

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

---

COMMUNE DE **PROVINS**

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME



**APPROBATION**

---

Vu pour être annexé à la délibération du :

25 AVR. 2013

Pour le Député-Maire  
L'Adjoint Délégué



*Eric JEUNEMAÎTRE*

Pièce n°**5.2**

## **REGLEMENT - PIECE ECRITE**





# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>13</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	19
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	41
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD.....	49
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	55
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	61
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	67
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>73</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	75
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX.....	83
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	91
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX.....	93
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>95</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>101</b>
<b>TITRE VI : DÉFINITIONS</b>	<b>107</b>
<b>TITRE VII : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES</b>	<b>115</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>119</b>
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	121
CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX.....	125
RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP.....	127

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



## PRÉAMBULE

---

## **1. Fondement et effets juridiques du règlement**

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

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

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

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

## **2. Structure du règlement du PLU de Provins**

Le présent règlement est composé :

- de la présente pièce écrite
- de documents graphiques

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

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

Cette pièce comprend quatre documents graphiques ainsi nommés :

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

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

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

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

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU et divisée en trois secteurs : 1AUb, 1AUc et 1AUd
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx qui comprend un secteur 1AUXa
- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU,
- la zone 2AUx référée au plan par l'indice 2AUx.

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

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

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

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

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

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

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

Le présent règlement comprend sept titres ainsi répartis :

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

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

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

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

## **3. Les autres pièces du dossier à consulter**

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit notamment :

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

Les annexes comprennent également des documents visant à l'information des

## **4. Le respect des textes réglementaires et législatifs**

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R. \* 111-21 qui ne sont pas applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

### **Article R111-2**

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

### **Article R111-4**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### **Article R111-15**

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

### **Article R111-21**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt*



*des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

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

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

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

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

### **5.1 Principe général**

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

### **5.2 Clôtures**

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

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

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) (R.421-28 c)
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme.

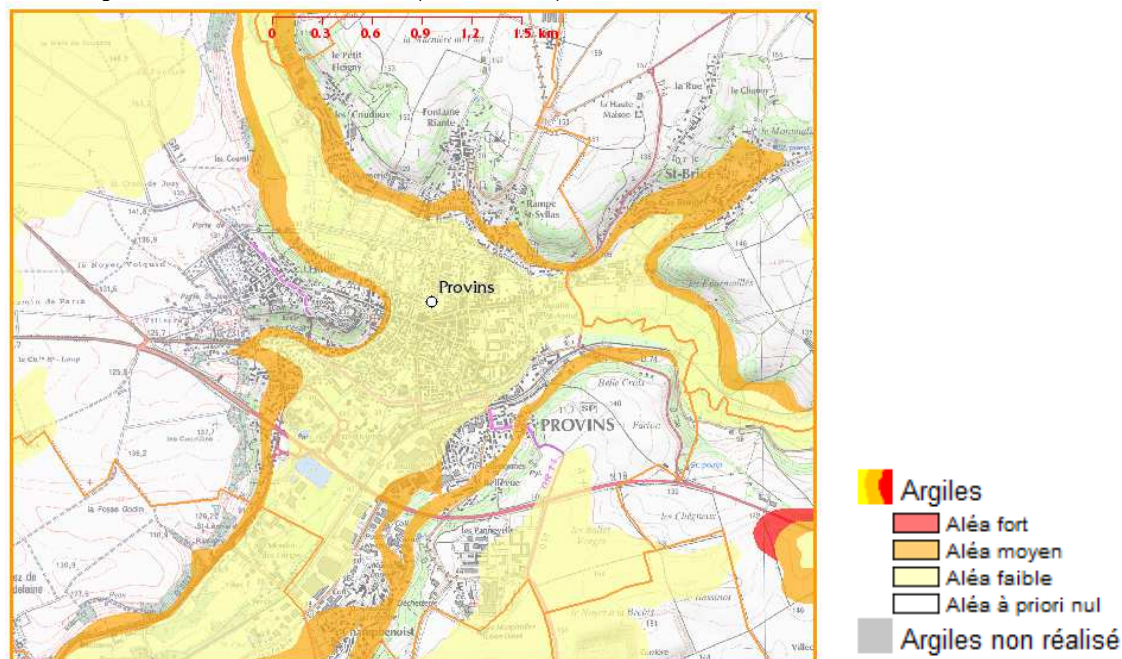
## 6. Rappel sur les risques naturels concernant le territoire provinois

### 6.1 Le risque de mouvements de terrain

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

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

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



- Les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines

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

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

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

### 6.2 Le risque d'inondation

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

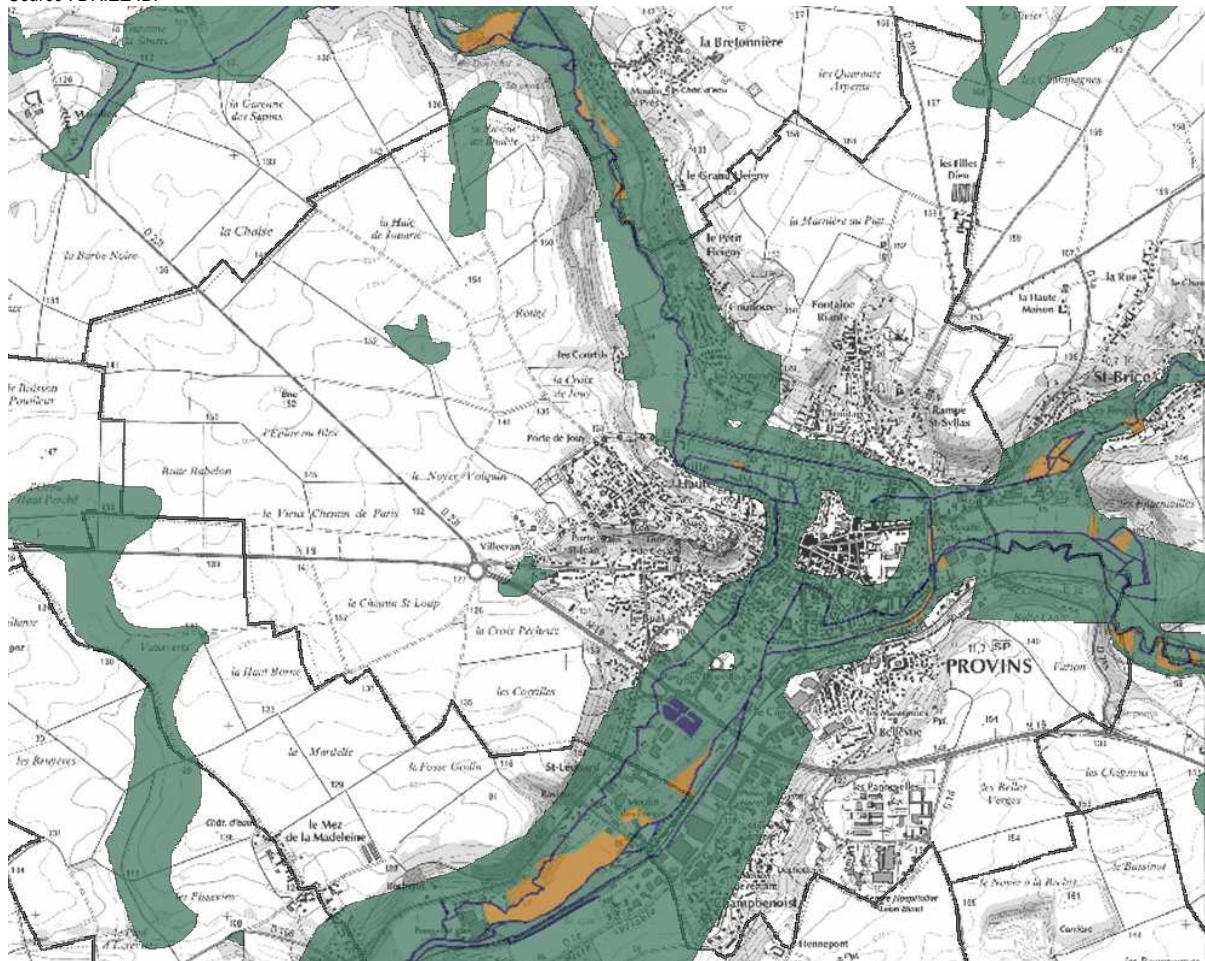
**7. Rappel sur la prise en compte des enveloppes d'alertes de zones humides de la DRIEE<sup>1</sup> d'Île-de-France**

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

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

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

**Les enveloppes d'alerte des zones humides**  
Source : DRIEE IDF



**Enveloppes d'alerte**

Classe 1

Classe 2

Classe 3

Classe 5

classe 4 non représentée - complér

<sup>1</sup> Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie



## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

### **Article 1 - Champ d'application territorial**

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

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

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

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

### **Article 3 – Application du règlement aux constructions existantes**

#### **1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

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

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

#### **3. Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.**

### **Article 4 – Stationnement**

#### **1. Commerces et établissement de spectacles cinématographiques soumis à autorisation au titre du code du commerce et du code du cinéma et de l'image animée**

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

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

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

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

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

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

### **Article 5 – Coupes et abattages d'arbre**

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

### **Article 6 – Définitions**

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

### **Article 7 - Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques**

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





## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### Extrait du rapport de présentation

Les zones urbaines sont constituées à Provins des zones suivantes :

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

### **La zone UA**

#### **(extraits du rapport de présentation)**

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

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

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

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

#### **Autres caractéristiques**

*Une zone majoritairement inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP*

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

#### *Assainissement*

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

#### *Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*

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

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

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

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

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

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* nouvelles soumises à autorisation

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

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

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

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

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

Dans le sous-secteur UAa1 et le secteur UAb :

- Les constructions destinées au commerce\* à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 1000 m<sup>2</sup>, qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages, et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées au commerce\* à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 8 000 m<sup>2</sup>
- Les constructions destinées à l'artisanat\*, à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Toutes les occupations ou les constructions à condition qu'une étude de sol préalable ait été effectuée dans les secteurs repérés au pré-inventaire des anciennes carrières souterraines abandonnées aux lieux dits : l'Eglantier, le Noyer à la Brebis, la Contrée d'Hennepont, les Grattons, les 40 Arpents, Belle Croix, Petit Fleigny, Septveilles et le Courties.

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

Les extensions\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### **Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* 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 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

### **Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

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

#### **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

#### **Déchets**

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

### **Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Sauf, rappel** : dans le secteur C de la ZPPAUP, les constructions doivent être implantées sur un terrain ayant au moins 2000 m<sup>2</sup> de superficie\*. Toutefois, ces limitations de surface ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.

### **Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

#### **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 annexes\* dont la superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et la hauteur 4,5 mètres.
- 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 secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions doivent s'implanter dans la bande constructible\* conformément aux orientations définies.

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

#### Dans le secteur UAa

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

#### Dans les secteurs UAb et UAc

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

#### Dans toute la zone :

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

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

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

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, 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 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 m.

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

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

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

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

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

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

#### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

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

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

**Sauf, rappel :** dans le secteur C de la ZPPAUP, l'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain. Toutefois, ces limitations d'emprises au sol ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.

#### **Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

##### Dans le secteur UAa :

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

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4.

##### Dans le secteur UAb :

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

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du règlement, pièces 5.1 du dossier de PLU, les constructions doivent respecter une hauteur totale maximale de 9 mètres conformément à ce qui est défini dans l'orientation.

##### Dans le secteur UAac :

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

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 3.



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

#### Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

**Sauf, rappel :** Dans le secteur C de la ZPPAUP, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur B de la ZPPAUP, 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.

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

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

Les dispositions du secteur B de la ZPPAUP s'appliquent au hameau du Petit Fleigny.

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

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

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

### **Article UA.12 - STATIONNEMENT**

#### **Principes :**

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

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

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

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

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

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

### **Nombre d'emplacements :**

#### ● **Constructions destinées à l'habitation :**

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

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

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

- Constructions destinées aux bureaux\* :

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

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

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

- Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées au commerce :

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

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

**Obligation de planter**

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

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

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

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

**Espaces paysagers protégés** repérés aux documents graphiques du règlement

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

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

**Alignements d'arbres** repérés aux documents graphiques du règlement

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

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

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

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

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

Dans le secteur UAa :

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

Dans le secteur UAb :

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

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

**Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### **La zone UB**

#### **(extraits du rapport de présentation)**

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

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

#### **Autres caractéristiques**

##### *Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP*

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

##### *Assainissement*

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

##### *Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*

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

### **Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans toute la zone :

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

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions à la fonction d'entrepôt\*

Les nouvelles installations classées\* soumises à autorisation\*

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

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

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition :

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

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

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

- les annexes\* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et leur hauteur 3 mètres,
- les piscines privées de plein air,
- l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée,
- les aires de jeux et de sport de nature perméable et végétalisée.

**Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**Accès**

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

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

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

**Voirie**

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

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

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



## Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

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

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

### Assainissement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

### Déchets

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

**Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ces dispositions ne 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 édifiée à moins de 10 m de la plate-forme de la RD 619.

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

- rez-de-chaussée à usage d'artisanat\*, de commerce\* ou bureau\*, ou s'il s'agit d'annexes\* dont la surface de plancher\* n'excède pas 12 m<sup>2</sup>,
- aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- ouvrages, installations ou constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- piscines privées découvertes
- aires de stationnement

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

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

Dans le secteur UBa :

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

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

Dans le secteur UBb:

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

Dans toute la zone

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

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

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

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, 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 m<sup>2</sup> qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle.

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

Dans le secteur UBa :

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

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

Dans toute la zone

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

#### **Article UB.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UBa :

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

Dans le secteur UBb :

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

Dans toute la zone :

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

#### **Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère\*, 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.

Pour les annexes\* n'excédant pas 25 m<sup>2</sup>, la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

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

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

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

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

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

**Clôtures**

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

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

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

**Article UB.12 - STATIONNEMENT****Principes**

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

## **Nombre d'emplacements**

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

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

#### **- Constructions destinées aux bureaux\* :**

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

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

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

#### **- Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **- Constructions destinées au commerce\* :**

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.

#### Dispositions diverses

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

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

#### **Obligation de planter**

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

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

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

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

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

#### **Espaces paysagers protégés** *repérés aux documents graphiques du règlement*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.





## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### La zone UC

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

### Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les nouvelles installations classées\* soumises à autorisation\*

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article UC.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

**Accès**

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

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

**Voirie**

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

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

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

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

**Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

#### **Déchets**

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

#### **Article UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UC.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

**Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère\*, 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.

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

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

**En bordure des voies\* et des espaces publics**

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

Elle sera constituée :

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

**En limite séparative**

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

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

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

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

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

## **Article UC.12 - STATIONNEMENT**

### **Principes**

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

### **Nombre d'emplacements :**

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

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

##### **- Constructions destinées aux bureaux\* :**

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

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

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

- Constructions destinées à l'artisanat\* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées au commerce :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de restaurant (calculés sur la salle de service)

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

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

Dispositions diverses

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

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

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

**Obligation de planter**

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

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

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

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

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

**Espaces paysagers protégés** repérés aux documents graphiques du règlement

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

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

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

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

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

**Article UC.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.





## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

### La zone UD

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

#### **Autre caractéristique**

*Une zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP*

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

### **Article UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

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

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

### **Article UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

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

#### **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

#### **Déchets**

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

### **Article UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UD.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

La clôture sera constituée :

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

**- En limite séparative**

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

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

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

### **Nombre d'emplacements :**

#### ● **Constructions destinées à l'habitation :**

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

##### - Constructions destinées aux bureaux\* :

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

##### - Constructions destinées à l'artisanat\* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UD.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

### La zone UE

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

### Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.

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

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

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

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

Le stationnement des caravanes isolées

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

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

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

### Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### Accès

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

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

#### Voirie

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

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

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

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

**Assainissement**

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

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

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

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

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés 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 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 2l/s/ha.

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

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

**Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

**Déchets**

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

**Article UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.



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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

**Article UE.10 – HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

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

#### En limite séparative

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

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

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

### **Article UE.12 - STATIONNEMENT**

#### Principes

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

#### Nombre d'emplacements

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

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

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

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

- Constructions destinées aux bureaux\* :

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### Dispositions diverses

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

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

#### **Obligation de planter**

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

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

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

**Article UE.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

### La zone UG

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

### Article UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinés à l'habitation\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*.

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

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

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

Les constructions destinées au commerce\* à condition que :

- leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

**Article UG.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

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

**Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

**Déchets**

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

**Article UG.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UG.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UG.10 – HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

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

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

**Nombre d'emplacements :**

- Constructions destinées aux bureaux\* :

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

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



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

- Constructions destinées à l'artisanat\* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées au commerce\* :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UG.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UG.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

### La zone UX

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

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

### **Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

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

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

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

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

- les annexes\* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et leur hauteur 3 mètres,
- l'aménagement d'accès aux constructions de nature perméable et végétalisée.

