

- Département du Val-de-Marne -

COMMUNE DE SAINT-MANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal
en date du 12 Mai 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I : ZONE UA	7
CHAPITRE II : ZONE UB	34
CHAPITRE III : ZONE UG	62
TITRE III :	78
TITRE IV : LEXIQUE PLU	79
ANNEXES DU REGLEMENT	83
ANNEXE 1 : LISTE DES BATIMENTS A CONSERVER DANS LE CADRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE	85
ANNEXE 2 : LISTE DES MARGES DE RECULEMENT FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE N°4.1 ET DEFINIES AU PARAGRAPHE 6.2 DES ARTICLES UA 6 ET UB 6	87
ANNEXE 3 : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES (EVP).....	90
ANNEXE 4 : ARRETE DU MAIRE DE 1825 PORTANT REGLEMENT GENERAL DE L'AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS PRIVES BORDANT L'AVENUE DU BEL AIR (ACTUELLEMENT AVENUE VICTOR HUGO)	95
ANNEXE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES	99
ANNEXE 6 : MODELES DE GRILLES ET DE PORTAILS	100
ANNEXE 7 : CHARTES DE QUALITE DES FACADES URBAINES ET DES DEVANTURES COMMERCIALES	101

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-12 et R.123-1 à R.123-36.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

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 présent plan local d'urbanisme :

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents « servitudes d'utilité publique », pièce n°5.2 du présent dossier de plan local d'urbanisme.

3. Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant s'il y a lieu :

- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les projets d'intérêt général.

4. S'ajoutent également aux dispositions du présent règlement, les prescriptions particulières figurant à :

- l'annexe 1 du présent règlement applicable aux bâtiments à conserver dans le cadre de la préservation du patrimoine de la commune
- l'annexe 2 du présent règlement applicable aux voies de la commune
- l'annexe 3 du présent règlement applicables aux espaces verts protégés (EVP)
- l'annexe 4 du présent règlement applicable à l'avenue Victor Hugo
- l'annexe 5 du présent règlement applicable aux espaces comportant des emplacements réservés
- l'annexe 6 du présent règlement portant définition des modèles de grilles et de portails à suivre lors des aménagements des sols.

Article 3 – Division du territoire en zones

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois zones urbaines (U) dont les délimitations sont reportées au document graphique intitulé « plan de zonage » constituant la pièce n°4.1 du dossier.

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il n'existe pas de zones naturelles ou non équipées (N ou AU).

Ce document fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à protéger, en application de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, et notamment les espaces verts protégés (EVP) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, dont la liste figure en annexe 5 du règlement ;
- les marges de reculement se rapportant aux dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les voies recensées au titre des arrêtés n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

Le plan de zonage est complété par un document graphique intitulé « plan des hauteurs » (pièce 4.2) se rapportant aux dispositions des articles 6 et 10 des chapitres 1, 2 et 3 du titre II du présent règlement, par un « plan des espaces verts protégés » (pièce 4.4) et par un « plan du patrimoine bâti à préserver » (pièce 4.3).

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

- la zone UA, qui est divisée en trois secteurs référés au plan par les indices UAa, UAb et UAa ;
- la zone UB, qui est divisée en six secteurs référés au plan par les indices UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf, et un sous-secteur UBf1 ;
- la zone UG comprend un secteur référencé au plan par l'indice UGa correspondant aux parcelles du site de l'Institut Géographique National

3. En l'absence de zones naturelles, le titre III du présent règlement est sans objet.

4. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Certaines dispositions sont illustrées de schémas explicatifs ; ces derniers ne décrivent toutefois pas de manière exhaustive les possibilités ouvertes par le règlement.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, les articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, et sous réserve des règles relatives aux constructions existantes, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Le règlement

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 14 articles :

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- la zone UA, correspondant au tissu urbain traditionnel de la commune, dont la vocation est confirmée. Cette zone est divisée en trois secteurs : UAa, UAb et UAc.
- la zone UB, correspondant à des parties du territoire de la commune où des dispositions plus spécifiques à leur caractère particulier doivent être appliquées. Cette zone est divisée en six secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, et en un sous-secteur UBf1.
- la zone UG, correspondant aux parcelles du site de l'Institut Géographique National, comprend un secteur : UGa.

A chacune de ces zones correspond un chapitre du présent titre.

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au tissu traditionnel de Saint-Mandé présentant une grande mixité de l'occupation du sol : logements, commerces, activités artisanales ou industrielles, équipements, services, bureaux.

La vocation centrale de cette zone est confirmée. La morphologie de l'occupation actuelle du sol a nécessité de distinguer trois secteurs :

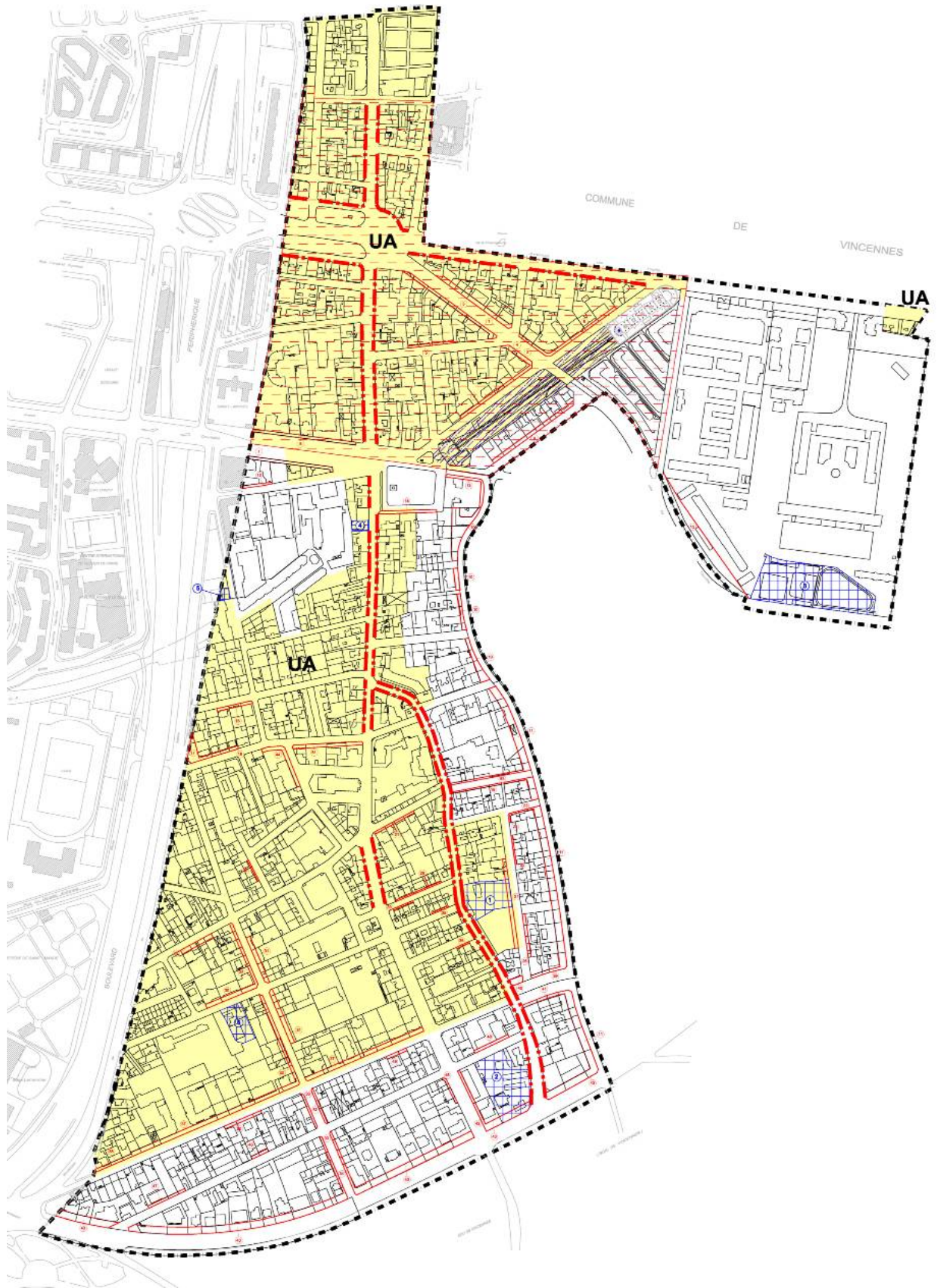
le secteur UAa situé de part et d'autre de l'axe principal que constitue l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue Joffre, qui comprend le quartier du centre ville ainsi que le quartier nord et présente un tissu relativement homogène du point de vue de la forme urbaine

le secteur UAb structuré autour de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue Joffre, il comprend le quartier situé au nord de la mairie (dont une partie de la tranchée du RER A), celui qui se situe au sud du secteur UAa, et comprend principalement de l'habitat collectif dense et quelques habitations individuelles, ainsi qu'une petite portion de l'avenue de Paris (en limite de Vincennes).

le secteur UAc situé dans la frange sud-ouest de la commune, il est caractérisé par un tissu plus hétérogène en terme de bâti comportant de l'habitat collectif dense et de nombreuses habitations individuelles.

Les secteurs UAa et UAb bénéficient d'un COS incitatif à l'installation de commerces et d'activités artisanales.

Une partie des secteurs UAb et UAc est soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines.



SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 Dans l'ensemble de la zone

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération
- les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux
- le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes
- les carrières
- les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les installations classées présentant un danger pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées en UA 2
- les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure
- le changement de destination des locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait violet figurant au document graphique n°4.1 du PLU en application de la l'article L.123-1-7° bis et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

1.2 Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique (pièce 4.1 du présent dossier de plan local d'urbanisme) :

- les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un changement temporaire d'affectation, en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (ex. professions libérales).

