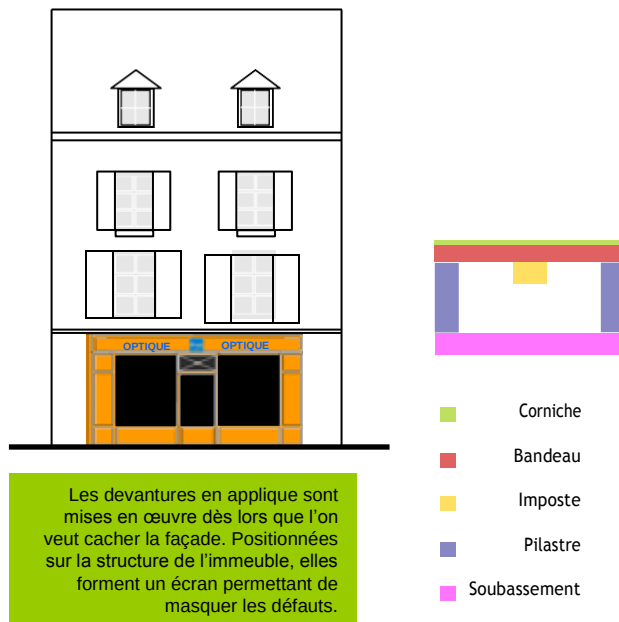
Recommandations

Les devantures commerciales

Les devantures en applique

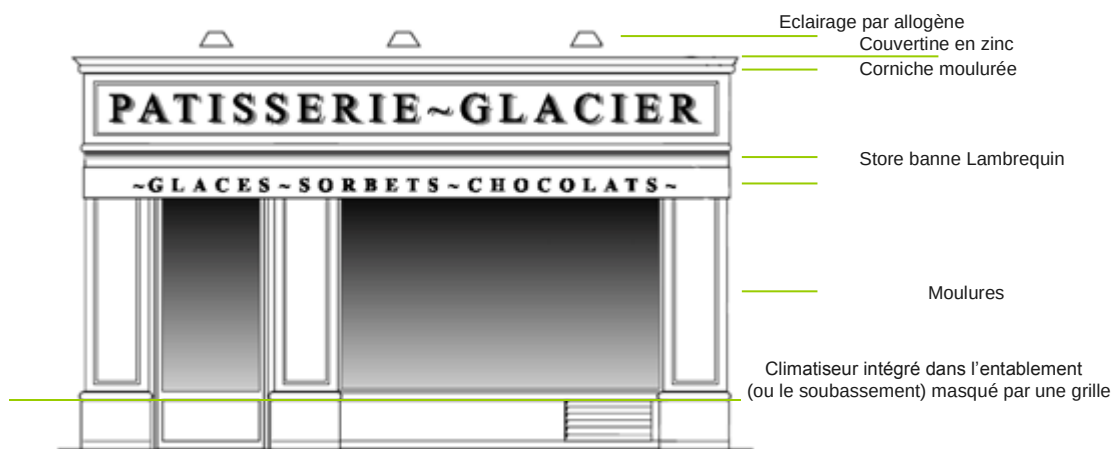
Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.

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 2005 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.

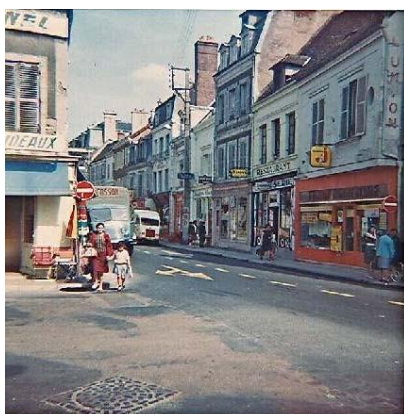
Bien que la recherche du coloris doive se faire en fonction des éléments subsistants on peut aisément recommander les teintes suivantes : le bleu marine, le vert bouteille, le brun, le bordeaux, le chamois..., éventuellement animées d'éléments plus vifs mais très localisés : le blanc cassé, le rouge 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 vieillis.

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.

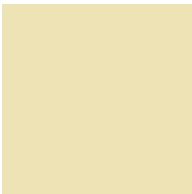
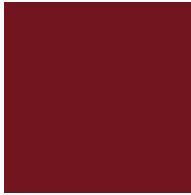
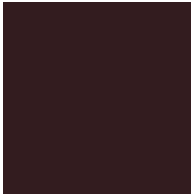
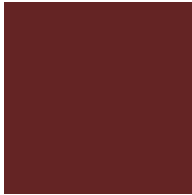
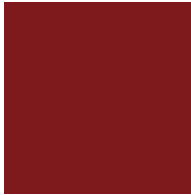
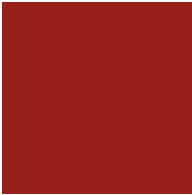


Rue de la Cordonnerie Photo datant de 1966.