### **Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **Accès**

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

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

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

### **Voirie**

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

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

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

## **Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

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

### **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

#### **Déchets**

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

#### **Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UX.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

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

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

#### **Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

### **1. Aspect extérieur des constructions**

#### Toiture

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

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

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

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

#### Percements

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

#### Parements\* extérieurs

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

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

### **2. Aménagement des abords des constructions**

#### Clôtures :

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

#### Enseignes

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

#### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

**Article UX.12 - STATIONNEMENT****Principes**

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

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

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

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

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

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

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées au commerce\***

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.

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

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

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

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

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être paysagers et arborés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

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

**Espaces paysagers protégés** *repérés aux documents graphiques du règlement*

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

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

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

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

**Article UX.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### **Extrait du rapport de présentation**

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

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

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

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

### **La zone 1AU**

#### **(extraits du rapport de présentation)**

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

Elle comprend trois secteurs :

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

#### **Autres caractéristiques**

*Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP*

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

*Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation*

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

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

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

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

Les constructions destinées à l'industrie\*.

Les nouvelles installations classées\* soumises à autorisation\*

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

Dans toute la zone

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

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

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

Dans le secteur 1AUc :

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

### Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### **Accès**

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

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

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

**Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

**Déchets**

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

**Article 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible\* d'une profondeur de 25 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée, existante ou à créer, à l'exception des annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et des piscines privées découvertes.

Dans le secteur 1AUc

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

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une bande constructible\* d'une profondeur de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée, existante ou à créer, à l'exception des annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et des piscines privées découvertes.

Dans toute la zone

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

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

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

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

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

Dans le secteur 1AUc

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans les secteurs 1AUb et 1AUd:

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

Dans le secteur 1AUc :

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

Dans toute la zone :

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

**Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Dans le secteur 1AUd:

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

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

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

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

**Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Clôtures****En bordure des voies\* et des espaces publics**

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

Elle sera constituée :

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

**En limite séparative**

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

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

### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

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

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

## **Article 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### **Principes**

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

### **Nombre d'emplacements**

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

Il sera créé 2 places de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat dont une au moins sera couverte.

Pour les ensembles comportant plus de 700 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* affectée à usage d'habitat, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

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

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

- Constructions destinées aux bureaux\* :

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

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

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

- Constructions destinées à l'artisanat\* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées au commerce\* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

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

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

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.
- 0,5 place/chambre pour les résidences étudiants

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

### **Obligation de planter**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Article 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

### La zone 1AUX

#### *(extraits du rapport de présentation)*

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

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

#### **Autre caractéristique**

*Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation*

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

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

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

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

Le stationnement des caravanes isolées

Les carrières

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

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

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

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

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

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies\* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme) :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public,

### Article 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### Accès

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

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

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

#### Voirie

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

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, les accès et voies\* de desserte devront se faire conformément aux orientations définies. La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

### Article 1AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

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

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

#### Assainissement

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

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

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

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux

pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

#### **Déchets**

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

#### **Article 1AUX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AUX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement\*des voies.

#### **Article 1AUX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone 1AUX, à l'exception du secteur 1AUXa :

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

Dans le secteur 1AUXa :

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 60%.

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

**Article 1AUX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

**Article 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Aspect extérieur des constructions****Toiture**

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

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

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

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

**Percements**

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

**Parements extérieurs\***

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

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée.

**2. Aménagement des abords des constructions****Clôtures :**

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement n°5 et 6 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, la clôture

en façade de terrain sera composée d'un muret qui intégrera les coffrets techniques nécessaires à la desserte du terrain par les réseaux.

#### Enseignes

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

#### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

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

### **Article 1AUX.12 - STATIONNEMENT**

#### Principes

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

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

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

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

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

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

#### Nombre d'emplacements

##### Constructions destinées aux bureaux\*:

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

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

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

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

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées au commerce\* :**

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher\* est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> 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.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :**

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local fermé.

**Article 1AUX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS****Obligation de planter :**

Les parkings et les espaces libres doivent être paysagés et arborés avec un minimum de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

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

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

**Espaces paysagers à protéger *repérés aux documents graphiques du règlement***

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

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

**Dans le secteur faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6** présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, les espaces paysagers devront être créés dans les conditions imposées par ces orientations. Ils devront être plantés d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques.

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

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



**Article 1AUX.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

**Article 1AUX.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

### La zone 2AU

#### *(extraits du rapport de présentation)*

La zone 2AU est constituée d'espaces situés :

- au sud de l'agglomération, au lieu-dit Marengo, en continuité des secteurs urbanisés derrière les masses boisées protégées du coteau et actuellement non équipée. Elle inclut le secteur des Massonnes qui sera urbanisé dans le cadre de la même opération. L'urbanisation de ces espaces ne pourra intervenir que sous la forme d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), après modification ou révision du P.L.U.

- dans le secteur la Fontaine Millet / Les Champeaux, de part et d'autre de la RD619. L'urbanisation et l'aménagement à long terme de ces espaces permettront de créer un lien supplémentaire entre le quartier Champbenoist et le centre-ville. Un franchissement de la RD619 est possible sous l'infrastructure.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

#### **Autre caractéristique**

##### *Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation*

Une partie de la zone 2AU, les secteurs des Massonnes et de Marengo, repérée dans les pièces n°5.1.3 et 5.1.4, est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation n°5 et 6, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### Article 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite.

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

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

### Articles 2AU.3 à 2AU.12

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

### Article 2AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

#### **Espaces paysagers protégés** *repérés aux documents graphiques*

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

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

**Article 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

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

**Article 2AU.15 à 2AU.16**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

### La zone 2AUX

#### *(extraits du rapport de présentation)*

La zone 2AUX est située au sud de la RD 619, au lieu-dit Les Pannevelles, au sud et à l'est du secteur 1AUXa. Actuellement non équipée, elle est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U mais ne pourra intervenir qu'après modification ou révision du P.L.U.

#### **Autre caractéristique**

*Secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation*

La zone 2AUX, repérée dans la pièce n°5.1.4, est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du dossier de PLU. L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 2AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

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

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

### **Articles 2AUX.3 à 2AUX.13**

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

### **Article 2AUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

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

### **Article 2AUX.15 à 2AUX.16**

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

---

### **La zone A**

#### ***(extraits du rapport de présentation)***

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone est située en périphérie de l'agglomération, sur le plateau, à l'ouest, au nord et au sud-est du territoire.

Provins possède des gisements d'argile reconnus d'importance nationale dans le SDRIF. Le PLU autorise l'exploitation de ces gisements dans une partie des terres agricoles.

La zone agricole A comprend un secteur Ab où l'ouverture de carrière est interdite en raison de la proximité secteurs habités existants et de la Z.A.C. des Hauts de Provins.

**Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans toute la zone

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article A2.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le secteur Ab :

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

**Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics\*, dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'il n'est pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels et qu'ils soient le complément d'une activité agricole

L'aménagement des constructions existantes, dès lors que leur destination reste inchangée.

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies\* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisés (art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme) :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ab :

Les installations classées\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements d'argile ou qu'elles en constituent le complément.



**Article A.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

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

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

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

**Assainissement**

**a) Eaux usées :** Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions\* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

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

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

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

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

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

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

#### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

### **Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole\* :

- soit à l'alignement\* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Les autres constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement\* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions devront s'implanter en observant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de recul\* au moins égale à 5 mètres.

### **Article A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article A.9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **Article A.10 – HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

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

**Article A.12 - STATIONNEMENT**

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

**Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS****Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole\* ayant un impact dans le paysage de près ou de loin :**

Leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige\*, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

**Pour les terrains en bordure de rivière**

Les arbres\* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres\* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

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

**Obligation de planter :**

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

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

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

**Article A.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

### La zone N

#### *(extraits du rapport de présentation)*

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend quatre 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 Nt qui correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité du site et des paysages à vocation touristique.
- le secteur Nh correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

#### **Autres caractéristiques**

*Une partie de la zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP*

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

**Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans toute la zone :

Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées.

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

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

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception de celles soumises à condition à l'article N2.

Toute construction nouvelle à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1 du dossier de PLU.

Toute construction nouvelle dans les espaces paysagers à protéger repérés sur les documents graphiques du règlement, pièces n°5.1.

Dans le secteur Nh

Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés

Les endiguements de toutes natures

Les sous-sols

L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Les plantations et tout aménagement (digues, remblais, sentiers)

**Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**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 la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Nh, Ns, Nt

- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucune construction et installation pérenne
- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les aménagements pour l'accueil de touristes, à condition qu'ils ne nécessitent pas la construction d'annexes lourdes
- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans un secteur de 75 m de part et d'autres des voies\* classées à grande circulation (la RD 619, la RD 231 et la RD 403), seuls sont autorisées (art.L. 111-1-4 du code de l'urbanisme):

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur Nb:

- l'aménagement, l'extension, la rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans augmentation du nombre de logements
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU et
- Les annexes\* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m<sup>2</sup>

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public
- L'adaptation et l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à l'accueil du public à des fins touristiques

Dans le secteur Ns :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à l'ouverture au public à vocation sportive ou de loisirs
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics\*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et occupations des sols autorisées à l'article N.2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries (avec leurs carrefours) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation engins agricoles.

### **Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau

d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **Assainissement**

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

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

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

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

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

### **Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz**

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

## **Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES •**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement\* des voies\* sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon\* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres.

## **Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •**

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

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

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'annexe\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle



**Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**Article N.9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur Nb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le reste de la zone :

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

**Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions ne devra pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour la construction de pylônes.

**Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

**2. Aménagements des abords**- Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées.

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

#### **Article N.12 - STATIONNEMENT**

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

#### **Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

##### **Obligation de planter**

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

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

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

##### **Espaces paysagers protégés** *repérés aux documents graphiques du règlement*

Dans les espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige\*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\* en nombre équivalent.

##### **Alignements d'arbres** *repérés aux documents graphiques du règlement*

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

#### **Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

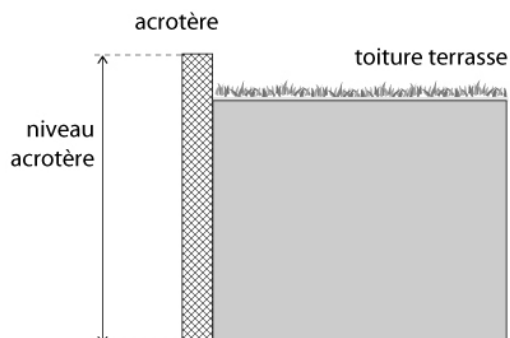
#### **Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE VI : DÉFINITIONS**

**ACROTÈRE**

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon\*.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

**ABRI DE JARDIN**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

**ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...)

**AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

**ARBRE**

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur. Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur.

**ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

**BANDE CONSTRUCTIBLE**

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

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher\* ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher\* ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

### **CONSTRUCTION**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

### **DESTINATIONS DES LOCAUX**

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

#### **Constructions destinées à l'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher\* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher\* occupée par les artistes.

#### **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **Construction à usage de bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

#### **Construction à usage de commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### **Construction à usage artisanal**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage Industriel**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à usage d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou équipements collectifs d'intérêt général**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

**EMPRISE AU SOL**

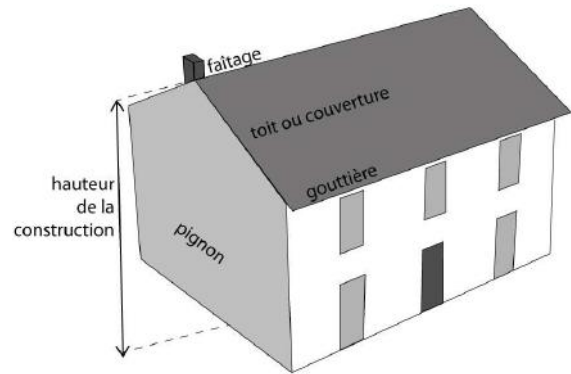
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

**ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

**FAITAGE :**

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :**

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

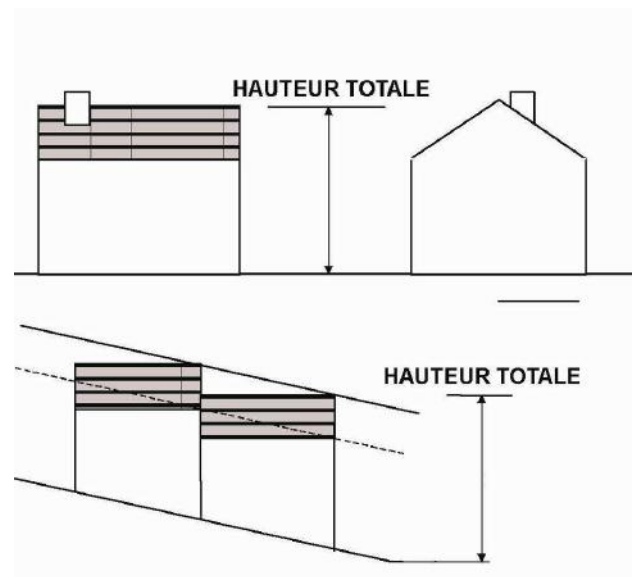
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.

**INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".



### JOURS DE SOUFFRANCE

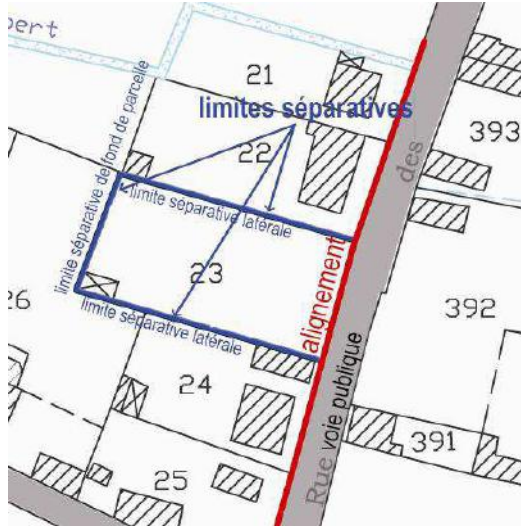
Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

### LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies\* publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.



### MARGE DE REcul

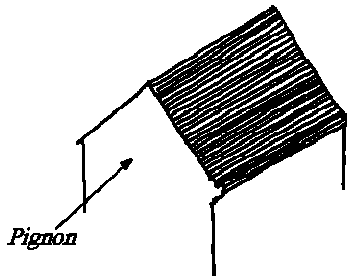
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### PAREMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

### PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



### SURELEVATION

La surélévation est une extension\* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.



**SURFACE DE PLANCHER**

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112.2 du Code de l'urbanisme.

**UNITES FONCIERES**

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

**VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable ; elle correspond une annexe à la construction principale.

**VOIES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.



**TITRE VII : LISTE DES ESSENCES  
INDIGÈNES ADAPTÉES AUX  
CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.




































Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (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	VIII/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	V/VI	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	discret
Grüottier	<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
Grosellier 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	V/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
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	V/VI/III	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	V/VI	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	V/VI	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VI	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	V/VI	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	V/VI	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	V/VI/III	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

	<i>Ilex aquifolium</i>		<i>Prunus avium</i>		<i>Ribes nigrum2</i>		<i>Rosa rubiginosa</i>		<i>Viburnum opulus</i>
	<i>Humulus lupulus</i>		<i>Populus tremula1</i>		<i>Ribes nigrum</i>		<i>Rosa agrestis</i>		<i>Sambucus nigra2</i>
	<i>Fagus sylvatica</i>		<i>Populus tremula</i>		<i>Rhamnus catharticus1</i>		<i>Rosa canina</i>		<i>Sambucus nigra1</i>
	<i>euonymus Europaeus</i>		<i>Lonicera xylosteum</i>		<i>Rhamnus catharticus</i>		<i>Rosa arvensis2</i>		<i>Sambucus nigra</i>
	<i>Daphne laureola</i>		<i>Ligustrum vulgare</i>		<i>Prunus spinosa</i>		<i>Rosa arvensis</i>		<i>Salix viminalis</i>
	<i>Calluna Vulgaris</i>		<i>laurus nobilis</i>		<i>Prunus cerasus</i>		<i>Ribes-uva-crispa-total</i>		<i>Rubus idaeus</i>
	<i>Acer campestre</i>		<i>Juniperus communis</i>		<i>Prunus avium2</i>		<i>Ribes rubrum</i>		<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>

## **ANNEXE**





---

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

---

*Au titre de l'article L.123-1-5 8°*

Conformément à l'article R.123-11 d) du 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.