1.3 Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » :

- la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe 1 du présent règlement et repérées au document graphique n°4.3 ; toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

1.4 Dans le périmètre de servitude de projet (article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique (pièce n°4.1 du présent dossier de plan local d'urbanisme) :

- toute construction est interdite dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global. Cette servitude prend effet à la date d'approbation du présent PLU pour une durée de 5 ans.

Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- l'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.10 et UA.12 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 3 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée
- la reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.5, UA.6, UA.7, UA.8, UA.10 et UA.12 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre
- les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :
 - voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 2
 - boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
 - voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
 - voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120

à condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

- en application de l'article 16° du L.123-1 du Code de l'Urbanisme, la réalisation (constructions neuves ou réhabilitation) d'un programme de logements portant sur plus de 3 000 m² SHON de logements devront comporter au moins 25% de m² SHON de logements locatifs sociaux.
- les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux, à condition que les constructions ou parties de constructions qu'ils occupent soient situées au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou en sous-sol, et qu'ils soient situés à l'extérieur du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au plan des servitudes (pièce n°5.2 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme). Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont toutefois autorisés (ex. professions libérales).
- les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- la réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA6, UA7, UA8, UA10, UA12, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.
- la réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA6, UA7, UA8, UA10, UA12, à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.
- les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.3 – Accès et Voirie

3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie. S'il n'est pas direct, cet accès pourra être aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, modifié par la loi n°67.1253 du 30 décembre 1967.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

3.2 - Voirie

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 4 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

Article UA.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques », il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont, notamment en ce qui concerne les parkings en surface.

Il est également recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...), et limitant le débit de ces eaux à environ 2 litres/seconde/hectare (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc.)

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une SHON supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle (ou de brique), pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

4.2.3 – A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

4.3 – Réseaux public de communications

Les constructions devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...)
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

4.4 – Ordures ménagères

Il devra être prévu, dans les constructions, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la collecte des ordures ménagères et notamment pour permettre le bon déroulement de la collecte sélective des déchets ménagers.

4.5 – Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement alimentée par un réseau de distribution de capacité suffisante. Les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain ou galerie technique.

Article UA.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières relatives aux caractéristiques des terrains.

Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.1 – Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

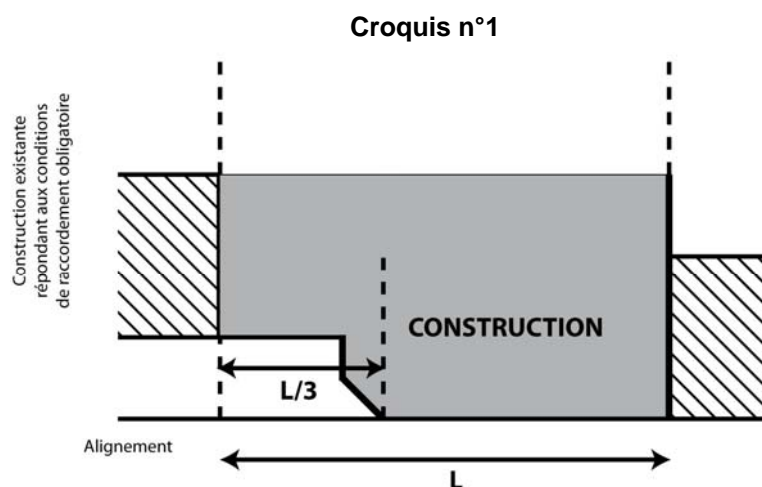
6.1.1 Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

6.1.2 Règles particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

6.1.2.1 – Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).



L'alignement sera obligatoire lorsque la construction voisine, implantée sur la limite séparative, répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).

6.1.2.2 – Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total.

6.1.2.3 – Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 40,00 mètres : dans ce cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

6.1.2.4 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constituée par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

6.2 – Voies ou parties de voies bordées de marges de reculement

6.2.1 Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au document graphique n°4.1 et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe 2 du présent règlement.

6.2.2 Règles particulières

Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définie au paragraphe 6.2.1 ci-dessus.

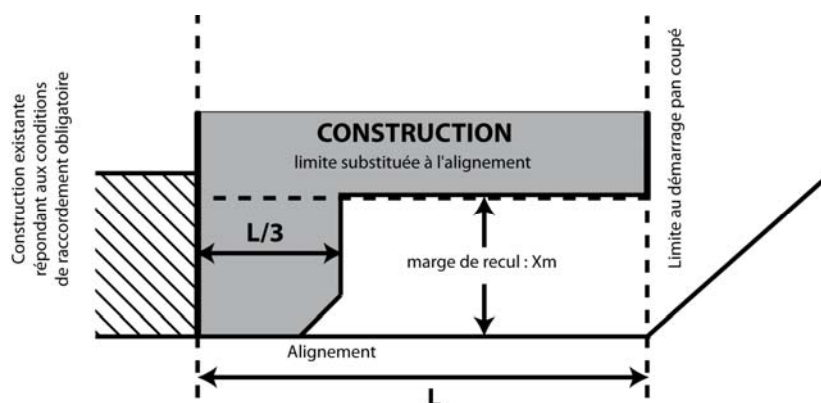
Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas $1/3$ du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d'alignement.

Croquis n°2



6.3 – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UA.3 et UA.8 du présent règlement.

6.4 – Saillies et encorbellements sur le domaine public

6.4.1 Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit, enveloppe défini à l'article UA.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

6.4.2 Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

6.4.3 Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.
- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Article UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article est divisé en deux parties, correspondant :

- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée dans une bande œuvre de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul (paragraphe 7.1), par rapport aux limites séparatives aboutissant ou non aux voies,
- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée sur ou au delà de ladite bande (paragraphe 7.2),

7.1 – Constructions implantées dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

7.1.1 Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

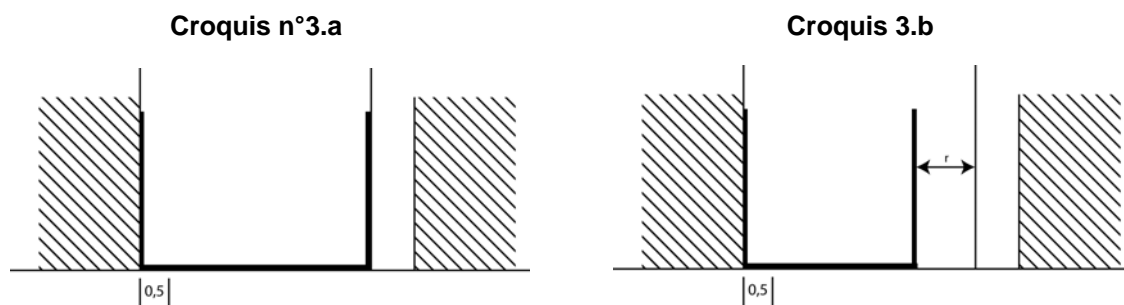
7.1.1.1 Cas général

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

7.1.1.2 Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

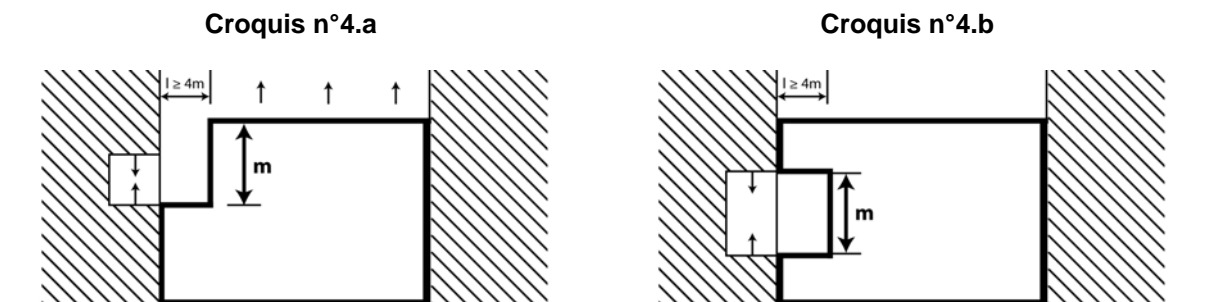
- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande œuvre sera implantée (croquis n° 3.a et 3.b) :
 - ◆ soit en limite (cas général)
 - ◆ soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.
 - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
 - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UA.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
 - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.



- soit dans les cas visés aux articles 6.2.2.1 et 6.2.2 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.
- soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
 - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
 - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°4)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



- soit en cas d'application de l'article UA 2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas...) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

7.1.2 Par rapport aux autres limites séparatives

7.1.2.1 Cas général

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe 7.2 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande œuvre de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

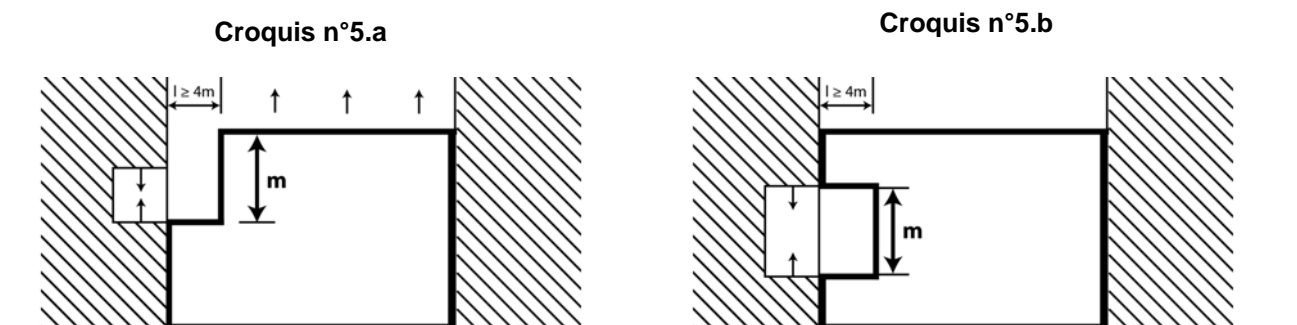
7.1.2.2 Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

- ✓ Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
 - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
 - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°5)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces ;
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



- ✓ Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471.1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1.1.2 et 7.1.2.2 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UA.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

7.1.3 Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2 Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

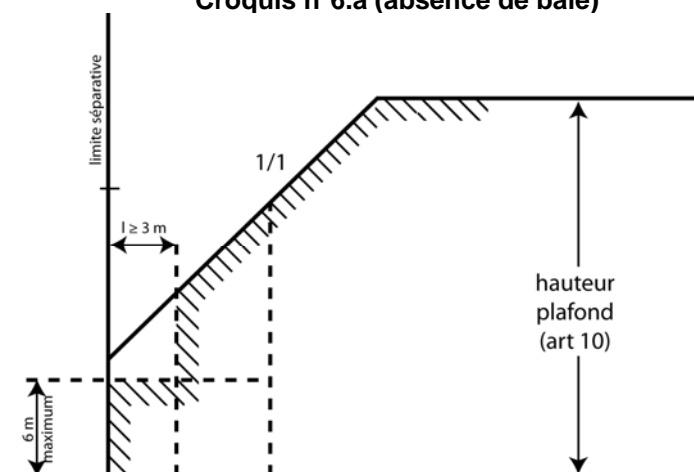
7.2.1 Cas général

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6).