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 50008	RAL 5009

Recommendations

Les devantures commerciales

NUANCIER COULEUR



RAL 4006



RAL 4007



RAL 5014



RAL 5020



RAL 6004



RAL 6005



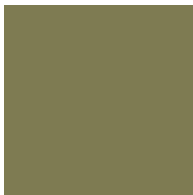
RAL 6011



RAL 6013



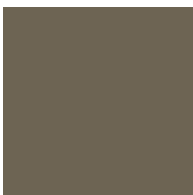
RAL 6021



RAL 7002



RAL 7003



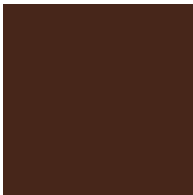
RAL 7010



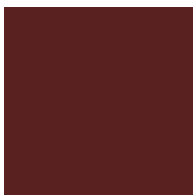
RAL 7015



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

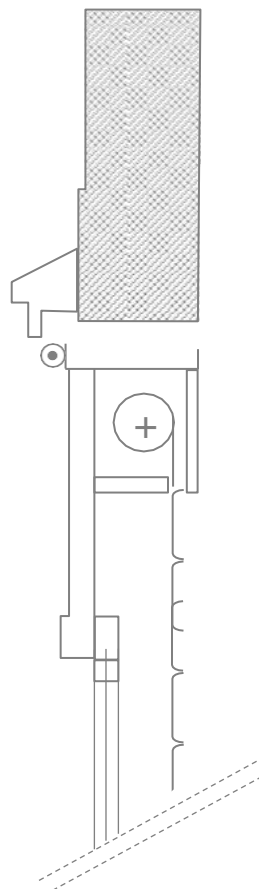
L'écriture réalisée sur une devanture commerciale doit suivre un principe de sobriété et de simplicité. Elle peut être manuscrite peinte sur la boutique ou encore réalisée par un lettrage découpé ou forgé.

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.

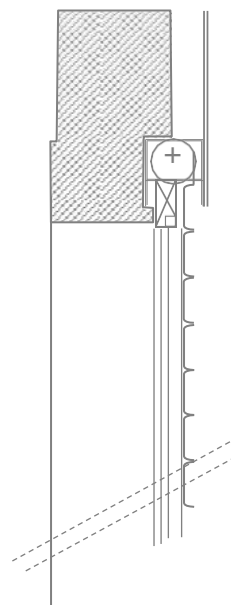


Les éléments de fermeture

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.

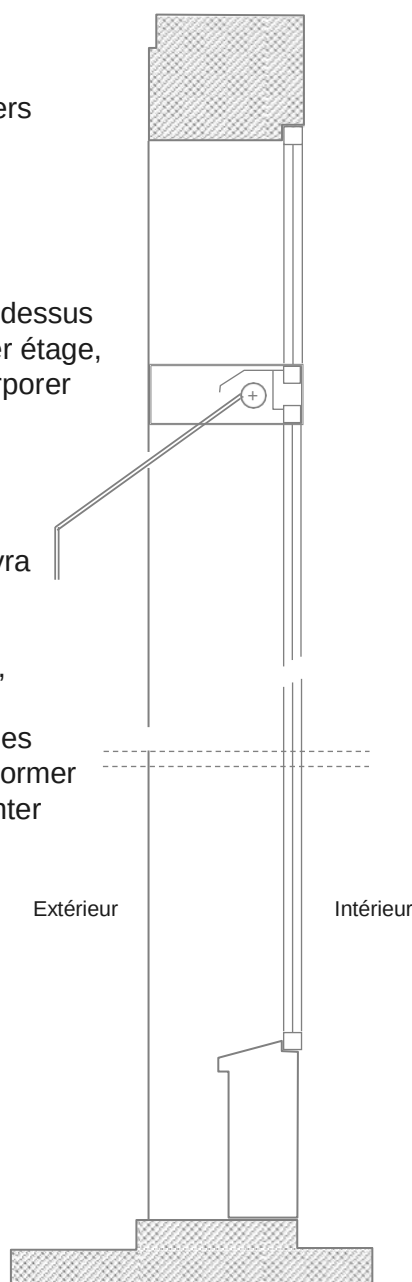
Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes.

Tous les encastremements - 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 sobres 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.

Ordonnancement

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 encastrer 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.