*Au titre de l'article L.123-2 b*

Conformément à l'article R.123-12 c) du code de l'urbanisme, un emplacement réservé en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, a été repéré en tant qu'emplacement réservé n°37 sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de P.L.U.

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, le projet réalisé sur cette parcelle devra permettre de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 20 % de la surface hors œuvre nette.

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

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m <sup>2</sup> )	DESTINATION			DESTINATAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voirie		
1	AP 213 partie (rue des Jacobins / Rue Saint Thibault)	500 m <sup>2</sup>	X			Commune	Espace public et aire de stationnement
2	AS 88-89-33-30-29-12-13-305-35-36-38-39 (chemin de la Porte au Pain)	11357 m <sup>2</sup>		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
3	AR 1-8 (rue des Coudoux)	9 455 m <sup>2</sup>	X			Commune	Extension des terrains de sports
4	AD 15 (sentier rural dit « de Fontaine Riante à Fleigny)	6211 m <sup>2</sup>	X			Commune	Equipements publics
6	ZC 36-34-35-38-39-40-46 Chemin de la Couleuvre	7390 m <sup>2</sup>		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
7	AK 40 partie -41 partie -444 partie – AK 445-446 (rue du Général Delort)	3734 m <sup>2</sup>		X		Commune	Réserve pour équipements publics
8	AS 287-290-291-292-326-335-334-281-262-264-263-265-266-269-268-267-271-272-273-191 et AS 184 partie (Rempart du Cour aux bêtes / rue Saint Jean)	10 692 m <sup>2</sup>	X			Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
9	AV 86-87 (Route de Bray)	803 m <sup>2</sup>			X	Commune	Aménagement des voiries Traitement d'entrée de Ville
10	AY 678 partie (avenue Jean Jaurès)	10 517 m <sup>2</sup>	X			Commune	Parking en lien avec un équipement public
12	AP 167 (Rue des Orphelines)	1 032 m <sup>2</sup>	X			Commune	Parking
13	AN 189 (rue du Pré Fossard)	1 103 m <sup>2</sup>	X			Commune	Création d'un réservoir tampon
14	AB 1-2-3-4 (chaussée des Courtils)	69 229 m <sup>2</sup>	X			Commune	Aménagement d'espace naturel ouvert au public
15	AO 409 partie Rue de Rebais	12 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement de voirie
16	AP 177 partie -158 partie -68 partie -74 partie -89 partie (chemin de la Bardine)	154 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement de voirie
17	AP 215 partie -221 partie Chemin des Maçons	37 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement de voirie
18	AY – BE (chemin rural n° 122)	4 351 m <sup>2</sup>			X	Commune	Voie nouvelle
19	AT 19-20-200-22-201-23-16-135 (Vieux Chemin de Paris)	5 559 m <sup>2</sup>		X		Commune	Aménagement touristique et entretien des abords des remparts
21	AW 24 (Rue du Canal)	573 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création de voirie pour accès au barrage
22	AH 115 partie – AI 54 partie sentier des Auges	25 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement de voirie
23	AO 187 partie (avenue Alain Peyrefitte)	65 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne
24	AO 193 Sente rue vieille notre dame	165 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création de liaison nouvelle piétonne

REF	DESIGNATION	SUPERF. APPROX (m <sup>2</sup> )	DESTINATION			DESTINATAIRE	VOCATION
			Equip. public, Ouvrage public ou intérêt général	Espaces verts publics	Voirie		
25	AN 1035 partie – AN 1036 – AN 164 partie – AN 165 partie rue Pierre Yprès	394 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
26	AN 1039 partie – 1040 partie – 182 partie rue du Pré Fossard	37 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
27	AS 250 partie – 251 partie (sentier rural n° 3 dit de « Saint Jacques »)	151 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création de liaison nouvelle
28	AS 193 partie " intérieur des Remparts entre la Tour aux Pourceaux et jusqu'au Collège Savigny	428 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création de liaison nouvelle
29	AC 137 partie (angle Chaussée des Courtils / rue des Coudoux)	32 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
30	AT 250 Vieux Chemin de Paris	11 702 m <sup>2</sup>	X			Commune	Aménagement liée à l'activité touristique
31	AP 146 (rue Jean Desmarets)	2 162 m <sup>2</sup>	X			Commune	Espace public
33	ZH 87 partie rue du Paraquet	419 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement / aménagement de voirie
34	AY 438 partie (sentier rural n° 109+ dit de « Bellevue »)	68 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création d'une liaison douce
35	AY 69 partie (sentier rural n° 110 dit de « Marengo »)	709 m <sup>2</sup>			X	Commune	Création d'une liaison douce
36	AV 34 Voie dit des Sablons	221 m <sup>2</sup>			X	Commune	Extension
37	AV 495-492-500-491-474 Résidence "Clos du Dôme"	11 425 m <sup>2</sup>	X			Commune	réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale
38	AN 766 "Rue Hégésippe MOREAU"	145 m <sup>2</sup>	X			Commune	Assainissement
39	AN 1114 Rue Putte Muce	26 m <sup>2</sup>			X	Commune	Elargissement voirie
40	AY 258 partie – 678 partie (rue Jean Jaurès)	1799 m <sup>2</sup>	X			Commune	Création d'un réservoir tampon
41	AV 366 (Rue Guy Alips)	2212 m <sup>2</sup>	X				Equipement public dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble
<b>TOTAL : 37 emplacements réservés</b>		<b>174 860 m<sup>2</sup></b>					



# CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX



## Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserme avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol. L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable. En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie. Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

### Des désordres aux constructions



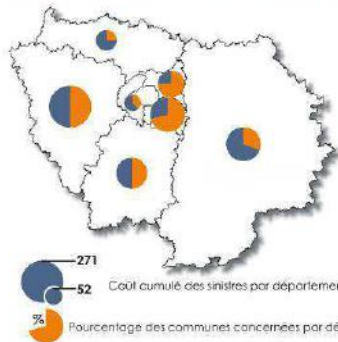
#### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ? Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



- En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
  - **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 33% du coût national ;
  - **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
  - Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

\* Source : Caisse centrale de Réassurance. Coûts estimés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT.



## Que faire si vous voulez :

### Construire



#### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'édification figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'édifice.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

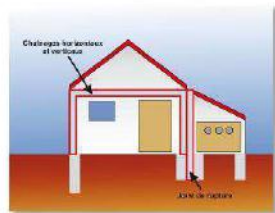
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réaliser des fondations appropriées

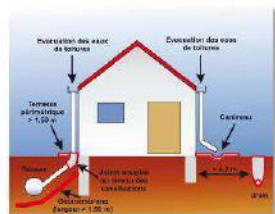
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage oval doit être au moins aussi important que l'ancrage arçonné) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vides antérieurs aux dallages sur terre plein.

#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (potreaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



### Aménager, Réover

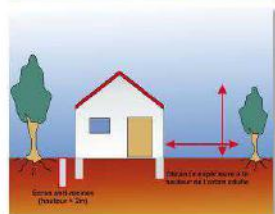


#### Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (traiter périphérique anti-évaporation, géomembrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de celle-ci derrière les murs intérieurs.

#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Source : DRIEE IDF



---

## **RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP**

---







# Ville de Provins

Département de Seine-et-Marne

## Projet de révision des ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse

### DOSSIER

**U2a**  
Urbanisme Aménagement Architecture  
2 rue Ernest Eugon - 10160 AIX EN OTHE  
Tél. : 03.25.46.28.96 - Fax. : 03.25.46.28.97  
Email : [u2a10@orange.fr](mailto:u2a10@orange.fr)



Département de Seine-et-Marne

# Ville de Provins

## Projet de révision des ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse

### RÈGLEMENT

Approuvé en 1990 et 2001  
Révisé en 2008

U2a

Urbanisme Aménagement Architecture  
2 rue Ernest Eugène - 10160 AIX EN OTHE  
Tél. : 03.25.46.28.96 - Fax : 03.25.46.28.97  
Email : u2a10@orange.fr



# SOMMAIRE

1 – L'outil ZPPAUP	2
2 – Les édifices protégés et les périmètres des abords	5
3 – Les sites classés et inscrits à l'inventaire	11
4 – La Zone de Protection Ville Haute	14
5 – Les effets des ZPPAUP	16
6 – Les ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse	17
7 – Le règlement initial des ZPPAUP	22
8 – Le règlement modifié	39

## 1. LA DEMARCHE HISTORIQUE

La ville de Provins est « un lieu dont la valeur exceptionnelle, en terme de patrimoine, n'est plus à démontrer ». Le nombre important des édifices protégés au titre des Monuments Historiques et les qualités architecturales des monuments majeurs qui composent la Ville ont justifié les multiples mesures de protection mises en place depuis de nombreuses années.

Les ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse ont été l'occasion de créer un véritable système de protection cohérent et global, lequel a permis la mise en valeur du patrimoine Provinois en associant de façon contractuelle les Services de l'Etat et ses représentants locaux et les Elus.

## 2. LES OBJECTIFS

Par l'étude de la géographie du territoire communal et par l'analyse de l'évolution de l'urbanisation et de la typologie de l'architecture, la création des ZPPAUP a confirmé l'existence des valeurs du patrimoine architectural, urbain et paysager de Provins. Bien que la plupart de ces valeurs aient été relevées au travers des inventaires, il s'agit de les faire approprier par l'ensemble des acteurs et d'établir une base commune préalable à toute intervention en vue de respecter, de conserver et aussi d'améliorer le patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel, permettant ainsi la préservation de l'identité de la Ville et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

En préconisant des prescriptions d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement assorties de recommandations, les ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse assurent une gestion plus fine des autorisations diverses délivrées au titre de l'urbanisme. Elle permet la prise en compte de la dimension patrimoniale en amont de l'intervention évitant ainsi altérations irréversibles ou projets dont le point de non retour est dépassé. Cette démarche accompagnée la valorisation du patrimoine.

## 3. LE CONTENU

La mise en place d'une ZPPAUP se traduit par la création d'une zone de protection couvrant tout ou partie du territoire communal assortie d'un dossier : le dossier de ZPPAUP.

Ce dossier comprend :

- a. **Le rapport de présentation,**
- b. **Le document graphique,**
- c. **Le règlement :**

Elaboré conjointement par les différents intervenants participant à l'instruction des demandes au titre de l'urbanisme, il s'attache à guider aux travers des recommandations et des prescriptions tant les orientations des projets situés dans la zone que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il constitue un outil cohérent et nécessaire orienté plus particulièrement vers la protection et la mise en valeur :

- des immeubles ou éléments bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial,
- des éléments de compositions urbaines et de paysage et aussi l'insertion, dans le contexte existant, des constructions neuves dont les critères d'implantation, de gabarit et de rapport avec l'espace public prédomineront.

Le règlement et les documents graphiques, indissociables, sont opposables aux tiers.

#### 4. LES DESTINATAIRES

La protection du patrimoine s'applique à la fois à la collectivité et aux particuliers. C'est pourquoi la ZPPAUP s'adresse en premier lieu aux habitants et aux élus, aux maîtres d'ouvrage privés ou publics.

Base commune dont l'ambition est l'accompagnement vers une préservation et une mise en valeur du patrimoine Provençois, elle s'adresse aussi aux différents acteurs :

- Les maîtres d'œuvre et les professionnels du bâtiment,
- Les services instructeurs,
- L'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis conforme est requis sur l'ensemble de la zone.

#### 5. LE CADRE LEGISLATIF

Les articles L642-1 à L642-7 du Code du Patrimoine définissent la procédure de création des zones de protections du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Le décret N° 84.304 du 25 Avril 1984 (modifié par décret 99-78 du 5 Février 1999 et 2007-487 du 30 Mars 2007) et la circulaire N° 85.45 du 1er Juillet 1985 en ont défini les modalités et les orientations.

Conformément aux articles L 123.1 et L. 126.1 du code de l'urbanisme, le périmètre de la zone et le règlement sont annexés au plan local d'urbanisme (PLU) et ont valeur de servitude d'utilité publique.

Les prescriptions et recommandations énoncées dans le présent règlement s'appliquent aussi dans le cadre législatif suivant :

- Publicités, enseignes et pré-enseignes :
- Code de l'environnement et décrets
- Réglementation locale du 31 mars 1999.

## 6. LA ZPPAUP ET LES AUTRES SERVITUDES DE PROTECTION

La ZPPAUP est sans incidence sur les protections suivantes :

### 6.1. Immeubles protégés au titre des *Monuments Historiques*

Les effets de protection régis par les articles L.621-1 à L.621-34 du code du patrimoine continuent à s'appliquer sur les édifices inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire ou classés ainsi que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles. Il en va de même pour l'adossement à un édifice classé. En cas de travaux l'avis conforme du Préfet (via le Directeur Régional des Affaires Culturelles) reste requis.

### 6.2 Sites classés

Les sites classés implantés à l'intérieur d'une ZPPAUP ne sont modifiés ni dans leur périmètre ni dans leur régime d'autorisation propre qui reste délivré au niveau du ministre.

### 6.3 Sites Archéologiques

Les articles L.521-1, L.522-1 à L.522-16 et L.531-1 à L.531-19 du code du patrimoine et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à la réglementation des fouilles archéologiques restent applicables dans le périmètre de la ZPPAUP. Le patrimoine archéologique reconnu ou supposé à Provins est indiqué dans les rapports de présentation des deux ZPPAUP. La démolition ou la destruction de ce patrimoine est interdite. Il devra être mis en valeur suivant l'avis du Service Régional de l'Archéologie. Les éventuelles découvertes fortuites de vestiges archéologiques situés dans la ZPPAUP seront déclarées auprès du ministère chargé de l'archéologie.

A l'inverse, la ZPPAUP se substitue aux dispositions qui suivent :

### 6.4 Abords des *Monuments Historiques*

Les Monuments Historiques classés ou inscrits implantés dans le périmètre de la Zone n'engendrent plus de protection de leurs abords (art. L.621-2, L.621-30 à L.621-32 du code du patrimoine), que le périmètre des 500 mètres de cette protection soit totalement inclus dans la zone ou qu'il en soit partiellement exclu, que ce périmètre affecte la commune concernée par la ZPPAUP ou les communes voisines. De même les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la ZPPAUP cessent, à l'intérieur de cette dernière, de produire leurs effets (art. L.642-4 du code du patrimoine).

En fait, il s'agit d'une suspension de la servitude et non d'une suppression : en effet, la disparition de la ZPPAUP ou la révision de son périmètre provoquant l'exclusion d'un monument historique s'y trouvant précédemment restitue la protection au titre des abords de celui-ci.

### 6.5 Site Inscrit

Les effets du site inscrit en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement sont suspendus dans la zone de protection dont le périmètre englobe celui du site (article L.642-4 du code du patrimoine). A contrario, la protection perdue dans les zones non couvertes par la ZPPAUP.



# LES EDIFICES PROTEGES ET LES PERIMETRES DES ABORDS

## Sources

ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse  
Ministère de la Culture. Base Mérimée.



Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND

# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## Les édifices protégés et les périmètres des abords

### Ancien couvent des Cordelières

Eléments protégés MH cloître; bâtiment conventuel; chapelle; salle capitulaire; jardin; cellier; enclos; escalier; élévation; clôture; galerie; toiture; sol; mur; grille époque de construction 13e siècle; 15e siècle; 17e siècle.

Propriété de la commune date protection MH 1846 : classé MH; 23/08/1963 : classé MH. Site inscrit 18/12/1933 (arrêté).

### Ancienne abbaye ou prieuré Saint-Ayoul

Adresse 1 - 3 cour des Bénédictins. Eléments protégés MH église; chapelle; salle capitulaire; transept; nef; collatéral; chœur; clocher; bâtiment conventuel; cour. Epoque de construction Haut Moyen Age; Moyen Age; 12e siècle; 13e siècle; 18e siècle.

Propriété de la commune date protection MH 1862 : classé MH; 14/04/1909 : classé MH; 20/08/1913 : classé MH; 10/08/2005 : inscrit MH; 29/05/2006 : classé MH site protégé ZPPAUP.

### Eglise Saint-Ayoul

Chœur et clocher le surmontant, transept, nef, chapelle et bas-côtés (dans ce classement sont comprises diverses parties affectées aux services de la guerre) : 18/04/1914 (J.O.). Inscription 24/10/1929 (ancienne salle capitulaire de l'abbaye).

### Chapelle Sainte-Lucence

Date protection MH 28/10/1965 : classé MH classement par arrêté du 28 octobre 1965.