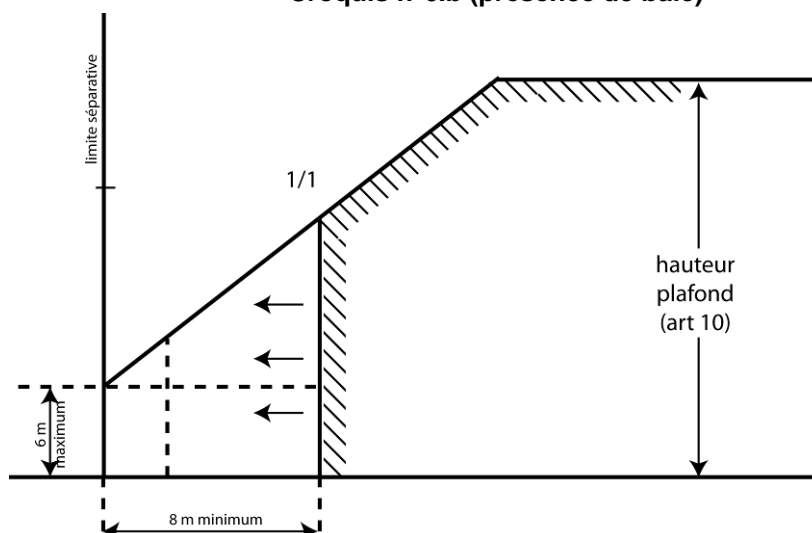
Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

Croquis n°6.a (absence de baie)



Croquis n°6.b (présence de baie)



Les constructions pourront toutefois être implantées sur la limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UA. 10.

Toutefois, lors de la construction d'un équipement public, la hauteur pourra dépasser la règle des 6 mètres en limite séparative sans excéder 8 mètres.

Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

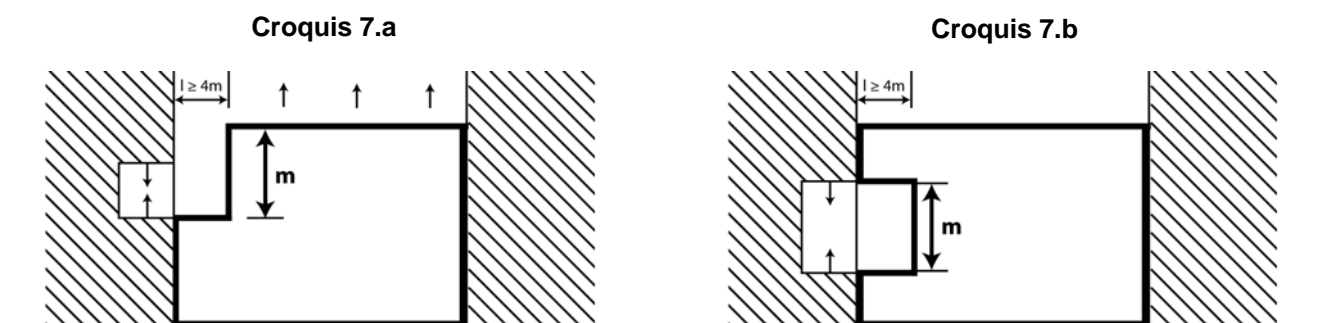
7.2.2 Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

- ✓ Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
 - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
 - et donner le jour à des baies.

Dans ce cas, la construction projetée devra (croquis n°7)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- ✓ Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

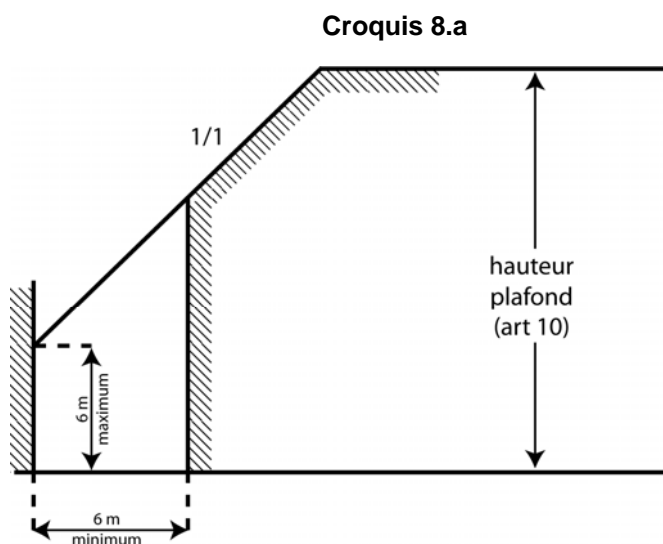
Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1 et 7.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UA.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

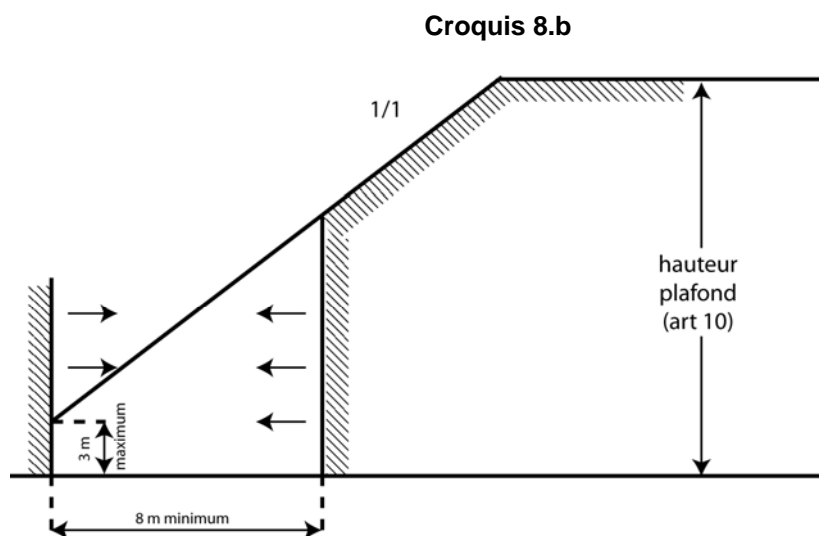
Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.



8.2 Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères conforme aux dispositions définies au paragraphe 4.4 de l'article UA.4 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies au paragraphe 8.1 ci-dessus.

Article UA9 – Emprise au sol des constructions

Dans la bande constructible définie à l'article UA 7, il n'est pas fixé de règle.

Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à la totalité de la bande constructible augmentée de 50% de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées à l'article UA.13 du présent règlement.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 Règles de hauteur absolue

10.1.1 Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au document graphique n°3.2 « plan des hauteurs et des gabarits ». Toutefois, en secteur UAb, il n'est pas fixé de hauteur maximale au niveau de l'emprise ferroviaire de la ligne du RER.

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 garde-corps à claire-voie exclus.

Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospectes tels que définis aux articles UA.6, UA.7 et UA.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UA.10-2, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrasson de toiture à la Mansart par exemple) bénéficieront également de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospectes.

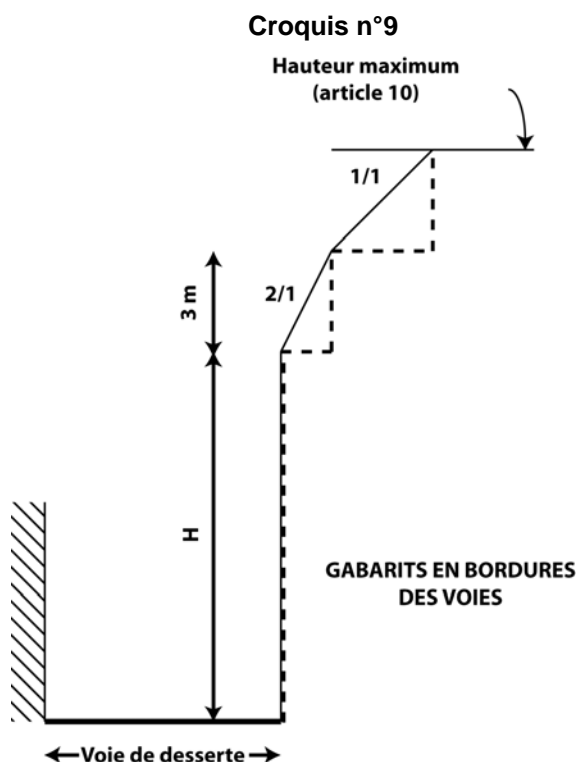
10.1.2 Règles particulières

Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite séparative avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de l'héberge voisine.

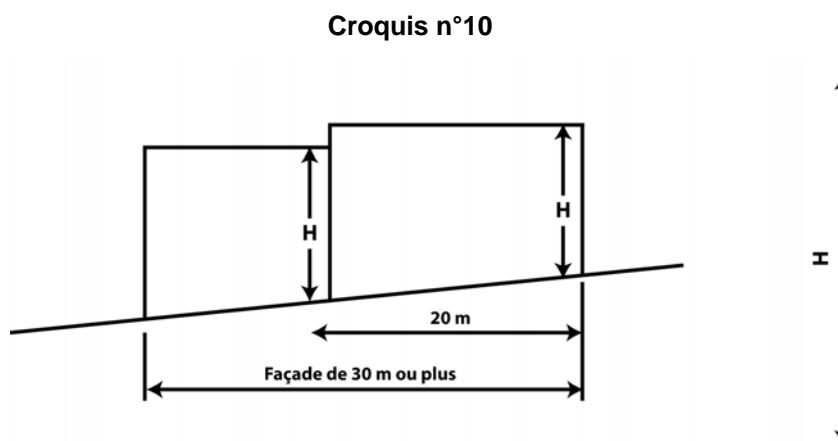
10.2 Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques)

10.2.1 Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 10.2.2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UA6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement à 3 mètres au-dessus de ce sommet,
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique jusqu'à la hauteur plafond.



10.2.2 La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique n° 3.2 « plan des hauteurs » pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UA6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UA6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



Article UA.11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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.

11.2 Constructions existantes

11.2.1 Prescriptions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

11.2.2 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

11.2.3 Ornementation des façades

Les éléments d'ornementation existants (moultures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

11.2.4 Façades commerciales, enseignes

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existant ou ayant existé.

11.2.5 Éclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

11.2.6 Surélévations

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

11.2.7 Edicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver.

Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

11.2.8 Traitement des ouvertures

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

11.3 Constructions neuves

11.3.1 Composition générale

Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. A cette fin, un traitement particulier de la façade sera imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

11.3.2 Aspect des matériaux et couleurs des façades

11.3.2a Prescriptions générales

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante etc.)

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

11.3.2b *Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation*

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

11.3.3 *Pignons, locaux annexes*

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades.

Les conduits de cheminée et / ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou formant un écran à la vue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

11.3.4 *Façades commerciales, enseignes*

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UA.6.4 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

11.3.5 *Clôtures*

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie obstruées uniquement par des écrans cache-vue végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du Bois de Vincennes ».

11.3.6 Toitures

11.3.6.a Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

11.3.6.b Toitures terrasses

Principes généraux

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UA.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des paragraphes 13.1.2 à 13.1.5 de l'article UA. 13.

Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

11.4 Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les canalisations de ventilation devront être masquées.

Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

11.5 Bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment visé à l'article UA.2 faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article UA.12 – Stationnement

12.1 Constructions nouvelles

12.1.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement, et en dehors des espaces libres prévus à l'article UA.13.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

La pente des rampes d'accès aux parcs de stationnement dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UA. 12.2, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comportant un excédent de places, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

12.1.2 Normes de stationnement

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire. Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Habitations et destinations assimilées, hôtels meublés, résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement construite selon les règles de l'art par tranche complète de 50 m² de SHON construite
- 1 place de stationnement par logement social

Bureaux, activités, hôtels industriels, commerces :

- 1 place par tranche de 150 m² de SHON.

Hôtels :

- 1 place pour 5 chambres
- Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.

Équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences pour personnes âgées...) :

- 1 place pour 5 chambres

Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... :

- Pour ces établissements, ainsi que pour les établissements recevant du public non répertoriés dans les paragraphes 12.2.1 à 12.2.3 du présent article, la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins.
- En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.

Les constructions neuves à destination d'habitation d'une SHON supérieure à 1 000 m² et à destination de bureaux devront prévoir 1 m² pour 100 m² SHON d'aire de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés. Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux-roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

A l'intérieur des périmètres figurant au document graphique, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

12.2 Constructions existantes

En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 12.1.2.

Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Article UA.13 – Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

13.1.1 Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

13.1.2 Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts, dont 10% devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin. Toutefois, en secteur UAb, au niveau de l'emprise ferroviaire du RER, il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

13.1.3 A partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 13.1.2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

13.1.4 Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.

13.1.5 Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 70% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir. Les marges de reculement seront plantées le long de la clôture en claire-voie.

13.1.6 Pour la construction d'équipements publics, eu égard à la vocation de leurs espaces libres, leur organisation et leur plantation seront adaptées à leur fonction. Elles dérogeront aux dispositions de l'article 13.

13.2 Espaces verts protégés

13.2.1 Les espaces verts protégés sont inscrits au plan au titre des articles L.123.1 et R.123-11-h du code de l'urbanisme.

13.2.2 Sur les terrains mentionnés au document graphique n°4.4 comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP).

13.2.3 Les espaces verts protégés (EVP) constituant des bandes arborées le long des rues, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert clair, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, une imperméabilisation est autorisée pour permettre la réalisation d'une place de stationnement et/ou d'un accès piétons, et/ou, pour les constructions existantes uniquement, la réalisation d'un local poubelle ou d'un abri vélo (se reporter en annexe 3 du présent règlement).

13.2.4 Les espaces verts protégés (EVP) en cœur d'îlot, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert foncé, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, une imperméabilisation est autorisée pour permettre la réalisation d'une véranda, d'une terrasse, d'un accès piétons (se reporter en annexe 3 du présent règlement).

13.2.5 La modification de l'état de ces EVP est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera soit conservée soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en annexe 3 du présent règlement, et dans la mesure où elle maintient son unité et son caractère. Toutefois, une diminution par minéralisation peut être autorisée dans les cas cités aux alinéas 13.2.3 et 13.2.4. La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée soit en pleine terre soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

Nota : l'annexe 3 du présent règlement donne, à titre indicatif, la surface minimale à restituer.

13.2.6 La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au document graphique n°4.1 sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants et R.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article UA.14 – Coefficient d’occupation du sol (COS)

14.1 Dispositions générales

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol pour :

- les constructions et aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d’infrastructure ;
- la reconstruction d’un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d’un sinistre ;
- l’aménagement ou la reconstruction sur place de tout ou partie de bâtiments existants, sous réserve qu’ils résultent de motifs d’urbanisme ou d’architecture, à savoir :
 - maintenir l’harmonie d’ensemble du paysage urbain, issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l’existence d’un front bâti sur rue
 - mettre en valeur le patrimoine historique de Saint Mandé
 - modéliser le patrimoine immobilier bâti sans modifier la capacité d’accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est en état de vétusté
 - moderniser et ou regrouper les locaux par destination sans en modifier les capacités d’accueil, en vue d’une utilisation plus fonctionnelle des bâtiments existants.

14.2 Dispositions applicables à chacun des secteurs de la zone

Dans le secteur UAc, les possibilités de construction résulteront de l’application des règles définies aux articles UA.3 à UA. 13 du présent règlement.

Dans les secteurs UAa et UAb, les coefficients d’occupation du sol sont fixés à :

- secteur UAa COS 2,5
- secteur UAb COS 2,0

Dans les secteurs UAa et UAb, un COS supplémentaire de 0,5 est attribué aux constructions à usage de commerce ou d’activité autre que les bureaux.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond à deux types d'occupation du sol périphériques des zones centrales de Saint-Mandé : les secteurs très résidentiels des franges sud et est de la commune, pour la plupart constitués de terrains dits « retranchés du bois de Vincennes » et concernés par le site inscrit ; les secteurs de concentration des équipements (hôpital Bégin, équipements regroupés à proximité de la mairie ou autour du groupe scolaire Offenbach et de l'Institut Val Mandé).

Ces vocations sont confirmées, ce qui amène à diviser la zone en six secteurs :

- le secteur UBa qui correspond au seul grand ensemble immobilier d'habitation de la commune, présentant une certaine qualité d'architecture qui l'apparente aux HBM de l'entre-deux guerres ;*

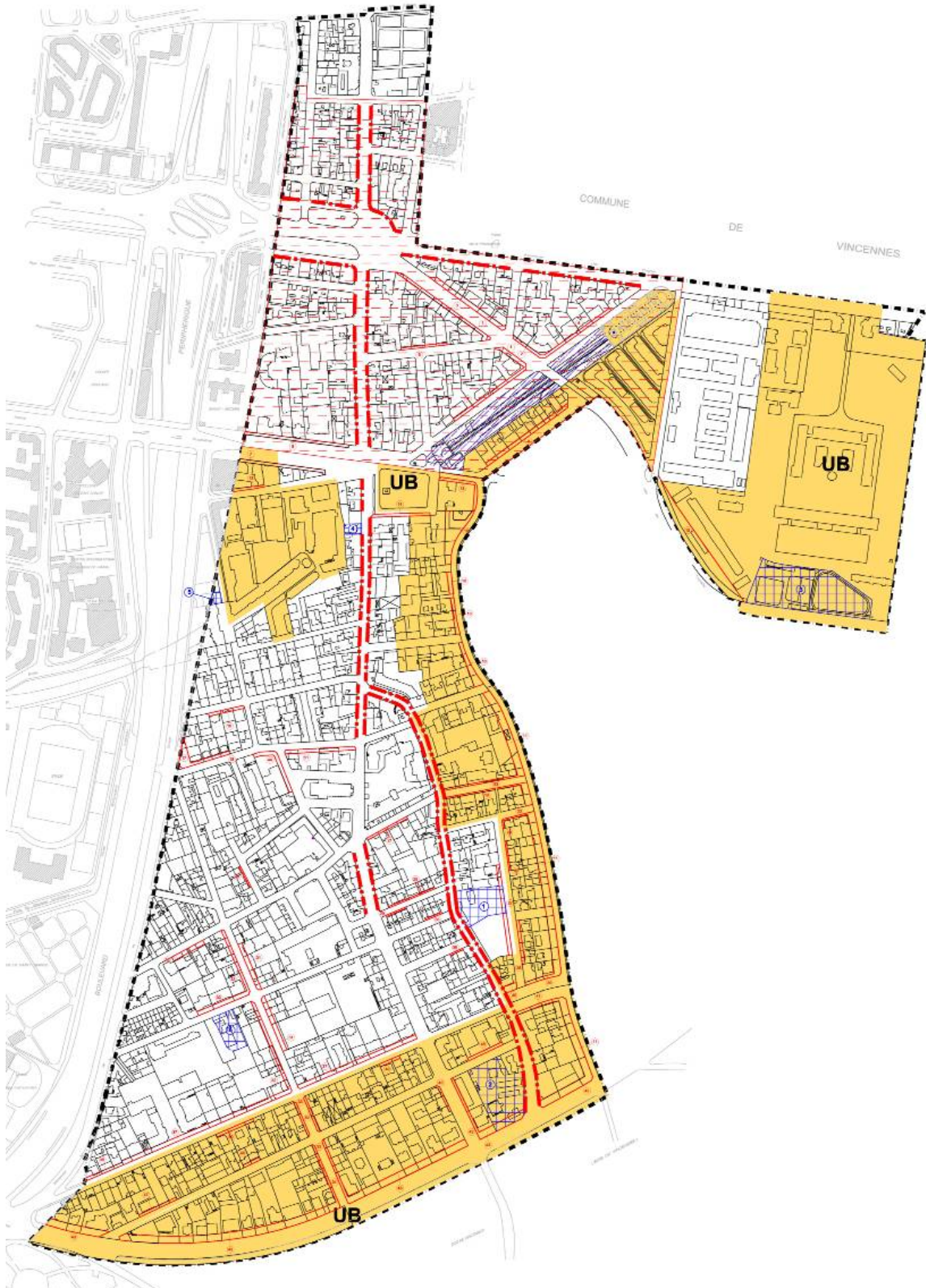
- le secteur UBb qui correspond aux îlots situés entre les rues Sainte Marie, R.A. Vivien et Herbillon, présentant une bonne homogénéité quant aux formes urbaines malgré quelques mutations récentes (ce secteur est entièrement concerné par le site inscrit) ;*