### Château de la Reine Blanche (ancien)

2e moitié 12e siècle éléments protégés MH salle époque de construction 2ème moitié 12ème siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

### Eglise Saint-Quiriace

12e siècle; 18e siècle; 19e siècle. Propriété de la commune date protection MH 1840 : classé MH.

### Eglise Saint-Thibault (ancienne)

Adresse 2 place du Châtel éléments protégés MH mur date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

### Eglise Sainte-Croix

Propriété de la commune date protection MH 15/01/1918 : classé MH.

### Ferme de la Maceleine

Adresse rue de Jouy éléments protégés MH tourelle ; salle. Propriété d'une personne privée date protection MH 11/05/1932 : inscrit MH.

### Grande croix de la tombe de Mandon

Eléments protégés MH tombeau époque de construction 2e moitié 18e siècle . Propriété de la commune date protection MH 19/03/1935 : classé MH.

### Grange aux dîmes

Propriété de la commune date protection MH 16/04/1847 : classé MH.

### Grenier à sel (ancien)

Adresse 3 rue des Petits-Lions Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

### Hostellerie de la Croix d'Or

Adresse 1 rue des Capucins éléments protégés MH fenêtre ; élévation. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.





# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## Hôpital du Saint-Esprit (ancien)

Adresse 36 rue de Jouy éléments protégés MH monument sépulcral ; salle époque de construction 12e siècle. Propriété de la commune date protection MH 06/04/1937 : classé MH ; 04/12/1968 : inscrit MH.

## Hôtel Vaulluisant

Epoque de construction 13e siècle. Propriété de la commune date protection MH 06/03/1918 : classé MH.

## Hôtel de Ville (ancien)

Adresse 7 place du Cloître-Notre-Dame. Eléments protégés MH portail date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## Hôtel de la Coquille

Adresse place du Châtel éléments protégés MH. Propriété d'une personne privée date protection MH 11/05/1932 : inscrit MH. Façade : inscription par arrêté du 11 mai 1932.

## Hôtel de la Croix Blanche

Adresse 2 rue des Capucins éléments protégés MH écurie époque de construction 1ère moitié 13e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## Hôtel des Brébans (ancien)

Adresse 3 rue du Palais éléments protégés MH sous sol. Propriété d'une personne privée date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## Hôtel des Trois-Singes

Adresse 77 rue Saint-Thibault époque de construction 16e siècle ; 19e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 11/07/1986 : inscrit MH.

## Hôtel dit des Vieux Bains

Adresse 7 rue du Moulin-de-la-Ruelle éléments protégés MH salle ; élévation ; toiture ; époque de construction 12e siècle ; 13e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 23/12/1981 : classé MH ; 23/12/1981 : inscrit MH.

## Hôtel-Dieu

Eléments protégés MH portail ; salle ; élévation. Propriété de la commune date protection MH 02/08/1932 : inscrit MH.

## Jardin d'agrément dit jardin du couvent des Cordelières

Parties constituantes escalier indépendant ; terrasse en terre-plein ; jardin potager époque de construction 3e quart 18e siècle année 1768 plan jardin régulier ; escalier isolé propriété de l'Etat ; propriété de la commune date protection MH 23/08/1960 : classé MH.

## Maison

Adresse 5 rue de la Table-Ronde éléments protégés MH sous-sol date protection MH 11/05/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 4 rue de Savigny éléments protégés MH sous-sol époque de construction 13e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 11/05/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 3 rue de Savigny éléments protégés MH sous-sol date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 58 rue Saint-Thibault éléments protégés MH élévation ; toiture époque de construction 1ère moitié 17e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 16/07/1970 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 56 rue Saint-Thibault éléments protégés MH élévation ; toiture époque de construction 1ère moitié 17e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 16/07/1970 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 54 rue Saint-Thibault éléments protégés MH élévation ; toiture époque de construction 1ère moitié 17e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 16/07/1970 : inscrit MH.

# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## Maison

Adresse 16 rue Saint-Thibault éléments protégés MH sous-sol date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 14bis rue Saint-Thibault éléments protégés MH sous-sol. Propriété d'une personne privée date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 9 rue Saint-Thibault éléments protégés MH porte cochère; élévation; toiture; vantageil. Epoque de construction 16e siècle; 17e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 15/01/1962 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 6 rue Saint-Thibault éléments protégés MH porte cochère; élévation; toiture; vantageil. Date protection MH 15/01/1962 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 11 rue Saint-Jean éléments protégés MH sous-sol date protection MH 19/05/1937 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 10 rue Saint-Jean éléments protégés MH sous-sol date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 6 rue Saint-Jean éléments protégés MH sous-sol; élévation; toiture époque de construction 15e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 15/01/1962: inscrit MH.

## Maison

Adresse 4 rue Pierre-Lebrun éléments protégés MH sous-sol. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 2 rue Pierre-Lebrun éléments protégés MH sous-sol date protection MH 17/04/1931: inscrit MH.

## Maison

Adresse 14 rue du Palais éléments protégés MH sous-sol date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 2 rue de l'Ormerie éléments protégés MH sous-sol. Propriété d'une personne privée date protection MH 29/10/1941 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 15 rue de Jouy éléments protégés MH élévation; toiture. Epoque de construction 16e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 15/01/1962 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 8 rue de Jouy éléments protégés MH sous-sol date protection MH 11/05/1932 : inscrit MH.

## Maison

Adresse 7 rue de Jouy éléments protégés MH sous-sol date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## **Maison**

Adresse 9 place du Châtel éléments protégés MH sous-sol; élévation; toiture époque de construction 12e siècle; 14e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 15/01/1962 : inscrit MH.

## **Maison**

Adresse 15 rue aux Aulx époque de construction 16e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## **Maison des Petits-Plaids (ancienne)**

Adresse place du Châtel éléments protégés MH sous sol; élévation; toiture époque de construction 13e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 03/06/1932 : inscrit MH.

## **Maison dite de Saint-Thibault ou des orphelins**

Adresse 50 rue Saint-Thibault éléments protégés MH sous-sol; élévation époque de construction 13e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 15/03/1962 : inscrit MH.

## **Maison dite des Trois Pignons**

Adresse 1 rue Couverte; place du Châtel éléments protégés MH élévation; toiture. Propriété d'une personne privée date protection MH 16/03/1938 : inscrit MH.

## **Maison du 12ème siècle**

Adresse place Saint-Quiriace ; rue Ythier. Epoque de construction 12e siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 11/07/1942 : inscrit MH.

## **Maison romane**

Adresse 12 rue du Palais éléments protégés MH élévation; toiture époque de construction 12e siècle. Propriété d'une association date protection MH 11/10/1941 : classé MH.

## **Palais des Comtes de Champagne (ancien)**

Eléments protégés MH chapelle époque de construction 2eme moitié 12e siècle; 13e siècle état Vestiges. Propriété de la commune date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## **Refuge de Preuilly (ancien)**

Adresse 14 rue Saint-Jean éléments protégés MH salle; refuge; mur époque de construction 1ère moitié 13ème siècle. Propriété d'une personne privée date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

## **Remparts de la Ville Haute**

Eléments protégés MH porte de ville; enceinte; tour; courtine; Bâtiment époque de construction 12ème siècle ; 13ème siècle. Propriété de la commune; Propriété d'une personne privée date protection MH 1875 : classé MH; 17/02/1942 : classé MH; 17/12/1992 : inscrit MH intérêt de l'œuvre Ville Haute : site inscrit 31/12/1942 (arrêté) et site classé 26/02/1934 (arrêté) . 18/04/1914 (J.O.) . Zone de protection : 27/03/1961 (Décret) .



# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## **Socle de croix**

Adresse place du Châtel objets mobiliers éléments protégés MH  
soubassement date protection MH 1931/04/17 : inscrit MH précisions  
Socle de croix : inscription par arrêté du 17 avril 1931.

## **Tour Notre-Dame-du-Val et immeuble contigu**

Adresse rue Notre-Dame-du-Val éléments protégés MH tour; toiture.  
Propriété de la commune; Propriété d'une personne privée  
date protection MH 25/11/1905 : classé MH ; 05/03/1935 : classé MH.

## **Tour dite de César**

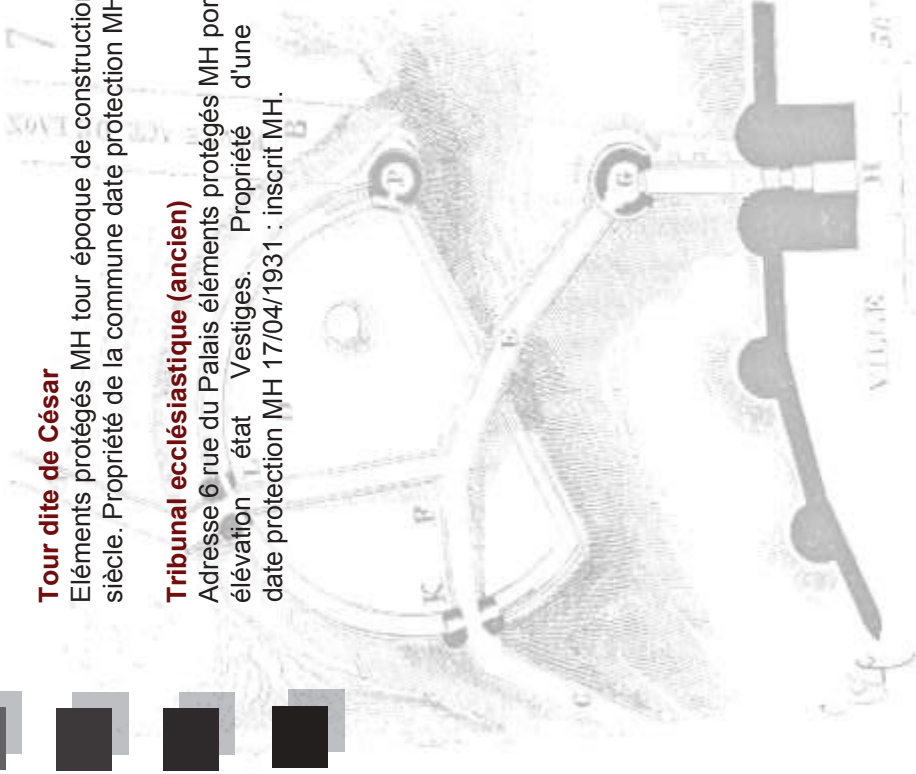
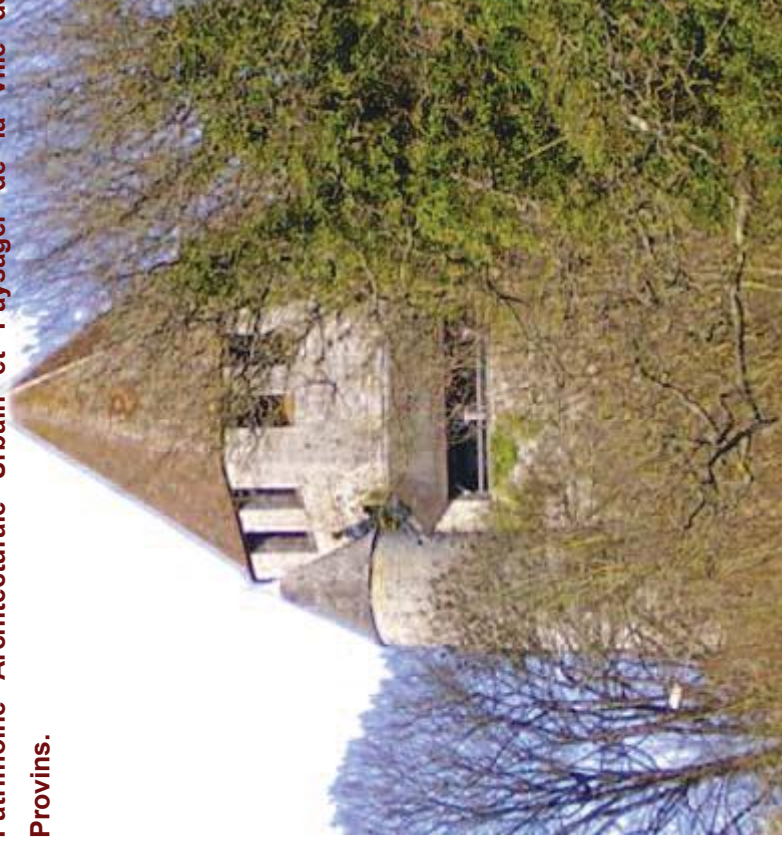
Eléments protégés MH tour époque de construction 1ère moitié 15<sup>ème</sup>  
siècle. Propriété de la commune date protection MH 1846 : classé MH.

## **Tribunal ecclésiastique (ancien)**

Adresse 6 rue du Palais éléments protégés MH porte; couloir; colonne;  
élévation état Vestiges. Propriété d'une personne privée  
date protection MH 17/04/1931 : inscrit MH.

L'aire de protection des abords des monuments historiques couvraient avant la ZPPAUP une superficie de 405 hectares sur le territoire de la Commune de Provins, auxquels il fallait ajouter les 3 hectares pris sur la Commune de Saint-Brice, engendrés par le périmètre de protection de la Croix du 17<sup>ème</sup> siècle.

Les effets des ZPPAUP ont eu pour incidence de suspendre les protections au titre des abords (périmètre de 500 mètres) pour les Monuments Historiques inclus dans les Zones de Protection du Patrimoine Architecturale Urbain et Paysager de la Ville de Provins.





# LES SITES CLASSES ET INSCRITS A L INVENTAIRE

Sources

ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse



Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND

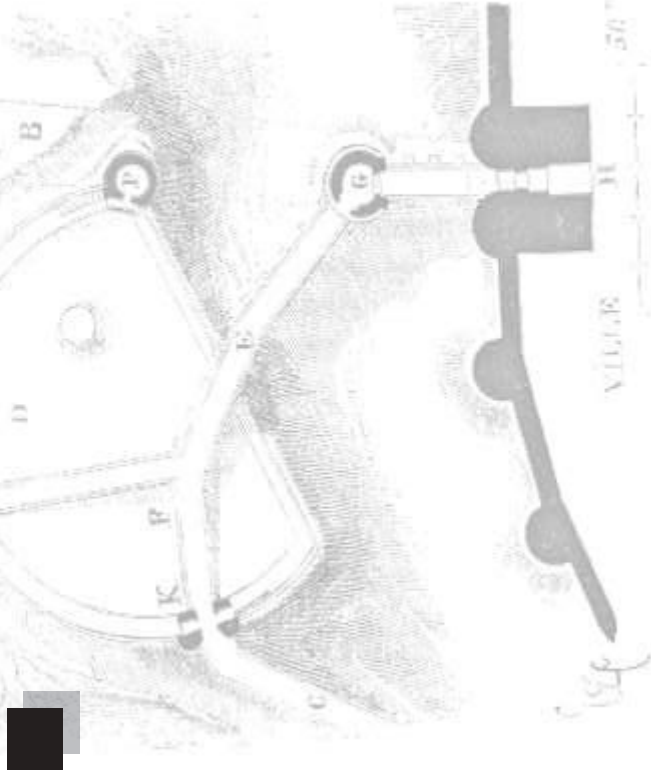
# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## Les sites Classés et inscrits à l'inventaire

### Les sites classés

#### Arrêté du 26 Février 1934 relatif aux fossés ouest et sud de la Ville Haute

« Les terrains contigus aux remparts de la Ville Haute de PROVINS (Seine-et-Marne) comprenant les fossés depuis le Trou aux Chats jusqu'à la Porte Saint-Jean avec les talus, les ponts qui les traversent, le chemin des Courtils et le boulevard Saint-Jean (parcelles n°1301 à 1310 section C appartenant à la Commune, ainsi que les parcelles n°1298 à 1300 section C situées entre la Porte Saint-Jean et la Tour aux Pourceaux, y compris le sentier Saint-Jacques, sont classés parmi les sites et monuments naturels de caractère artistique, historiques, scientifique, légendaire ou pittoresque ».



### Les sites inscrits à l'inventaire

1 – Arrêté du 18 Décembre 1933 (ancien couvent des Cordelières)  
Les terrains avoisinants l'Hôpital Général de Provins (Seine-et-Marne) figurant au plan cadastral de la commune sous les numéros suivants : 688 – 689 – 690 – 691 – 692 – 699 – 700 section E appartenant aux hospices : 680 – 685 – 687 section E appartenant à la ville; sont inscrits à l'inventaire des Sites dont la conservation présente un intérêt général.