- le secteur UBc qui correspond aux franges de Saint Mandé donnant sur l'avenue Daumesnil et le zoo de Vincennes ;*

- le secteur UBd qui correspond aux franges de Saint Mandé donnant sur la chaussée de l'Etang et sur le bois de Vincennes ;*

- le secteur UBe qui regroupe plusieurs équipements publics très imbriqués entre eux et avec les tissus d'habitat environnants (Institut Val Mandé, groupe scolaire Offenbach, gymnase A. Benzoni, et une partie de la tranchée du RER A) ;*

- le secteur UBf qui correspond à l'emprise de l'hôpital d'instruction des armées Bégin, des logements pour le personnel de cet établissement, des militaires et de leur famille (dans le sous-secteur UBf1 créé à cet effet) et des terrains de sports municipaux (stade des Minimes).*



SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- Le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- Les carrières.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les installations classées présentant un danger pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées en UB 2.
- Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.
- Le changement de destination de locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait violet figurant au document graphique n°4.1 du PLU en application de la l'article L.123-1-7° bis et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

1.2 Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique (pièce 4.1 du présent dossier de plan local d'urbanisme) :

Les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un changement temporaire d'affectation, en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (ex. professions libérales).

1.3 Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » :

- La démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe 1 du présent règlement et repérées au document graphique n° 4.3 ; toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

1.4 Dans le secteur UBf hors sous-secteur UBf1

- les logements,
- les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin) ou des équipements sportifs municipaux (stade des Minimes).

1.5 Dans le sous-secteur UBf1

- Les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin), à l'exception des logements (qui sont autorisés).

Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

UB 2.1 Dans l'ensemble de la zone

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6, UB.7, UB.8, UB.10 et UB.12 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.
- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB.7, UB.8, UB.10 et UB.12 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :
 - boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
 - voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158 (ex RD 38)
 - voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 120 (ex RN 34), avenue de Paris
 - voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes

à condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

- En application de l'article 16° du L.123-1 du Code de l'Urbanisme, la réalisation (constructions neuves ou réhabilitation) d'un programme de logements portant sur plus de 3 000 m² SHON de logements devront comporter au moins 25% de m² SHON de logements locatifs sociaux.
- Les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux, à condition que les constructions ou parties de constructions qu'ils occupent soient situées au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou en sous-sol, et qu'ils soient situés à l'extérieur du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au plan des servitudes (pièce n°5.2 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme). Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont toutefois autorisés (ex. professions libérales).
- les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

- la réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA6, UA7, UA8, UA10, UA12, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.
- la réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA6, UA7, UA8, UA10, UA12, à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.
- les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l'incendie. S'il n'est pas direct, cet accès pourra être aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, modifié par la loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 – Voirie

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau.

4.2 – Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques », il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont, notamment en ce qui concerne les parkings en surface.

- Il est également recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant le débit de ces eaux à environ 2 litres/seconde/hectare (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc.).
- La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une SHON supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).
- Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle (ou de brique), pavages ou dallages disjoints avec joints gazons, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

4.2.3 À l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

4.3 – Réseau public de communications

Les constructions devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...)
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

4.4 – Ordures ménagères

Il devra être prévu, dans les constructions, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte des ordures ménagères et notamment pour permettre le bon déroulement de la collecte sélective des déchets ménagers.

4.5 – Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement alimentée par un réseau de distribution de capacité suffisante. Les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain ou galerie technique.

Article UB.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles relatives aux caractéristiques des terrains.

Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées

6.1 – Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

6.1.1 Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

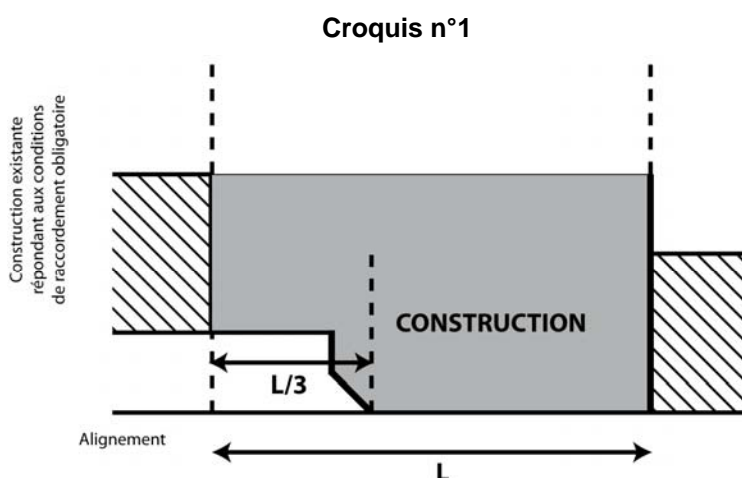
6.1.2 Règles particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente :

6.1.2.1 – Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).



6.1.2.2 – Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total.

6.1.2.3 – Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie d'au moins 40,00 mètres : dans ce cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existaient sur les parcelles voisines.

6.1.2.4 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

6.2 – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

6.2.1 - Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au document graphique n°4.1 et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe 2 du présent règlement.

6.2.2 - Règles particulières

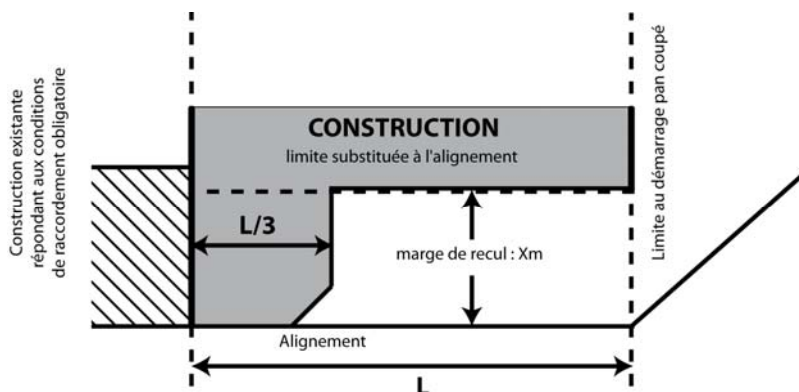
Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définies au paragraphe 6.2.1 ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures ;
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1/3 du linéaire de l'alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu'au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d'angle) ; voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d'alignement.

Croquis n°2



6.3 – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UB.3 et UB.8 du présent règlement.

6.4 – Saillies et encorbellements sur le domaine public

6.4.1. Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UB.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

6.4.2 Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes

D'une façon générale, l'empiètement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

6.4.3 Volumes habitables en encorbellement

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.
- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article est divisé en trois parties, correspondant :

- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée dans une bande œuvre de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul (paragraphe 7.1), par rapport aux limites séparatives aboutissant ou non aux voies,
- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée ou au delà de la dite bande (paragraphe 7.2),
- aux règles particulières s'appliquant à une construction implantée en secteur Ube.

7.1 Constructions implantées dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

7.1.1 Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

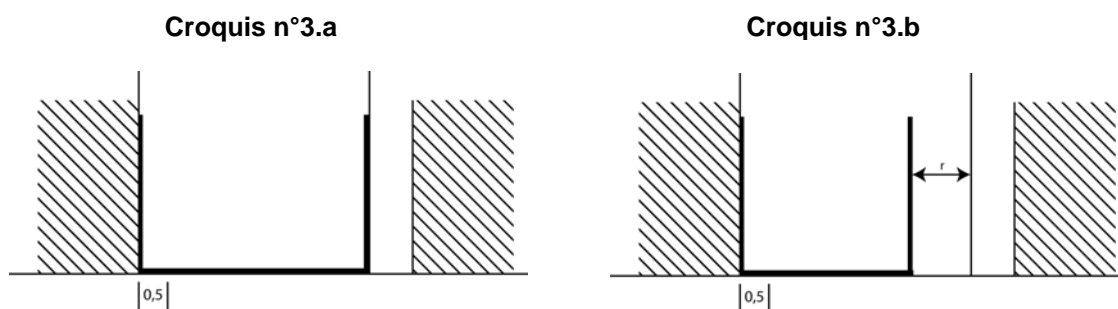
7.1.1.1 Cas général :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

7.1.1.2 Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales

- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande œuvre pourra être implantée (croquis n°3.a et 3.b) :
 - ◆ soit en limite (cas général) ;
 - ◆ soit en observant un retrait par rapport à cette limite (r sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.
 - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
 - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UB.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
 - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.