2 – Arrêté du 23 Février 1934 (fossés nord de la Ville Haute)  
Les parcelles de terrain contiguës aux remparts de la Ville Haute de Provins (Seine-et-Marne) entre le Trou aux Chats et le Durteint, inscrites au plan cadastral de la commune sous les numéros 114 et 116 – section C, sont inscrites sur l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général.

3 – Arrêté du 28 Janvier 1939 (rue du Palais)  
La rue du Palais à Provins (Seine-et-Marne) depuis la Maison Desmarests jusqu'à la maison romane, ainsi que le mur qui borde, au nord, cette rue, sont inscrits à l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général.

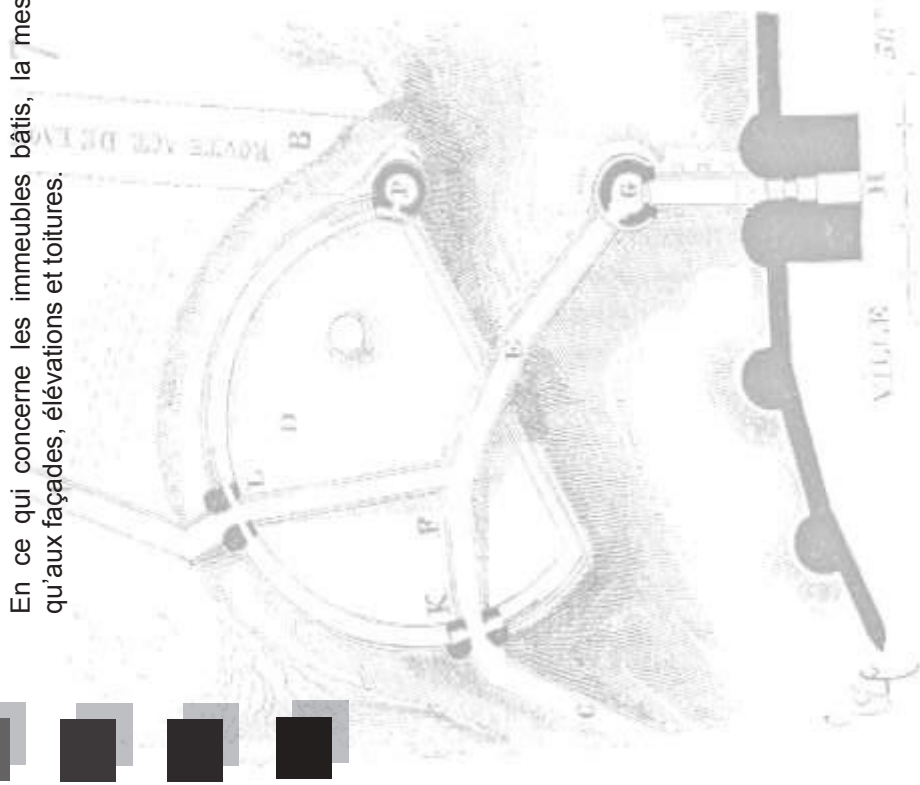
4 – Arrêté du 31 Décembre 1942 (Ville Haute)  
Est inscrit sur l'inventaire des Sites dont la conservation présente un intérêt général la Ville Haute et ses abords à Provins (Seine-et-Marne), pour les parties comprises entre la route de Paris, la rue Max Michelin, la rue des Capucins, la rue Christophe Opoix, la rue du Moulin de la Ruelle, la rue aux Juifs, la rivière du Durteint et une ligne délimitant une zone de 300 mètres à l'extérieur des remparts, du Durteint à la route des Paris.

# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## Les sites Classés et inscrits à l'inventaire

L'inscription vise les parcelles cadastrales n°310 à 345 ; 365 à 381 ; 396 à 712, section A 1058 à 1148 ; 1158 à 1187 bis ; 1196 à 1227, section B, I à 172 ; 316 ; 316 bis ; 317 ; 430 à 624 ; 685 à 1278 ; 1290 à 1310, section C.

En ce qui concerne les immeubles bâtis, la mesure ne s'applique qu'aux façades, élévations et toitures.





# LA ZONE DE PROTECTION VILLE HAUTE

Sources

ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse



Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND



# ETAT INITIAL DES PROTECTIONS

## La zone de protection de la Ville Haute

### Arrêté du 27 Mars 1961

Il est établi autour des anciens remparts de la Ville Haute de Provins, classés parmi les Monuments Historiques, une zone de protection.

A l'intérieur de cette zone sont imposées les servitudes suivantes :

#### **Servitudes générales**

Sous réserve des dispositions particulières prévues pour chaque secteur, aucune modification ne pourra être apportée à l'état des lieux ou à leur aspect, sans l'autorisation de l'Administration des Beaux-Arts. Cette disposition vise notamment la construction, la transformation ou la démolition d'immeubles, l'ouverture de carrières et de glaisières, l'établissement ou la transformation de lignes aériennes de distribution électrique ou téléphonique.

#### Servitudes particulières à chaque secteur

##### 1 – secteur A

Interdiction des constructions de toute nature.

Maintien du taux de boisement actuel, les abattages d'arbres ne pouvant être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des essences propres au pays.

##### 2 – Secteur B

Les constructions devront être à usage d'habitation ou d'exploitation artisanale et agricole. Elles devront comporter au maximum un étage sur rez-de-chaussée, sans que leur hauteur totale puisse dépasser dix mètres.

Le seul matériau de construction apparent devra être la pierre du pays; tous les autres matériaux devront être recouverts d'un crépi de ton neutre, gris clair ou sable.

Les couvertures devront être de tuiles plates de couleur brune.

##### 3 – Secteur C

Servitudes identiques à celles définies ci-dessus pour le secteur B.

En outre les constructions devront être implantées sur un terrain ayant au moins 2000 mètres carrés de superficie 40 mètres de façade. Elles ne pourront excéder elles-mêmes 5% de cette superficie.

Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 mètres autour des habitations; au-delà de cette limite, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des essences propres au pays.

##### 4 – Secteur D

Les constructions ne devront pas dépasser le niveau de la RN n°375 dans son parcours supérieur, ni excéder, en aucun cas, la hauteur totale de 12 mètres.

Elles devront être implantées sur un terrain ayant au moins 800 mètres carrés de superficie.

Les servitudes relatives au taux de boisement et aux abattages d'arbres sont identiques à celles définies ci-dessus pour le secteur C, celles concernant les couvertures sont identiques à celles des secteurs B et C.

# LES EFFETS DES ZPPAUP

La ZPPAUP Ville Haute, approuvée le 1er Août 1990, révisée le 16 Février 2001 et la ZPPAUP Ville Basse, approuvée le 16 Février 2001 ont eu pour effets :

- De suspendre les protections au titre des abords pour les Monuments Historiques (périmètre des 500 mètres) inclus dans les ZPPAUP;
- De suspendre les effets des Sites Inscrits à l'intérieur des ZPPAUP. Les sites inscrits dans la ZPPAUP Ville Haute étant entièrement inclus à l'intérieur de son périmètre sont en totalité touchés par cette suspension;
- De remplacer la Zone de Protection mise en place sur la Ville Haute;
- De conserver les protections au titre des abords des Monuments Historiques extérieurs aux périmètres des ZPPAUP.

Le site classé des Fossés Ouest et Sud de la Ville Haute situé en totalité à l'intérieur de la ZPPAUP, n'est pas modifié, ni dans son périmètre, ni dans son régime d'autorisation propre, délivré au niveau du Ministre.

Les prescriptions des ZPPAUP ne s'appliquent pas aux Monuments Historiques régis par la Loi du 31 Décembre 1913.



# LES ZPPAUP VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

## Sources

ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse

Dossier de présentation en vue de l'inscription sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre d'ensemble urbain

ZPPAUP entre culture et nature DRAC Ile de France et CAUE 77.

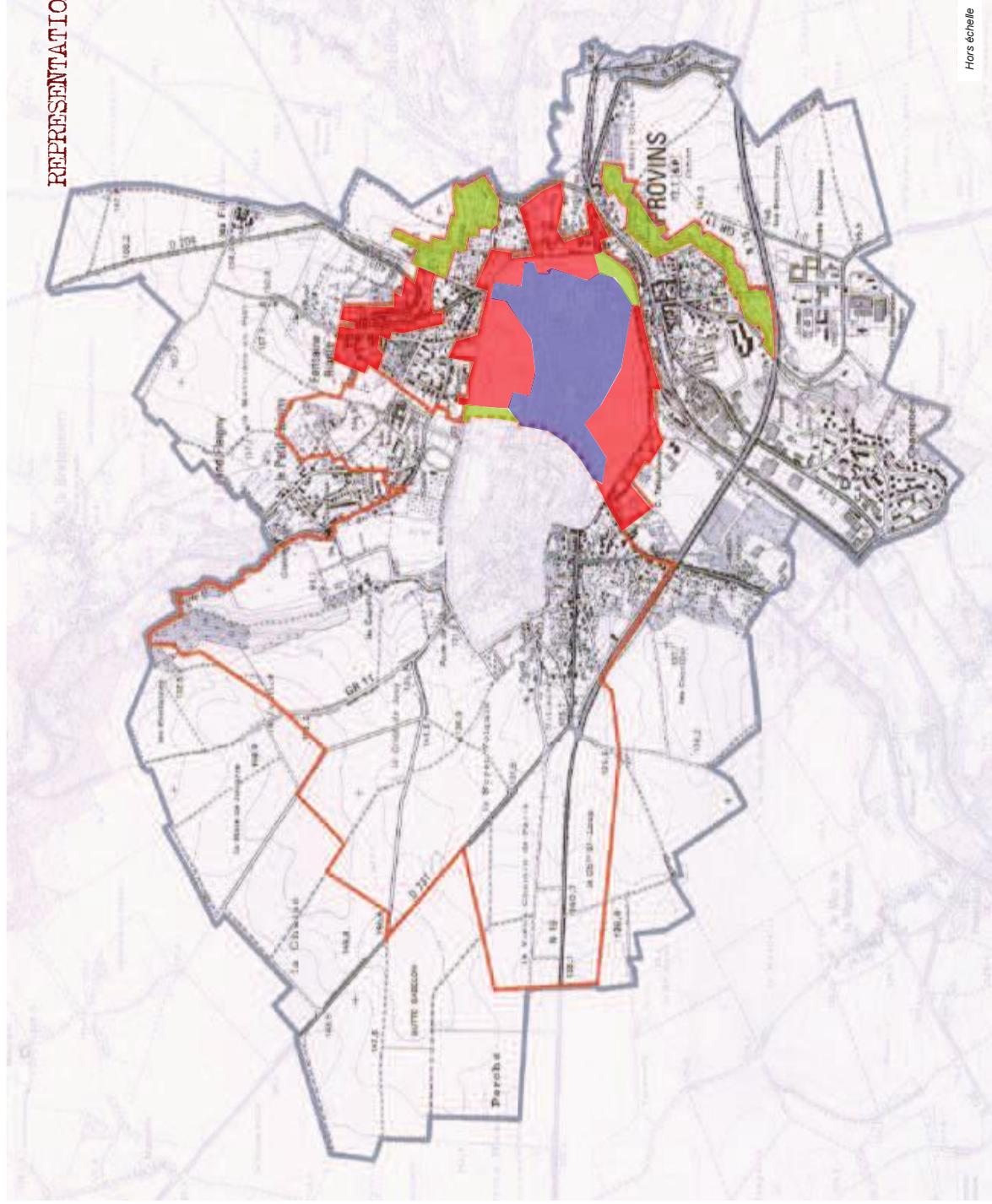


Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND



# PRESENTATION DES ZPPAUP VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

LA ZPPAUP VILLE BASSE  
REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES PERIMETRES



## LEGENDE

- Limites des ZPPAUP
- ..... Limite entre la ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse
- Secteur A
- Secteur B
- Secteur C
- Secteur D

# PRESENTATION DES ZPPAUP VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

## PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZPPAUP

### Deux ZPPAUP, un seul règlement...

« Par son caractère exceptionnel, la ville haute bénéficiait d'une superposition de toutes les protections existantes : site inscrit, site classé, abords de monuments historiques. De plus, elle était couverte d'une zone de protection plus connue à Provins sous l'appellation de « décret Malraux ». Ce dispositif prévu par la Loi du 2 mai 1930 visait à compléter et renforcer la préservation des espaces se trouvant autour des sites et monuments historiques, classés ou inscrits, s'accompagnant d'un règlement particulier.

La création d'une ZPPAUP a été l'opportunité d'asseoir la nécessaire protection et mise en valeur de Provins sur des bases plus cohérentes selon une démarche associant de façon contractuelle l'État et les Élus Communaux.

La simplicité et l'efficacité de cet outil ayant fait ses preuves, la Municipalité a souhaité l'étendre à l'ensemble de son patrimoine en instituant une ZPPAUP sur la ville basse. Bien qu'il existe aujourd'hui deux documents distincts, ceux-ci participent d'une même logique, protègent un patrimoine unique et partagent des prescriptions identiques. Les protections se distinguent selon 4 secteurs répartis sur l'ensemble de la commune.

**Le secteur A** est un secteur à dominante naturelle. Il constitue l'écrin du site urbain, soit par son boisement (sur les coteaux et l'éperon rocheux) soit par l'absence de construction. En effet, le plateau briard épargné par trop d'urbanisation, offre une perception lointaine et saisissante de la Tour César et de Saint-Quiriace.

En conséquence de quoi, les prescriptions visent à empêcher tout déboisement et interdisent les constructions de toute nature.

**Le secteur B.** Il se caractérise par une urbanisation récente. Directement configu aux remparts de la ville haute, il trouve aussi ses limites de part et d'autre du tracé des fortifications de la ville basse. Ici, l'intérêt patrimonial réside dans la mémoire du parcellaire et des tracés urbains.

Le but des prescriptions de ce secteur est une harmonisation de proximité avec le bâti ancien. Celles-ci s'attachent à maîtriser les hauteurs, les matériaux et les colorations. Afin de conserver l'échelle des constructions en place, seuls sont autorisés les édifices à usage d'habitation, artisanal ou agricole. Les espaces boisés de ce secteur doivent demeurer.

# PRESENTATION DES ZPPAUP VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

## PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZPPAUP

**Le secteur C.** Comme le secteur précédent, c'est un espace « tampon ». Il assure la transition entre le bâti ancien et les espaces à caractère naturel. C'est pourquoi, les prescriptions imposent une urbanisation de très faible densité et le maintien des masses végétales en place.

De plus, l'accent est mis sur le respect de la topographie, des matériaux et des couleurs du bâti traditionnel.

**Le secteur D** englobe l'ensemble des espaces construits ou urbanisés à l'intérieur desquels le bâti ancien remarquable prédomine. Il s'étend tant sur la ville haute que dans le cœur de la ville basse.

Les prescriptions applicables à ce secteur visent à assurer la mise en valeur des édifices existants et à harmoniser les constructions nouvelles.

Ici, les immeubles sont protégés en fonction de leur intérêt architectural établi dans le diagnostic. Par ailleurs, les réhabilitations se font dans le respect des traits originaux de chaque bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, le respect du parcellaire ainsi que l'alignement à l'espace public sont de mise. Leur aspect est réglementé par analogie au bâti ancien. Enfin, la présence d'ouvrages souterrains peut conduire à des prescriptions particulières. »



# LE REGLEMENT INITIAL DES ZPPAUP

Sources

ZPPAUP Ville Haute et Ville Basse



Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND



# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## SECTEUR A

- A.1 : Les constructions de toute nature sont interdites.
- A.2 : Toute modification de l'état des lieux (nivellement, aménagement de surface, etc.) est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France). Ces modifications ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des paysages.
- A.3 : L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur emplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales.
- A.4 : Les murs de clôture existants seront conservés et, si nécessaire, restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. La conservation des murs repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant « intéressants » est obligatoire.
- A.5 : Pourront être autorisés les installations, équipements ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics existants ou projetés dans le secteur :
- Théâtre des remparts (section AS, parcelles 345 et 346),
  - Ensemble sportif Raymond Vitte (Section AR, parcelles 11-12-13-14 et 16),
  - Service des eaux de la Ville (section AC, parcelle 56),
  - Moto verte (lieu-dit « Les Dameries »),
  - Structure d'accueil pour les visiteurs en Ville Haute et parkings afférents (sous secteur A'),
  - Aire de tourmois de chevalerie (au sud-est de la Tour aux Pourceaux),
  - Terrain pour spectacles de fauconnerie (section AS, parcelles 284, 359, 360 et 361).
- A.6 : Les constructions existantes, légalement autorisées, pourront être entretenues, ou en cas de sinistre, reconduites pour une surface de plancher équivalente.
- A.7 : Dans la Cour aux Bêtes, seules sont admises les clôtures agricoles, constituées de fils de fer ou de grillage sur poteaux bois.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## SECTEUR B

### 1. AFFECTATION – COMPOSITION GENERALE

**B.11** : Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

**B.12** : 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.13** : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

**B.14** : Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 mètres autour de la construction autorisée; au-delà de cette limite, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des essences propres au pays.