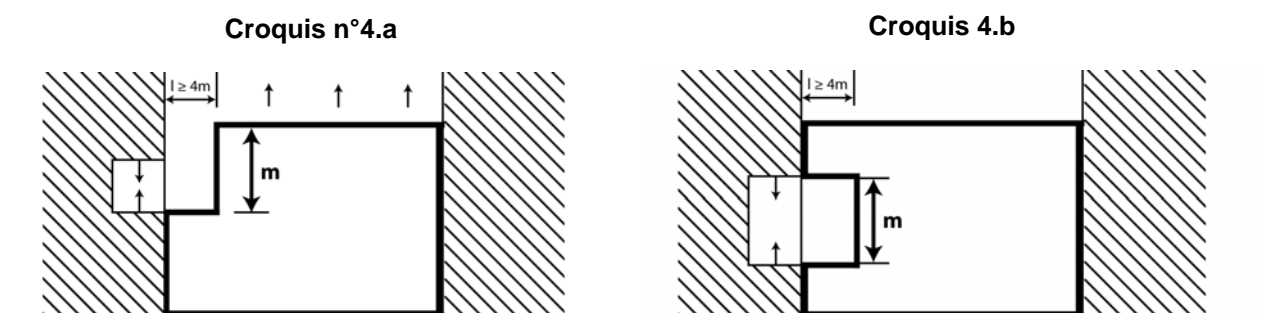
- soit dans les cas visés aux articles 6.2.2.1 et 6.2.2 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.
- soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
 - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
 - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°4) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 4.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis 4.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- soit en cas d'application de l'article UB 2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas...) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

7.1.2 Par rapport aux autres limites séparatives :

7.1.2.1 Cas général :

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe 7.2 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

7.1.2.2 Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

- ✓ Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
 - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,

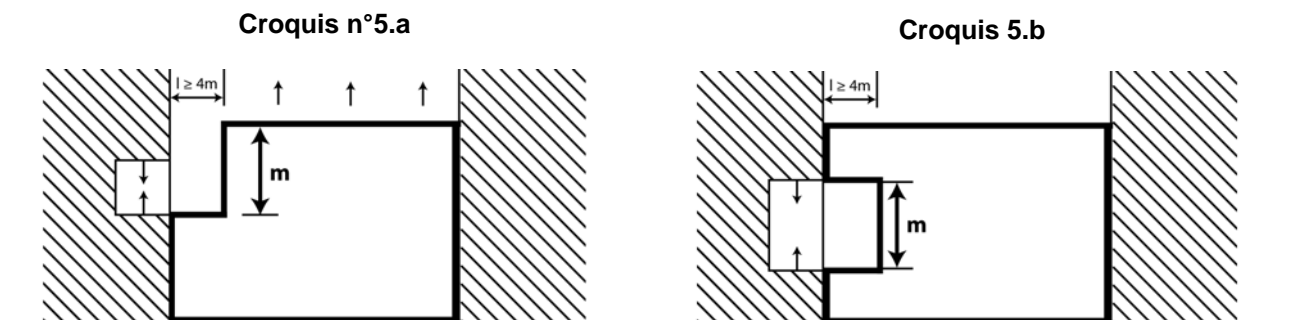
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- ✓ Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1 et 7.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

7.1.3 Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

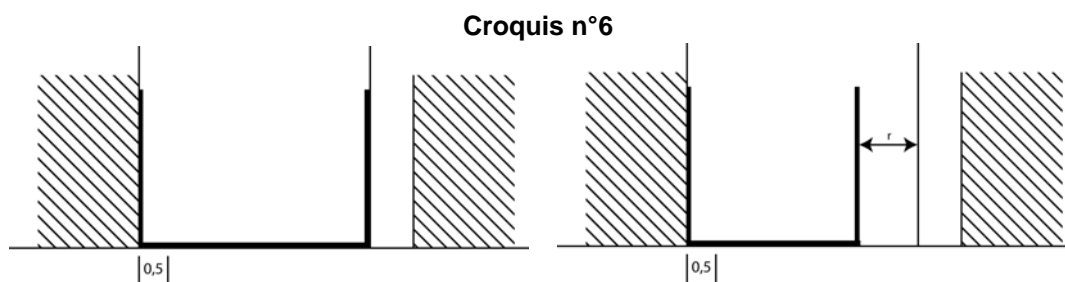
7.2 Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

7.2.1 Cas général :

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6).

Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit au ras de la limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égal à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.



Les constructions pourront toutefois être implantées sur limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UB.10.

Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

7.2.2 Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

7.2.2.1 Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

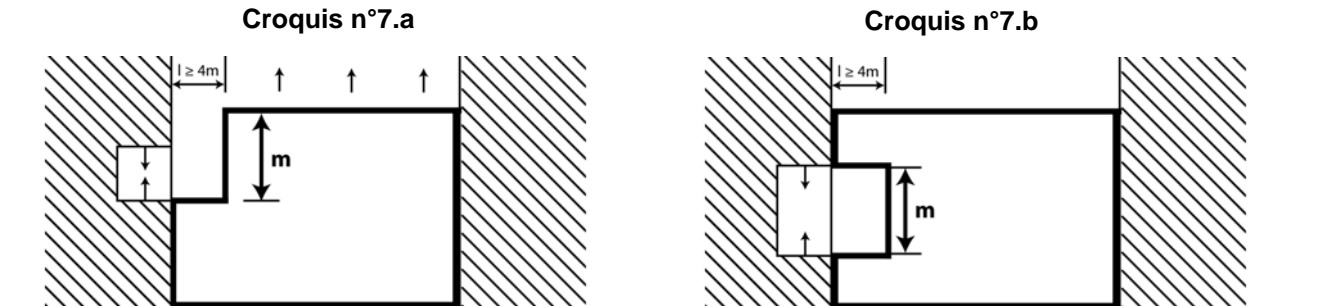
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du

bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 7.b), d'une profondeur (m sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



7.2.2.2 Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R. 471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1 et 7.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

7.3 Constructions implantées en zone Ube au-delà de la bande de 15 mètres

Cas particulier des constructions implantées sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande de 15 mètres :

Dans ce secteur, les constructions pourront être édifiées :

- soit en limite séparative sur une hauteur de 18 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel si la façade concernée est aveugle ; dans ce cas, au dessus de la hauteur de 18 mètres ainsi définie, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 18 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.
- soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, les constructions observeront les dispositions du paragraphe 7.2.2 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB 8)

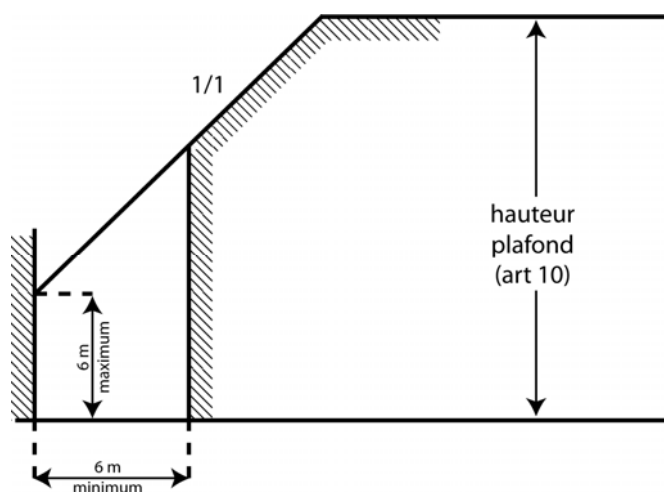
- Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBf, et UBf1 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).

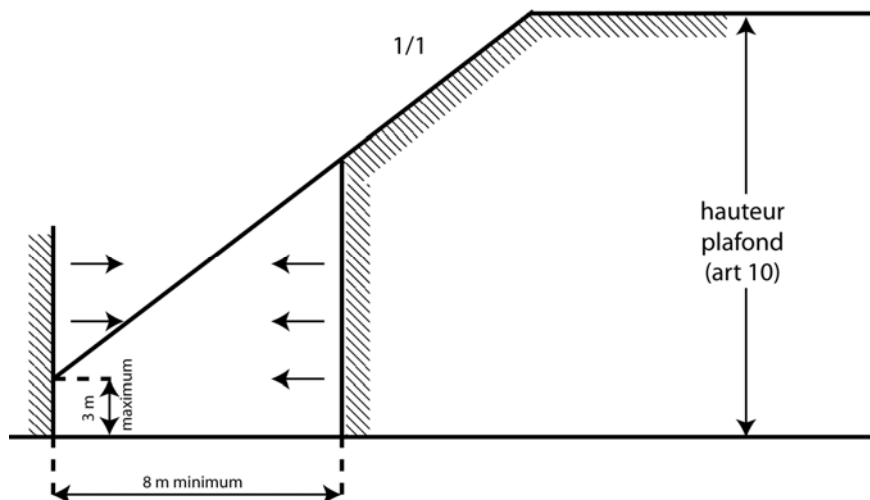
Croquis n°8.a



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



8.2 Dans le secteur UBe :

- une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ;
- les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur le même terrain ne pourront comporter de baies que si elles sont éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 8,00 mètres.

8.3 Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères conforme aux dispositions définies au paragraphe 4.4 de l'article UB.4 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies aux paragraphes 8.1 et 8.2 ci-dessus.

Article UB.9 – Emprise au sol des constructions

9.1 Dans les secteurs UBb, UBc, UBd et UBf :

Dans la bande constructible définie à l'article UA 7, il n'est pas fixé de règle.

Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain.

9.2 Dans les secteurs UBa et UBe :

Dans les secteurs UBa et UBe, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées à l'article UB.13 du présent règlement.

Dans le secteur UBf1 :

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure sur une propriété est limitée à la superficie de la bande constructible définie à l'article UB 7 ci-dessus, augmentée de 50% de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande constructible.