**B.15** : 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.

### 2. PAREMENTS DE FAÇADE

**B.21** : Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

**B.22** : 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 étant déconseillés.

**B.23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**B.24** : Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Les devantures seront traitées conformément au « guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## SECTEUR B

### 3. COUVERTURE

**B.31** : 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.32** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**B.33** : 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 et de proportion plus haute que large. Ils seront de préférence incorporés dans le versant non visible du domaine public.

**B.34** : Les antennes paraboliques sont proscrites en façades sur rue. Elles seront implantées en dessous du nouveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

### 4. CLOTURES

**B.41** : 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.

**B.23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**B.24** : Les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Les devantures seront traitées conformément au « guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

SECTEUR C

## 1. AFFECTATION – COMPOSITION GENERALE

**C.11** : Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

**C.12** : 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.

**C.13** : Ces constructions doivent être implantées sur un terrain ayant au moins 2000 m<sup>2</sup> de superficie. Leur emprise au sol ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain. Toutefois, ces limitations de surface et d'emprise au sol ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.

**C.14** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

**C.15** : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessité ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

**C.16** : Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 mètres autour de la construction autorisée; au-delà de cette limite, 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.

## 2. PAREMENTS DE FAÇADE

**C.21** : Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

**C.22** : 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 étant déconseillés.

**C.23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**C.24** : Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

## 3. COUVERTURE

**C.31** : 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.

**C.32** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant pros crit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**C.33** : Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## SECTEUR C

**C.34** : Les châssis d'éclaircissement 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 et de proportion plus haute que large.

**C.35** : Les souches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble, et réalisées en briques pleines.

### 4. CLOTURES

**C.41** : Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

**C.42** : L'interruption des murs de clôture existants 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.

**C.43** : Les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un simple grillage sur potelets métalliques peints, doublé d'une haie vive, et sans soubassement maçonné, soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chaperon.

**C.45** : les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

SECTEUR D

## INTERVENTION SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### 1. CONSERVATION - DEMOLITION

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.11** : La conservation des bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant « d'intérêt architectural » est obligatoire.

Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'urbanisme.

**D.12** : Les murs « intéressants » repérés aux plans du patrimoine architectural sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.13** : Leur démolition, sans reconstruction, pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

### 2. MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.21** : Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural 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.

**D.22** : A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.23** : Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

**D.24** : Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

### 3. RESTAURATION ET ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.31** : 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.

**D.32** : 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.

**D.33** : Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D.34** : 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.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## SECTEUR D

### AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.35** : 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.

### ECHANTILLONS – ESSAIS

**D.36** : 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.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 4. MAÇONNERIE

**D.41** : 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.

**D.42** : Les maçonneries de moellons peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.

**D.43** : 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.

**D.44** : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

## 5. ENDUITS

**D.51** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**D.52** : Le ravalement sera uniforme mais sans monotonie; le cas échéant il suivra les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

**D.53** : Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques;
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

**D.54** : Les enduits au plâtre du 19<sup>ème</sup> siècle seront entretenus et restaurés à l'identique; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés. Ces enduits pourront être peints.

**D.55** : 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).

## 6. PANS DE BOIS - CHARPENTE

**D.61** : A l'occasion de travaux de restauration de façade, la mise à jour d'un pan de bois pourra être conseillée, voire demandée.

**D.62** : 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.

**D.63** : Les remplissages entre éléments seront enduits à la chaux dans le plan du parement des bois.

**D.64** : 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.



# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 7. COUVERTURE

**D.71** : 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.

**D.72** : 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.

**D.73** : Lors des réfections de chevronnage ou de lattis, la souplesse donnée aux formes par les charpentes anciennes sera maintenue.

**D.74** : Pour les constructions d'intérêt architectural, la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des rives sera joint à la demande de permis de construire.

**D.75** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles ou vieilles nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup> et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé au mortier de chaux (sans rive métallique).

**D.76** : L'ardoise naturelle pourra être autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique.

**D.77** : Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les arêtiers ainsi que les solins seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

**D.78** : Les chenaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

**D.79** : 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.

## 8. LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

**D.81** : Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.

**D.82** : 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.

**D.83** : 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.

**D.84** : Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrassons qu'en brisis).

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 9. BAIES

- D.91** : 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.
- D.92** : A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- D.93** : Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.

## 10. MENUISERIES

- D.101** : 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.
- D.102** : Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont tolérées sous réserve d'être en profils minces identiques aux menuiseries bois et de ton blanc.
- D.103** : Les volets seront en bois, pleins ou persiennes, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barre, sans écharpe, ou sur peintures métalliques. Les volets PVC sont proscrits.
- D.104** : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont proscrits.
- D.105** : Les menuiseries extérieures en bois seront peintes en gris clair, blanc cassé, marron ou vert foncé. Les vernis et produits d'imprégnation « teinte bois » sont proscrits.
- D.106** : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- D.107** : 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.
- D.108** : Les portes de garages seront pleines, sans oculus ni partie vitrée, et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 11. CLOTURES ET DIVERS

- D.111** : Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- D.112** : L'interruption des murs de clôture existants 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.
- D.113** : 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).
- D.114** : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- D.115** : 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 plastiques sont proscrites.
- D.116** : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.
- D.117** : Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- D.118** : 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.
- D.119** : Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en-dessous du niveau du faitage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.

## 12. FAÇADES COMMERCIALES

- D.120** : les créations ou modifications des façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. A chaque immeuble devra correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Les devantures seront traitées conformément au « guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## CONSTRUCTIONS NEUVES

### 13. PARCELLAIRE

**D.131** : 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.

### 14. IMPLANTATION SUR VOIE

**D.141** : Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes; leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

**D.142** : En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.

**D.143** : 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.

**D.144** : Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou aux limites de parcelles.

### SOUTERRAINS

**D.145** : 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.

### 15. CONTINUITÉ DU BATI

**D.151** : Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, est la règle.

**D.152** : 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.

**D.153** : 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.

**D.154** : 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.

### 16. COMPOSITION GÉNÉRALE - HAUTEURS

**D.161** : Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

**D.162** : 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.

**D.163** : Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

**D.164** : 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.

**D.165** : 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.

## 17. PAREMENTS DE FAÇADE

**D.171** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**D.172** : Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques,
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

**D.173** : Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

**D.174** : 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.

**D.175** : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 17. COUVERTURE

**D.171** : 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.

**D.172** : Les toitures des immeubles nouveaux auront des pentes proches de 45° et harmonisées avec celles des constructions voisines; leur faitage prendra en compte les orientations de faitages proches auxquels il sera parallèle ou perpendiculaire.

**D.173** : 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.

**D.174** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieillies et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**D.175** : Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les solins ou arêtiers éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

**D.176** : Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

**D.177** : Les ouches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques pleines.

## 18. PERCEMENTS

**D.181** : Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies, comptant comme des vides, viendront se composer.

**D.182** : Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges); ils se composeront par superposition verticale.

**D.183** : Les linteaux en bois apparents sont proscrits

**D.184** : Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de formes ou de matériau.

**D.185** : 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.

**D.186** : 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 8,80 mètre. Ils seront posés en castrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de couverture.

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES

## 19. MENUISERIES

**D.191** : Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont admises sous réserve d'être en profils minces identiques aux menuiseries bois et de ton blanc.

**D.192** : les volets seront en bois pleins. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentes métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

**D.193** : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont déconseillés.

**D.194** : 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.

**D.195** : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

**D.196** : 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.

**D.197** : Les portes de garage seront pleines, sans oculus, ni partie vitrée et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre.

## 20. CLOTURES

**D.201** : Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

**D.202** : L'interruption des murs de clôture existants 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.

**D.203** : les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres minimum, ravalé à pierres vives ou enduits et surmonté d'un chaperon, soit d'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).

**D.204** : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.

**D.205** : Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois plein sur une hauteur, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastiques sont proscrites.

**D.206** : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.







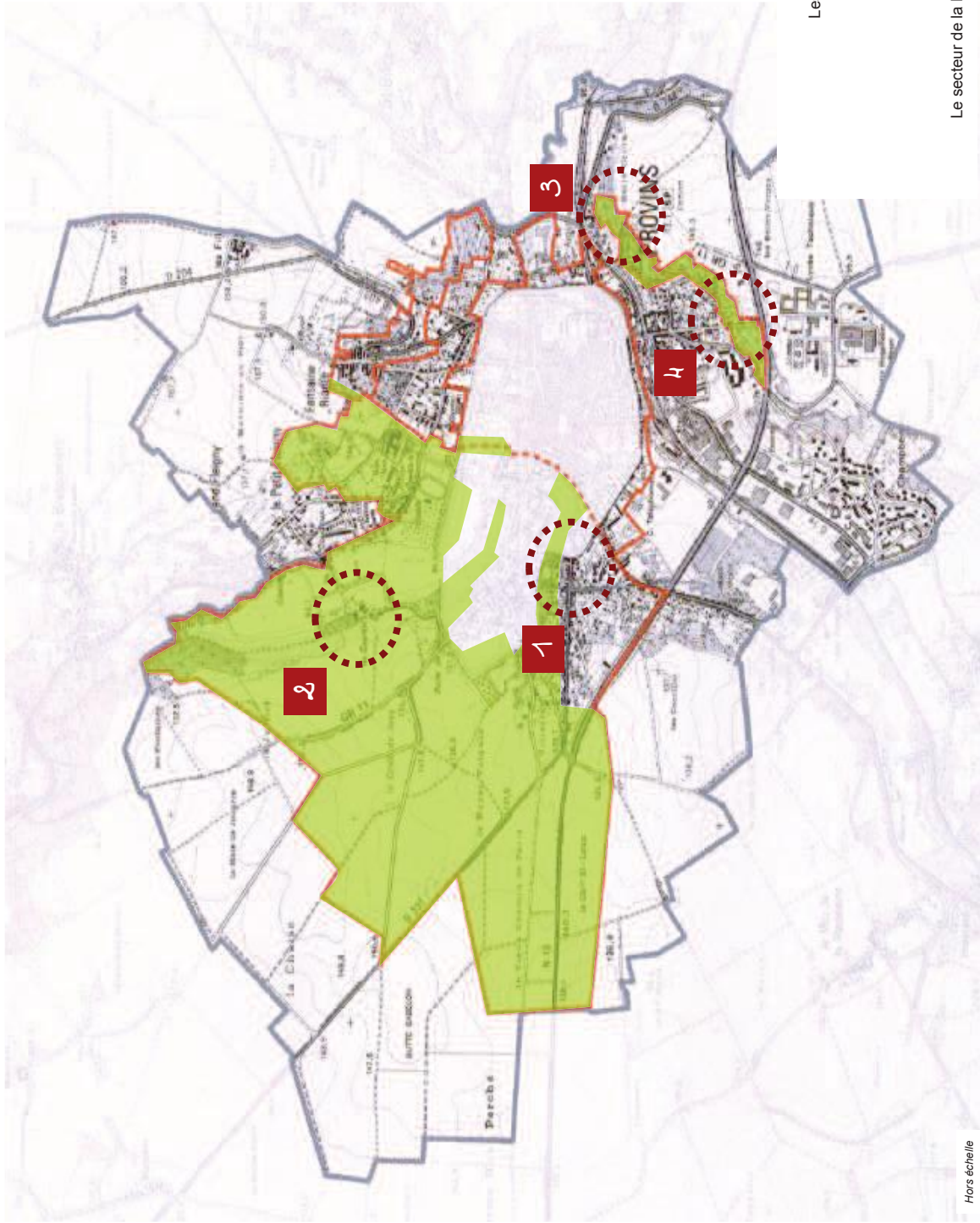
# LE REGLEMENT MODIFIE

---



Croquis extrait des dossiers de création des ZPPAUP – François RAYMOND

# LOCALISATION DES INTENTIONS DE REVISION



Hors échelle

Secteur A

- 1 Les abords immédiats de la Porte Saint-Jean,
- 2 Les Courtils,
- 3 Le secteur de la rue d'Estemay.
- 4 Le secteur de la RD 619 en cohésion avec le projet de ZAC.

## MODIFICATIONS PROPOSEES

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR A**

- A.1 : Les constructions de toute nature sont interdites.
- A.2 : Toute modification de l'état des lieux (nivellement, aménagement de surface, etc.) est soumise à autorisation (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France). Ces modifications ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des paysages.
- A.3 : L'état des boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur emplacement par des plantations équivalentes, d'essences locales.
- A.4 : Les murs de clôture existants seront conservés et, si nécessaire, restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. La conservation des murs repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant « intéressants » est obligatoire.
- A.5 : Pourront être autorisés les installations, équipements ou constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics existants ou projetés dans le secteur :
  - Théâtre des remparts (section AS, parcelles 345 et 346),
  - Ensemble sportif Raymond Vitte (Section AR, parcelles 11-12-13-14 et 16),
  - Service des eaux de la Ville (section AC, parcelle 56),
  - Moto verte (lieu-dit « Les Dameries »),
  - Structure d'accueil pour les visiteurs en Ville Haute et parkings afférents (sous secteur A').
  - Aire de tournois de chevalerie (au sud-est de la Tour aux Pourceaux),
  - Terrain pour spectacles de fauconnerie (section AS, parcelles 284, 359, 360 et 361).

# LE SECTEUR A

- Aménagement et confortement des voies de liaisons traversant les coteaux et le Bois Berquin afin de permettre les dessertes de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Ville de Provins en cours de création.
- A.6 : Les constructions existantes, légalement autorisées, pourront être entretenues, ou en cas de sinistre, reconduites pour une surface de plancher équivalente.
- A.7 : Dans le Cour aux Bêtes, seules sont admises les clôtures agricoles, constituées de fils de fer ou de grillage sur poteaux bois.
- A.8 : Dans ce secteur, 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.

### **A.9. LES NOUVELLES TECHNOLOGIES**

- A.91 : Climatiseurs  
L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.
- A.92 : 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.93 : 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.94 : 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.95 : Capteurs solaires

Dans ce secteur, la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture ne pourra être autorisée que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et la Porte Saint-Jean.

Lorsque cela est possible, ils devront être installés sur les dépendances ou les bâtiments annexes.

Leur installation ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

## A.96 : Les éoliennes

Dans ce secteur, l'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

## DISPOSITION PARTICULIERE

### A.10 : DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites des ZPPAUP.

## MODIFICATIONS PROPOSEES

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B**

#### 1. AFFECTATION – COMPOSITION GENERALE

**B.11** : Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

**B.12** : 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.13** : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

**B.14** : Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 mètres autour de la construction autorisée; au-delà de cette limite, les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des essences propres au pays.

**B.15** : 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.16** : Boîtes aux lettres

Dans ce secteur, 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.

#### 2. PAREMENTS DE FAÇADE

**B.21** : Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

**B.22** : 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 étant déconseillés.

**B.23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

#### 3. COUVERTURE

**B.31** : 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.

**B.32** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, 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).

**B.33** : 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.

## 4. CLOTURES

**B.41** : 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.

## 5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

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.

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.

# LE SECTEUR B

## 6. LES FACADES COMMERCIALES

### B.61 : LES DEVANTURES

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 la ZPPAUP.

Les devantures seront traitées conformément au « Guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

L'aspect des enseignes est défini par la « Loi Publicité » et le règlement communal de la Ville de Provins.

a) Bâti existant : la conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement original de l'édifice sans surlarguer 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.

# LE SECTEUR B

## B.62 : 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.

## B.63 : 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 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 de la loi n° 79.1150 du 28.12.79 et du règlement communal 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 Départemental 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, éclairées directement par spot ; 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 ; l'éclairage direct par spot sera préconisé en fonction de l'importance de l'enseigne par rapport à l'aspect de la façade.



# LE SECTEUR B

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 1<sup>er</sup> 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 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 maçonnerie.

Elle sera placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 2<sup>ème</sup> 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.

# LE SECTEUR B

## B.64 : 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.

Tout aménagement destiné à pérenniser une terrasse commerciale tels 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.



## 7 : LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

### B.71 : Climatiseurs

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

### B.72 : 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.

### B.73 : Les antennes paraboliques

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faîtage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

### B.74 : Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus droit possible en façade ou en toiture.

### B.75 : Capteurs solaires

Dans ce secteur, la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture ne pourra être autorisée que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Lorsque cela est possible, ils devront être installés sur les dépendances ou les bâtiments annexes.

Leur installation ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

### B.76 : Les éoliennes

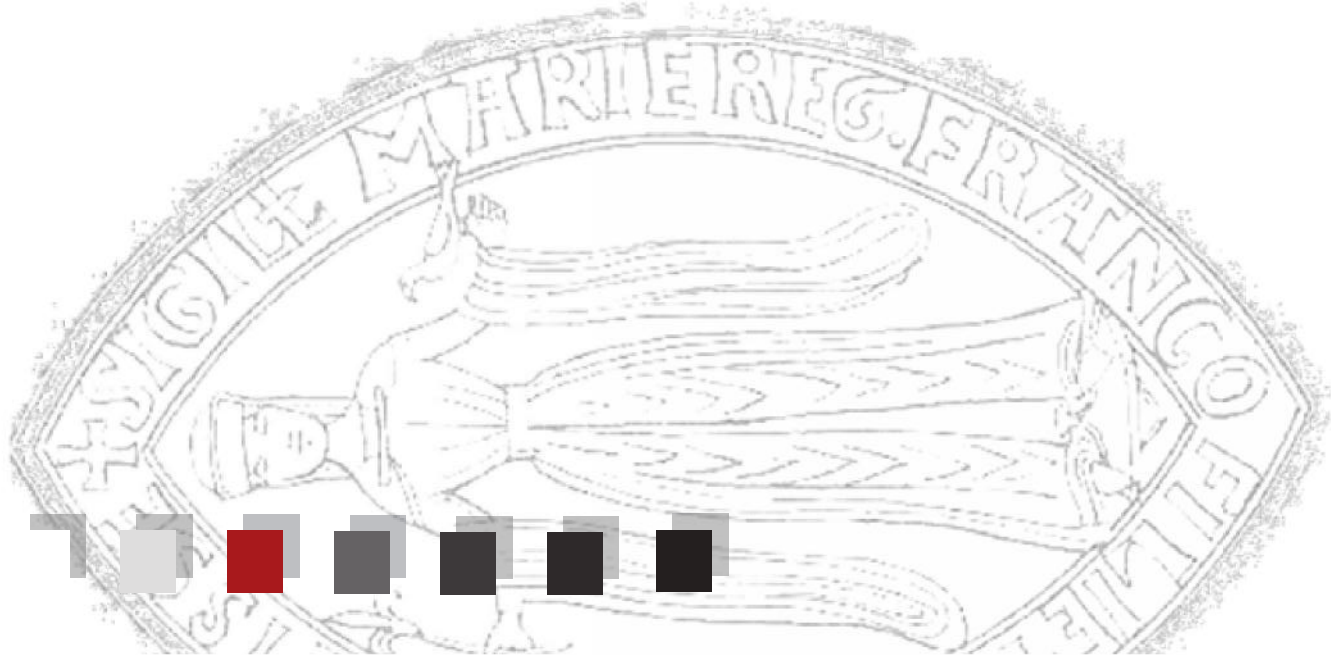
Dans ce secteur, l'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

# LE SECTEUR B

## DISPOSITION PARTICULIERE

### 8 : DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites des ZPPAUP.



## PRESCRIPTIONS GENERALES

L'ordonnement des constructions et les plans de masse doivent s'inscrire dans une démarche raisonnée d'urbanisation et faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Les masses bâties doivent être organisées en s'inspirant des exemples locaux d'architecture traditionnelle. Le plan de masse tiendra compte des 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 des 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.



## **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR B''**

### 1. AFFECTATION – COMPOSITION GENERALE

**B'' .11** : Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

**B'' .12** : 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 SHON existante.

**B'' .13** : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessiter ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

**B'' .14** : 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 (secteur de la Porte Saint-Jean) et le long de la Voie Communale N°42 dite des Courtils (secteur des Courtils) doivent être préservés. Concernant les Courtils, des bandes boisées seront plantées le long du chemin rural bordant les constructions existantes.

**B'' .15** : 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.

# **LE SECTEUR B''**

**B'' .16** : Boîtes aux lettres

Dans ce secteur, 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.

### 2. PAREMENTS DE FAÇADE

**B'' .21** : Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

**B'' .22** : 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 étant déconseillés.

**B'' .23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

### 3. COUVERTURE

**B'' .31** : 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'' .32** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**B'' .33** : 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.

## 4. LES CLOTURES

**B''.41** : En cas de création d'une nouvelle ouverture 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.

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.

Les murs existants en moellons de calcaires ou en pierres de taille seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail en bois peint ou d'une grille dont la hauteur s'harmonisera avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés en maçonnerie, ravalés à pierres vues ou enduits et surmonté d'un chaperon. La hauteur de ces murs devra être de 2 mètres minimum.

Les clôtures ajourées composées d'un mur bahut surmonté de grilles seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales et variées.

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.

## 5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

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.

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.

# LE SECTEUR B''

## 6. 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 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 de la loi n° 79.1150 du 28.12.79 et du règlement communal 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 dans ce secteur 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.



## 7 : LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

### B'' :71 : Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

### B'' :72 : 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 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.

### B'' :73 : Les antennes paraboliques

L'installation des antennes paraboliques est autorisée sous réserve qu'elles restent totalement invisibles depuis l'espace public. Lorsque cela est possible, elles devront être implantées dans les combles ou dans les jardins. En cas d'implantation sur la façade, elles devront être placées en dessous du niveau du faitage et seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

### B'' :74 : Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus droit possible en façade ou en toiture.

### B'' :75 : Capteurs solaires

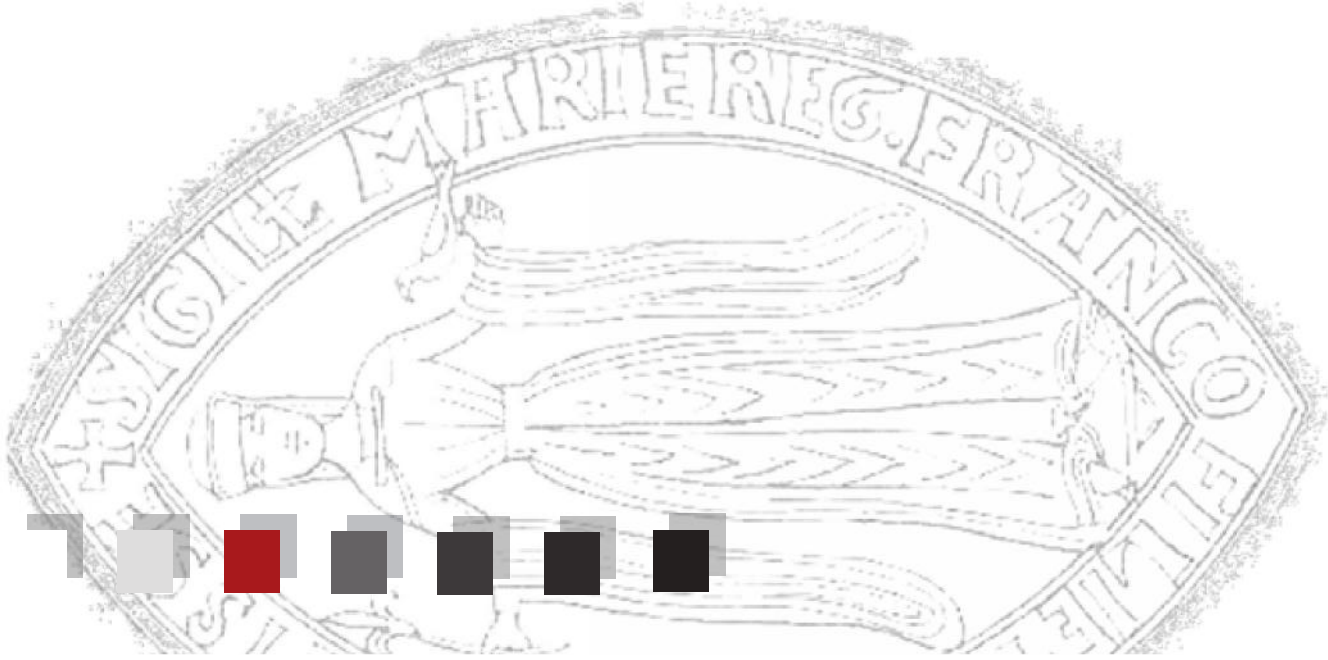
Dans ce secteur, la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture ne pourra être autorisée que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et la Porte Saint-Jean.

Lorsque cela est possible, ils devront être installés sur les dépendances ou les bâtiments annexes.

Leur installation ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

### B'' :76 : Les éoliennes

Dans ce secteur, l'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.



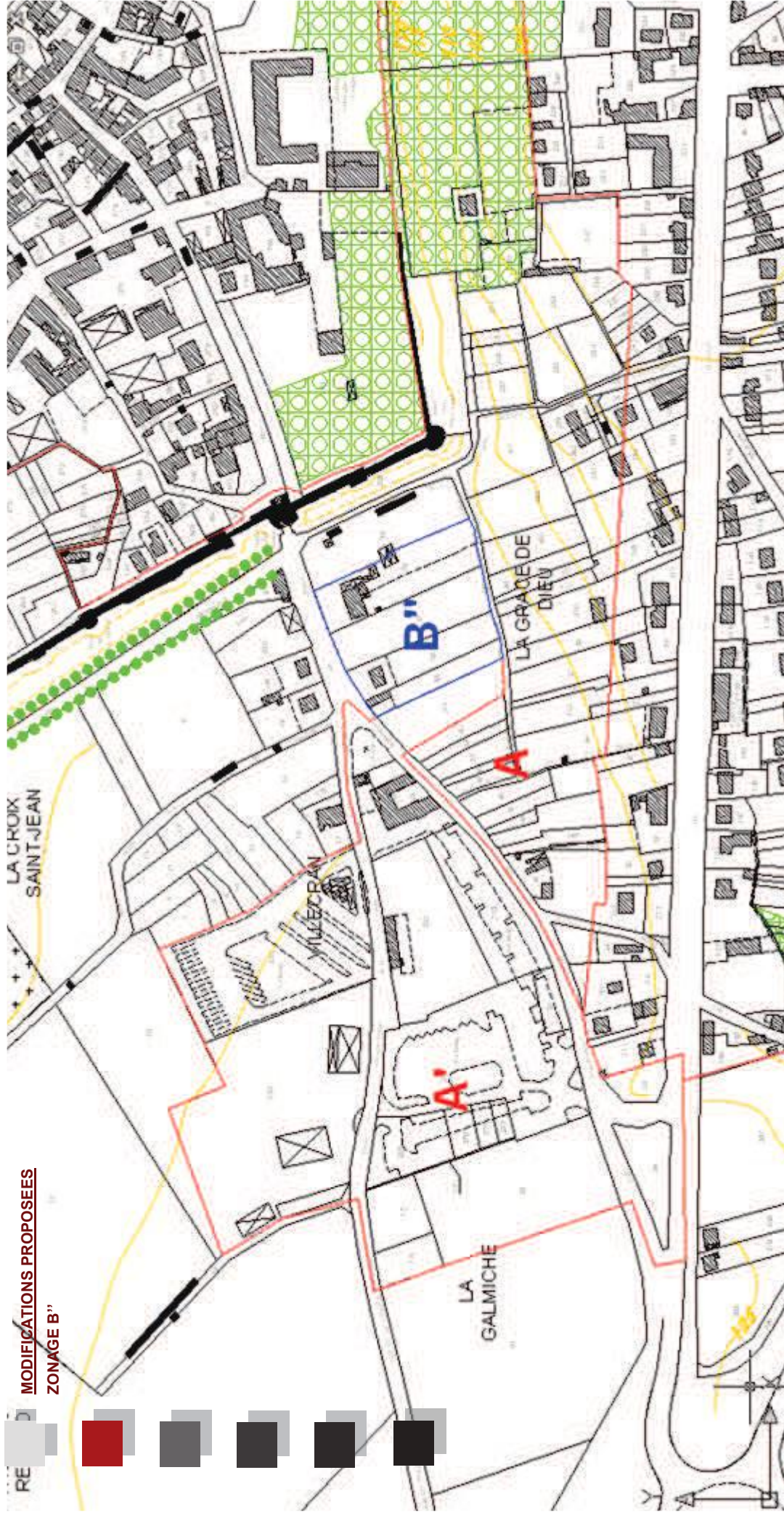
# LE SECTEUR B''

## DISPOSITION PARTICULIERE

### 8 : DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites des ZPPAUP.

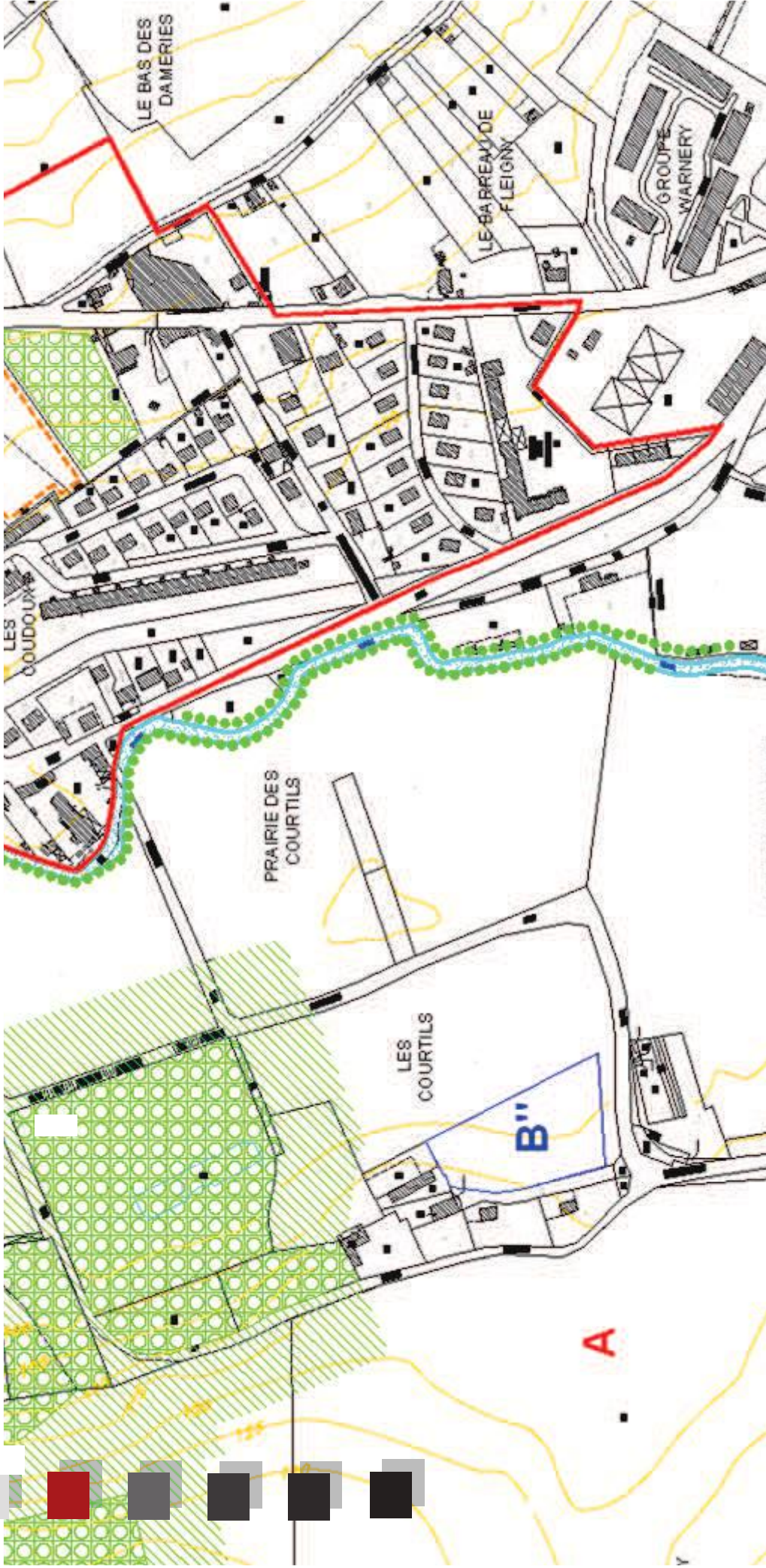
# LES ABORDS IMMÉDIATS DE LA PORTE SAINT JEAN



Hors échelle

# LES COURTILS

**MODIFICATIONS PROPOSEES**  
**ZONAGE B''**



ZPPAUP EXISTANTE

MODIFICATION PROPOSEE

Hors échelle

## 1. AFFECTATION – COMPOSITION GENERALE

**C.11** : Ce secteur est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux activités artisanales et agricoles.

**C.12** : 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.

**C.13** : Ces constructions doivent être implantées sur un terrain ayant au moins 2000 m<sup>2</sup> de superficie. Leur emprise au sol ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain. Toutefois, ces limitations de surface et d'emprise au sol ne sont pas applicables aux parcelles situées en bordure de la rue de la Nozaie et de la rue des Prés.