9.4 Le long des axes commerciaux délimités au document graphique :

Un complément d'emprise au sol de 30% de la superficie du terrain non concerné par la bande constructible est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce de proximité et à l'artisanat.

Article UB.10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 Règles de hauteur absolue

10.1.1 Cas général :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au document graphique n°4.2 « plan des hauteurs ».

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 garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospectes tels que définis aux articles UB.6, UB.7 et UB.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UB.10-2, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrassons de toiture à la Mansart par exemple) pourront également bénéficier de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospectes.

10.1.2 Règles particulières :

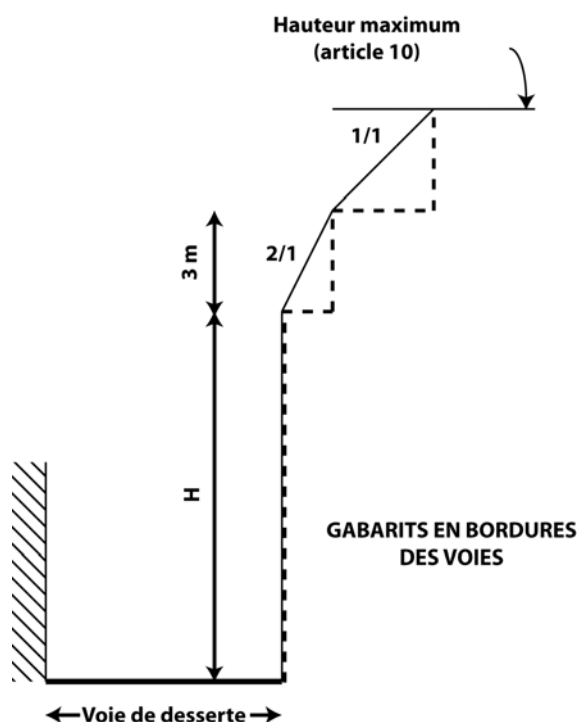
Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite séparative avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de l'héberge voisine.

10.2 Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques)

10.2.1 Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

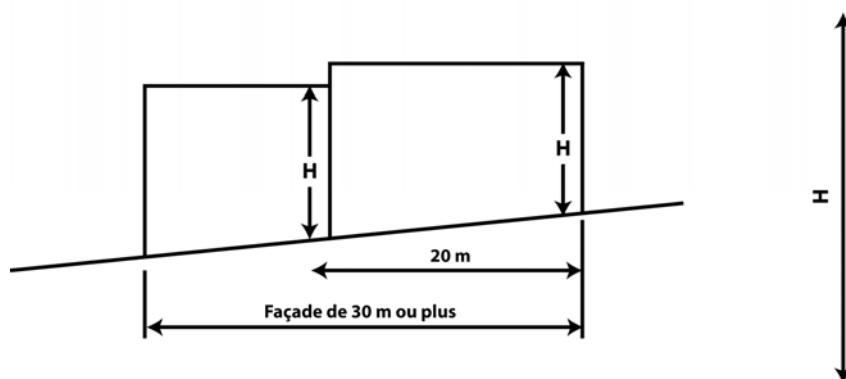
- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 10.2.2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UB6 ;
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet ;
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique

Croquis n°9



10.2.2 La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique n°4.2 « plan des hauteurs » pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UB6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UB6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



Article UB.11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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.

11.2 Constructions existantes

11.2.1 Prescriptions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

11.2.2 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

11.2.3 Ornementation des façades

Les éléments d'ornementation existants (moultures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

11.2.4 Façades commerciales, enseignes

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

11.2.5 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

11.2.6 Surélévations

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

11.2.7 Edicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver.

Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

11.2.8 Traitement des ouvertures

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

11.3 Constructions neuves

11.3.1 Composition générale

Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. A cette fin, un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

11.3.2 Aspect des matériaux et couleurs des façades

11.3.2a Prescriptions générales

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu ; en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

11.3.2b Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

11.3.3 Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades.

Les conduits de cheminée et / ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou fermant un écran à la rue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

11.3.4 Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UB.6.4 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

11.3.5 Clôtures

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie obstruées uniquement par des écrans cache-vue végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

11.3.6 Toitures

11.3.6.a Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

11.3.6.b Toitures terrasses

Principes généraux

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UB.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des paragraphes 13.1.2 à 13.1.5 de l'article UB.13.

Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50m² de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

11.4 Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les canalisations de ventilation devront être masquées.

Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situés en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

11.5 Bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment visé à l'article UB.2 faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Article UB.12 – Stationnement

12.1 Constructions nouvelles

12.1.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement, et en dehors des espaces libres prévus à l'article UB.13

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

La pente des rampes d'accès aux parcs de stationnement dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UB.12.2, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 200 mètres de la construction à desservir ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes dans un parc privé comptant un excédent de places, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage.

12.1.2 Normes de stationnement

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire. Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

Habitations et destinations assimilées, hôtels meublés, résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement construite selon les règles de l'art par tranche complète de 50 m² de SHON construite
- 1 place de stationnement par logement social

Bureaux, activités, hôtels industriels, commerces :

- 1 place par tranche de 150 m² de SHON.

Hôtels :

- 1 place pour 5 chambres
- Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.

Équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences pour personnes âgées...) :

- 1 place pour 5 chambres

Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions...

Pour ces établissements, ainsi que pour les établissements recevant du public non, la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins.

En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.

Les constructions neuves à destination d'habitation d'une SHON supérieure à 1 000 m² et à destination de bureaux devront prévoir 1 m² pour 100 m² SHON d'aire de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés. Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux-roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisées.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBf et du sous-secteur UBf1 : à l'intérieur des périmètres figurant au document graphique, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

12.2 Constructions existantes

En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 12.1.2.

Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

Article UB.13 – Espaces libres et plantations

13.1 Dispositions générales

13.1.1 Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

13.1.2 Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts, dont 10% devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

13.1.3 À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 13.1.2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

13.1.4 Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.

13.1.5 Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

Il ne peut être porté atteinte aux espaces de pleine terre grevés au document graphique n°4.1 d'une marge de reculement le long de la chaussée de l'Etang et de l'avenue Daumesnil.

13.2 Dans les secteurs UBb, UBc, UBf et UBf1, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de construction œuvre visée à l'article UB.7 ci-dessus.

13.3 Dans le secteur UBa, eu égard à la vocation résidentielle de la zone, **et UBc**, eu égard à la vocation des espaces libres des principaux équipements existants (groupe scolaire, Institut Val Mandé...), leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

La partie non construite des parcelles supportant des constructions à usage principal d'habitation devra être traitée selon les dispositions du paragraphe 13.1 ci-dessus.

13.4 Espaces verts protégés

13.4.1 Les espaces verts protégés sont inscrits au plan au titre des articles L.123.1.7 et R123-11-h du code de l'urbanisme.

13.4.2 Sur les terrains mentionnés au document graphique n°4.4 comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

13.4.3 Les espaces verts protégés (EVP) constituant des bandes arborées le long des rues, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert clair, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, une imperméabilisation est autorisée pour permettre la réalisation d'une place de stationnement et/ou d'un accès piétons, et/ou, pour les constructions existantes uniquement, la réalisation d'un local poubelle ou d'un abri vélo (se reporter en annexe 3 du présent règlement).

13.4.4 Les espaces verts protégés (EVP) en cœur d'îlot, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert foncé, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, une imperméabilisation est autorisée pour permettre la réalisation d'une véranda, d'une terrasse, d'un accès piétons (se reporter en annexe 3 du présent règlement).

13.4.5 La modification de l'état de ces EVP est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera soit conservée soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en annexe 3 du présent règlement, et dans la mesure où elle maintient son unité et son caractère. Toutefois, une diminution par minéralisation peut être autorisée dans les cas cités aux alinéas 13.4.3 et 13.4.4. La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée soit en pleine terre soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

Nota : l'annexe 3 du présent règlement donne, à titre indicatif, la surface minimale à restituer.

13.4.6 La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.5 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au document graphique n°4.1 sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants et R.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UB.14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

14.1 Dispositions générales

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour :

- les constructions et aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;
- l'aménagement ou la reconstruction sur place de tout ou partie de bâtiments existants, sous réserve qu'ils résultent de motifs d'urbanisme ou d'architecture, à savoir :
 - maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain, issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue ;
 - mettre en valeur le patrimoine historique de Saint-Mandé ;
 - moderniser le patrimoine immobilier bâti sans modifier la capacité d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est en état de vétusté ;
 - moderniser et/ou regrouper les locaux par destination sans en modifier les capacités d'accueil, en vue d'une utilisation plus fonctionnelle des bâtiments existants.

Dans tous les secteurs de la zone UB sauf en UBa, les surfaces à usage d'accès aux immeubles et de halls d'immeubles à réaliser à rez-de-chaussée dans la bande de construction de 15 mètres ne sont pas assujetties aux règles de densité dans la limite de 100 m² de SHON par bâtiment, à condition que ces surfaces soient d'un seul tenant avec une largeur minimum de 3 mètres et situées au niveau du trottoir et à condition qu'elles offrent des vues en transparence vers l'espace vert intérieur de la parcelle.

14.2 Dispositions applicables à chacun des secteurs de la zone

Dans les secteurs UBa, UBe, UBf et UBf1, les possibilités de construction résulteront de l'application des règles définies aux articles UB.3 à UB.13 du présent règlement.