**C.14** : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

**C.15** : L'adaptation au sol doit être correctement traitée sans nécessité ni talutage, ni remblais importants autour de la construction.

**C.16** : Le déboisement ne pourra être autorisé que dans un rayon de 10 mètres autour de la construction autorisée; au-delà de cette limite, 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.

**C.17** : Boîtes aux lettres

Dans ce secteur, 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.

## 2. PAREMENTS DE FAÇADE

**C.21** : Les parements de façade seront soit traités en maçonnerie apparente, soit enduits.

**C.22** : 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 étant déconseillés.

**C.23** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**C.24** : Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

## 3. COUVERTURE

**C.31** : 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.

**C.32** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons, et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**C.33** : Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.

**C.34** : Les châssis d'éclaircissement 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.

**C.35** : Les souches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble, et réalisées en briques pleines.

#### 4. CLOTURES

**C.41** : Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

**C.42** : L'interruption des murs de clôture existants 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.

**C.43** : Les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un simple grillage sur potelets métalliques peints, doublé d'une haie vive, et sans soubassement maçonné, soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres minimum, ravalé à pierres vues ou enduit et surmonté d'un chapeton.

**C.45** : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

#### 5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

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.

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.

## 6. LES FACADES COMMERCIALES

### C.61 : LES DEVANTURES

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 la ZPPAUP.

Les devantures seront traitées conformément au « Guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

L'aspect des enseignes est défini par la « Loi Publicité » et le règlement communal de la Ville de Provins.

a) Bâti existant : la conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement original de l'édifice sans surélargissement de baies ni multiplication des portes et accès. La restitution ou l'amélioration de l'aspect du rez-de-chaussée pourra être imposée.

b) La façade du local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite par sa composition dans sa façade

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.

## C.62 : 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.





## C.63 : 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 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 de la loi n° 79.1150 du 28.12.79 et du règlement communal 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 Départemental 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, éclairées directement par spot ; 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 ; l'éclairage direct par spot sera préconisé en fonction de l'importance de l'enseigne par rapport à l'aspect de la façade.

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 devanture commerciale ou raison commerciale.

## C.64. 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.

Tout aménagement destiné à pérenniser une terrasse commerciale tels 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.

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 2<sup>ème</sup> 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.

## 7 : LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

### C.71 : Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

### C.72 : 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.73 : 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.74 : 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.75 : Capteurs solaires

Dans ce secteur, la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture ne pourra être autorisée que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Lorsque cela est possible, ils devront être installés sur les dépendances ou les bâtiments annexes.

Leur installation ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

### C.76 : Les éoliennes

Dans ce secteur, l'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

# LE SECTEUR C

## DISPOSITION PARTICULIERE

### 8 : DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites des ZPPAUP.



## INTERVENTION SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### 1. CONSERVATION - DEMOLITION

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.11** : La conservation des bâtiments repérés aux plans du patrimoine architectural comme étant « d'intérêt architectural » est obligatoire. Leur démolition est à priori interdite sauf dans les cas prévus à l'article L 430-3 et L 430-6 du Code de l'urbanisme.

**D.12** : Les murs « intéressants » repérés aux plans du patrimoine architectural sont, au titre de la conservation, assimilables aux immeubles d'intérêt architectural.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.13** : Leur démolition, sans reconstruction, pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de la construction) pour préserver la cohérence du tissu urbain.

### 2. MODIFICATIONS DE VOLUMES, SURELEVATIONS

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.21** : Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions d'intérêt architectural sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

**D.22** : A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

#### AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.23** : Les modifications de volume seront réalisées en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition et son échelle.

**D.24** : Les modifications de volume doivent améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

### 3. RESTAURATION ET ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX

#### IMMEUBLES D'INTERET ARCHITECTURAL

**D.31** : 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.

**D.32** : 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.

**D.33** : Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D.34** : 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.

# LE SECTEUR D

## AUTRES CONSTRUCTIONS

**D.35** : 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.

## ECHANTILLONS – ESSAIS

**D.36** : 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.



# LE SECTEUR D

## 4. MACONNERIE

**D.41** : 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.

**D.42** : Les maçonneries de moellons peuvent, suivant les cas, être soit apparentes, soit enduites.

**D.43** : 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.

**D.44** : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.

## 5. ENDUITS

**D.51** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**D.52** : Le ravalement sera uniforme mais sans monotonie; le cas échéant il suivra les irrégularités du parement ou les déformations du plan de façade.

**D.53** : Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques;
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

**D.54** : Les enduits au plâtre du 19<sup>ème</sup> siècle seront entretenus et restaurés à l'identique; la modénature, les reliefs et décors éventuels de panneaux seront conservés. Ces enduits pourront être peints.

**D.55** : 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).

## 6. PANS DE BOIS - CHARPENTE

**D.61** : A l'occasion de travaux de restauration de façade, la mise à jour d'un pan de bois pourra être conseillée, voire demandée.

**D.62** : 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.

**D.63** : Les remplissages entre éléments seront enduits à la chaux dans le plan du parement des bois.

**D.64** : 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.

# LE SECTEUR D

## 7. COUVERTURE

**D.71** : 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.

**D.72** : 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.

**D.73** : Lors des réfections de chevronnage ou de lattis, la souplesse donnée aux formes par les charpentes anciennes sera maintenue.

**D.74** : Pour les constructions d'intérêt architectural, la règle générale est la réfection à l'identique. Le détail du traitement des rives sera joint à la demande de permis de construire.

**D.75** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieilles ou vieilles nuancées (le brun uni étant prescrit) 65/80 au m<sup>2</sup> et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons sera réalisé au mortier de chaux (sans rive métallique).

**D.76** : L'ardoise naturelle pourra être autorisée dans certains cas d'espèce (notamment combles à la Mansart) de réfection à l'identique.

**D.77** : Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les arêtiers ainsi que les solins seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparent sont proscrits pour ces ouvrages.

**D.78** : Les chenaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

**D.79** : 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.

## 8. LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

**D.81** : Lors des réfections de couverture, les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.

**D.82** : 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.

**D.83** : 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.

**D.84** : Les châssis de toit sont interdits sur les combles à la Mansart (aussi bien en terrassons qu'en brisis).



# LE SECTEUR D

## 9. BAIES

- D.91** : 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.
- D.92** : A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée, dans ses proportions d'origine.
- D.93** : Les linteaux en bois apparents sont proscrits pour les nouveaux percements.

## 10. MENUISERIES

- D.101** : 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.
- D.102** : Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont formellement interdites. Dans tous les cas, pour l'habitat, les menuiseries seront exclusivement en bois peint.
- D.103** : 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.
- D.104** : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont proscrits.
- D.105** : 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.
- D.106** : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.
- D.107** : 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.
- D.108** : 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.

## 11. CLOTURES ET DIVERS

- D.111** : 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.
- D.112** : L'interruption des murs de clôture existants 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.
- D.113** : 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).
- D.114** : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.
- D.115** : 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 plastiques sont proscrites.
- D.116** : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.
- D.117** : Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- D.118** : 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.
- D.119** : Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en-dessous du niveau du faitage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de teinte neutre et de diamètre réduit.

## **CONSTRUCTIONS NEUVES**

### PRESCRIPTIONS GENERALES

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.

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.

### 12. PARCELLAIRE

**D.121** : 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.

### 13. IMPLANTATION SUR VOIE

**D.131** : Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes; leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

**D.132** : En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle.

**D.133** : 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.

**D.134** : Les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, ou aux limites de parcelles.

### SOUTERRAINS

**D.135** : 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.

## 14. CONTINUITÉ DU BÂTI

**D.141** : Le long des voies ou des espaces publics, la construction en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, est la règle.

**D.142** : 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.

**D.143** : 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.

**D.144** : 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.

## 15. COMPOSITION GÉNÉRALE - HAUTEURS

**D.151** : Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur ou de l'îlot.

**D.152** : 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.

**D.153** : Les constructions nouvelles devront s'inscrire sans brutalité dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

**D.154** : 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.

**D.155** : 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.

# LE SECTEUR D

## 16. PAREMENTS DE FAÇADE

**D.161** : Les enduits seront réalisés au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable (ton pierre); leur finition sera grattée ou talochée.

**D.162** : Sont proscrits :

- Les enduits ciment et les parements plastiques,
- Les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).

**D.163** : Les parements de façades ne comporteront aucun décrochement au niveau de la dalle du rez-de-chaussée.

**D.164** : 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.

**D.165** : Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief, sont proscrits.



## 17. COUVERTURE

**D.171** : 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.

**D.172** : 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.

**D.173** : 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.

**D.174** : Les couvertures seront réalisées en tuiles plates vieillies et nuancées (le brun uni étant proscrit) 65/80 au m<sup>2</sup>, sans débord en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm.

**D.175** : Les tuiles faitières seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc; les solins ou arêtiers éventuels seront réalisés avec les mêmes matériaux. Le zinc et le métal apparents sont proscrits pour ces ouvrages.

**D.176** : Les chêneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre, en fonte..., la matière plastique PVC étant proscrite pour ces accessoires.

**D.177** : Les ouches de cheminée seront de volume massif, implantées dans la partie haute du comble et réalisées en briques pleines.

## 18. PERCEMENTS

**D.181** : Les façades seront traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies, comptant comme des vides, viendront se composer.

**D.182** : Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges); ils se composeront par superposition verticale.

**D.183** : Les linteaux en bois apparents sont proscrits

**D.184** : Les lucarnes ou volumes d'éclairage du comble seront une transposition contemporaine des modèles traditionnels, par analogie d'échelle, de formes ou de matériau.

**D.185** : 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.

**D.186** : 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 en castrés, afin de ne pas faire saillie par rapport au plan de couverture.

## 19. MENUISERIES

**D.191** : Les menuiseries aluminium sont proscrites pour l'habitat. L'aluminium teinte naturelle est proscrit pour toute construction. Les menuiseries PVC sont admises sous réserve d'être en profils minces identiques aux menuiseries bois et de ton blanc.

**D.192** : les volets seront en bois pleins. Ils seront assemblés sur barres, sans écharpe, ou sur pentes métalliques. Les volets PVC sont proscrits.

**D.193** : Les persiennes accordéon se repliant en tableau, et les volets roulants sont déconseillés.

**D.194** : 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.

**D.195** : Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie.

**D.196** : 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.

**D.197** : Les portes de garage seront pleines, sans oculus, ni partie vitrée et de préférence à parement bois, assemblé verticalement, à peindre.

## 20. CLOTURES

**D.201** : Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

**D.202** : L'interruption des murs de clôture existants 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.

**D.203** : les clôtures nouvelles seront constituées soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2 mètres minimum, ravalé à pierres vives ou enduits et surmonté d'un chaperon, soit d'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).

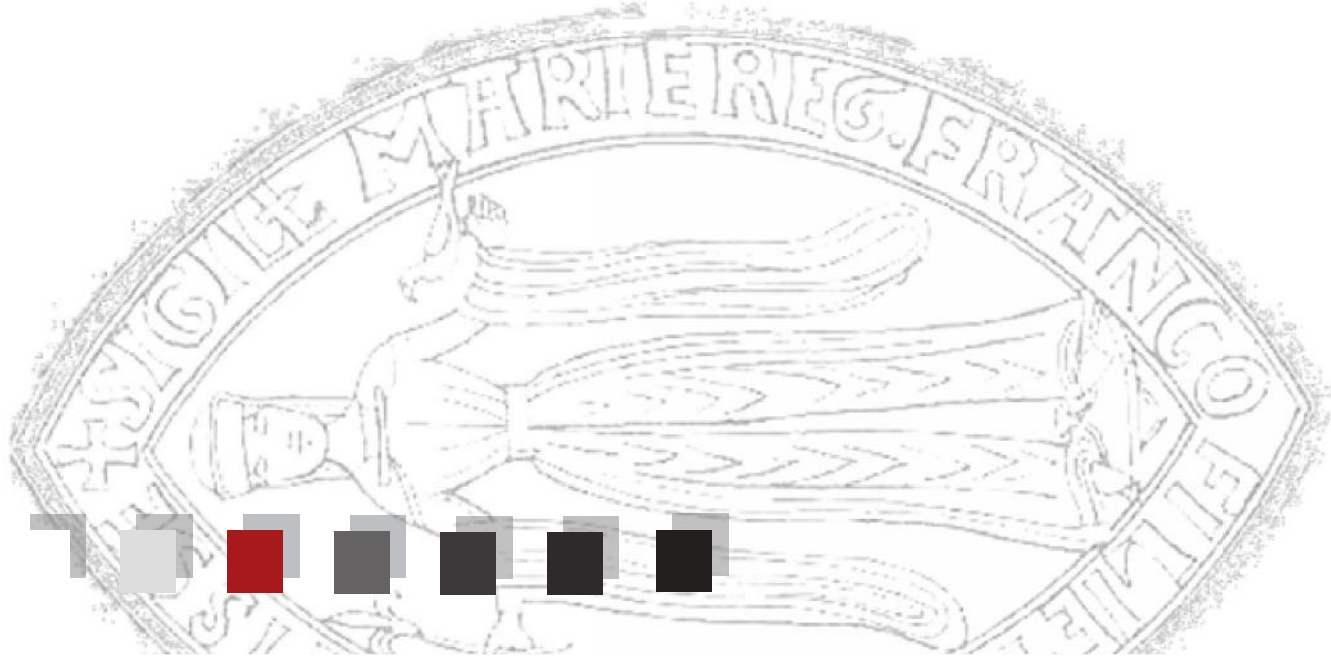
**D.204** : Les chaperons de murs en maçonnerie seront réalisés en tuiles plates. Les chaperons en ciment sont proscrits.

**D.205** : Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois plein sur une hauteur, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastiques sont proscrites.

**D.206** : Les grilles et garde-corps en serrurerie seront composés d'un simple barreaudage métallique vertical en fer rond ou carré.

# LE SECTEUR D

- D.207** : Les branchements EDF et PTT seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- D.208** : 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.
- D.209** : Les antennes paraboliques sont proscrites en façade sur rue. Elles seront implantées en-dessous du niveau du faîtage, sur le versant non visible du domaine public. Elles seront de préférence de teinte neutre et de diamètre réduit.





## 21. LES FACADES COMMERCIALES

### D.211 : LES DEVANTURES

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 la ZPPAUP.

Les devantures seront traitées conformément au « Guide pour les devantures commerciales » édité par la Ville de Provins.

L'aspect des enseignes est défini par la « Loi Publicité » et le règlement communal de la Ville de Provins.

a) Bâti existant : la conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement originel de l'édifice sans sur largeur 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.

# LE SECTEUR D

## D.212 : LES STORES ET BANNES :

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent :

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes. Tous les encastresments -sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies. Elles doivent présenter une certaine sobriété esthétique.

Les inscriptions de raison commerciale et références doivent faire partie de la "facture de la 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.



# LE SECTEUR D

## D.213 : 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 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 de la loi n° 79.1150 du 28.12.79 et du règlement communal 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 Départemental 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, éclairées directement par spot ; 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 ; l'éclairage direct par spot sera préconisé en fonction de l'importance de l'enseigne par rapport à l'aspect de la façade.

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.

# LE SECTEUR D

## D.214. 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.

Tout aménagement destiné à pérenniser une terrasse commerciale tels 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.

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 2<sup>ème</sup> 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.

## 22 : LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

### D.221 : Climatiseurs

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite.

### D.222 : 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 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.

### D.223 : 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.

### D.224 : 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.

### D.225 : Capteurs solaires

Dans ce secteur, la pose de capteurs solaires apparents en façade ou toiture ne pourra être autorisée que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Lorsque cela est possible, ils devront être installés sur les dépendances ou les bâtiments annexes.

Leur installation ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

### D.226 : Les éoliennes

Dans ce secteur, l'installation d'éoliennes à des fins privées est totalement interdite.

# LE SECTEUR D

## DISPOSITION PARTICULIERE

### 23 : DEPOT DE MATERIAUX

Il ne doit pas y avoir de dépôt de matériaux ou matériel apparent dans les limites des ZPPAUP.