Dans les autres secteurs, les coefficients d'occupation du sol sont fixés à :

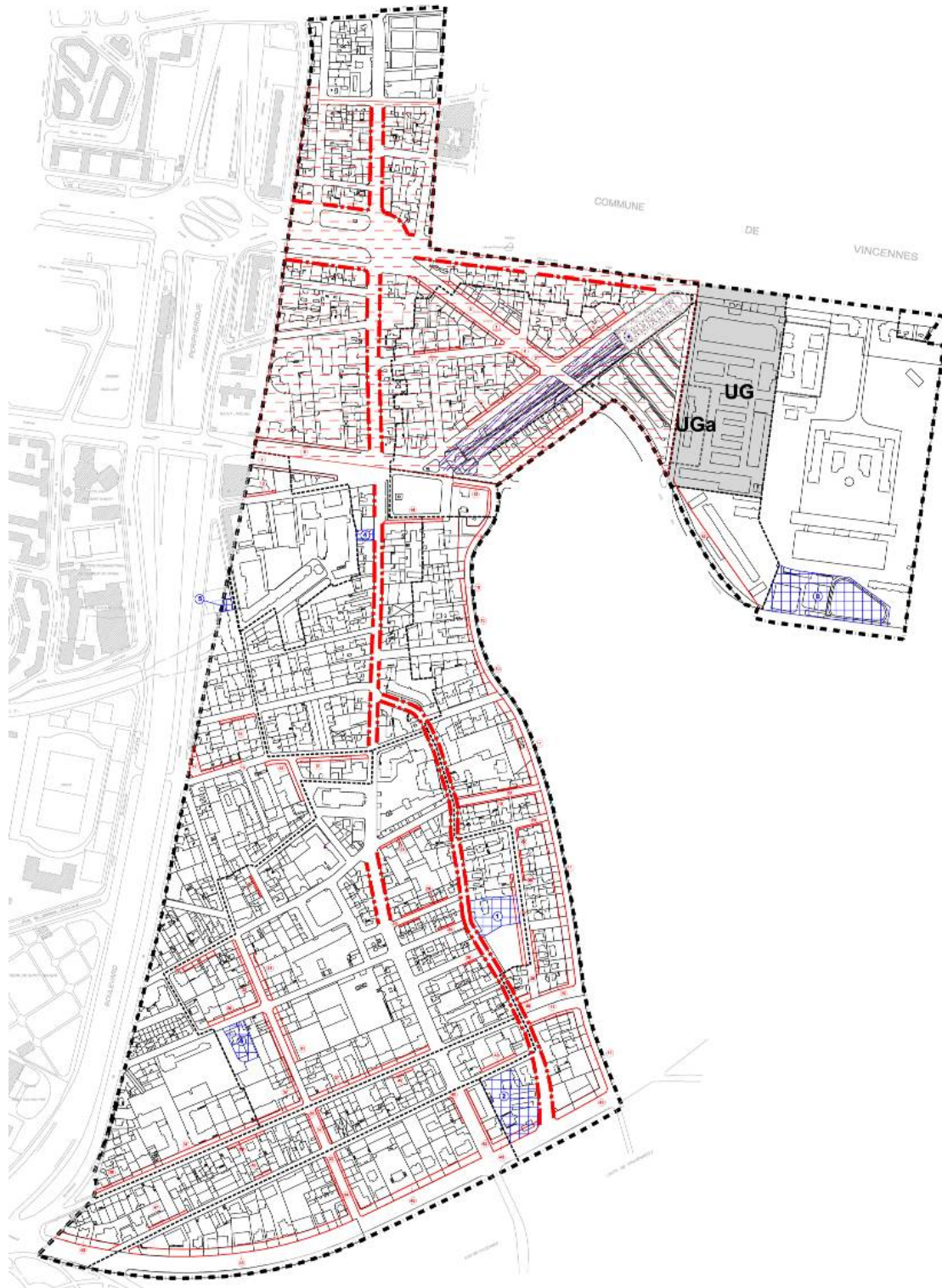
- secteur UBb COS 1,20
- secteur UBc COS 1,00
- secteur UBd COS 1,50.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UG

La zone UG correspond aux parcelles du site de l'Institut Géographique National. Elle se situe au nord-est de la Commune, entre l'avenue de Paris, grand axe de circulation, l'avenue Pasteur et l'avenue des Minimes. Le secteur se caractérise par une juxtaposition de bâtiments hétérogènes dans leurs volumes, leurs styles et leurs fonctionnalités.

Elle comprend un secteur dénommé UGa dont la vocation principale est de recevoir de l'habitat.



SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En zone UG :

- Les constructions destinées à de l'habitation.

En zone UG et en secteur UGa :

- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Article UG.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, situées à moins de 200 mètres de la RD 120 (classée de type 3) et exposées aux bruits qu'elle engendre, sont autorisées à condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.
- Les installations classées à condition qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage, du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions destinées à l'entreposage, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré,
 - que la superficie d'entreposage représente moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG.3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Article UG.4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Assainissement

4.1.1 Eaux usées

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1.2 Eaux pluviales

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques », il faudra en règle générale, que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle (ou de brique), pavages ou dallages disjoints avec joints gazons, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures, avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places, subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau concerné.

4.2 – Réseaux public de communications

Les constructions devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...)
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

4.3 – Ordures ménagères

Il devra être prévu, dans les constructions, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la collecte des ordures ménagères et notamment pour permettre le bon déroulement de la collecte sélective des déchets ménagers.

4.4 – Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement alimentée par un réseau de distribution de capacité suffisante. Les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain ou galerie technique.

Article UG.5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles relatives aux caractéristiques des terrains.

Article UG.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées

- a) En bordure de l'avenue de Paris, la façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,30 m. au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

- b) En bordure de l'avenue Pasteur et des voies publiques futures, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 2 m, à l'exception des accès parkings.
- c) En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

Article UG.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Règles générales

- 1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes.
- à 3,00 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

- 2) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 20 m. (Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction d'une hauteur au plus, égale à 3,20 m.)

- 3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

Lorsque des terrasses ou balcons situés à plus de 0,60 m du terrain naturel ou des balcons, seront implantés à moins de 4 m des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucide).

7.2 Règles particulières

Des dispositions différentes de celles édictées par les règles générales pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- Pour les équipements publics

Article UG.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété, doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de toute ou partie de façades ou pignons existants ou à construire, soit égale :

- à au moins 3,00 m en l'absence de vue directe,
- à au moins 8,00 m en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

Article UG.9 – Emprise au sol des constructions

En zone UG

Sous réserve du respect des règles fixées par les articles UG.6, UG.7 et UG.8 :

- Dans une bande de 27 m mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà des bandes de 27 m et de 32 m visée précédemment :

- l'emprise au sol des constructions, annexes comprises est fixée à 60% maximum de la superficie de la partie de terrain située en dehors de ces bandes.

En secteur UGa

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum.

Nota : Dans l'ensemble de la zone : les galeries de liaison entre les constructions ne seront pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol dans la mesure où elles se situent à plus de 4,50 m du terrain naturel)

Article UG.10 – Hauteur maximum des constructions

10.1 En zone UG

10.1.1 Dans la bande de 27 m mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, les constructions pourront atteindre une hauteur plafond de 25 m.

10.1.2 Sur une profondeur de 125 m, comptée à partir de la bande de 27 m de l'alignement de l'avenue de Paris, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur plafond des constructions est fixée à 25 m.

Pour les autres constructions, la hauteur plafond est fixée à 21 m.

10.1.3 Pour les constructions implantées au delà des bandes de 27 m comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement de l'avenue Pasteur et au-delà des 125 m cités à l'article 10.1.2, les hauteurs plafond sont fixées sur le plan des hauteurs (pièce n°4.2 du plan local d'urbanisme).

10.2 En secteur UGa

Les hauteurs maximum façade (à l'égout du toit) et plafond des constructions sont respectivement fixées à 16 m et 18 m.

10.3 Exceptions

Les ouvrages techniques ne seront pas pris en compte dans cette hauteur plafond. De plus, ils devront :

- être implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'aplomb des diverses façades ou pignons des constructions
- ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 m
- ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article UG.11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris ceux des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.2 Constructions existantes

11.2.1 Prescriptions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

11.2.2 Traitement des façades

Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et de la brique sont interdits.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

11.2.3 Ornementation des façades

Les éléments d'ornementation existants (moultures, corniches, volets, persiennes, gardes-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).

11.2.4 Façades commerciales, enseignes

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existant ou ayant existé.

11.2.5 Eclairage des combles

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

11.2.6 Surélévations

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traités en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

11.2.7 Edicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver

Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

11.2.8 Traitement des ouvertures

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

11.3 Constructions neuves

11.3.1 Aspect des matériaux et couleurs des façades

11.3.1a Prescriptions générales

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée pour les bâtiments d'habitation.

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

11.3.1b Prescriptions spécifique aux constructions à usage principal d'habitation

Les façades sur rue devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

11.3.2 Pignons, locaux annexes

Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les conduits de cheminée et / ou chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou fermant un écran à la rue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

11.3.3 Façades commerciales, enseignes

On entend par façade commerciale, toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives.
- Les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UG6.a du présent règlement.

11.3.4 Clôtures

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à claire-voie, obstruées uniquement par des écrans cache vue végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 m.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës, devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci-dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

11.3.5 Toitures

1.1.3.5a Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc. sont interdites.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

11.3.5b Toitures terrasses

Principes généraux

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UG.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UG13.

Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie, seront végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface, par une disposition de type traditionnel ou par toute autre solution non traditionnelle, sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

La pose de panneaux solaires peut-être autorisée, en remplacement de tout ou partie des zones de toiture à végétaliser, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire

11.3.6 Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les canalisations de ventilation devront être masquées.

Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les volets en bois seront conservés.

Les profils des menuiseries extérieures devront être respectés en cas de changement en PVC.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

Article UG.12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés, en partie ou en totalité, en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m² de SHON dans ce cas, seule la SHON créée sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux, devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de la façon suivante :

Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SHON et dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement.

Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences pour personnes âgées...) : 1 place pour cinq chambres.

Pour les autres types de constructions : 1 place par tranche de 150 m² de SHON.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions neuves à destination d'habitation d'une SHON supérieure à 1 000 m² et à destination de bureaux devront prévoir 1 m² pour 100 m² SHON d'aire de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés. Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux-roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

c) Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif autres que ceux à caractère résidentiel :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Article UG.13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

UG 13.1 En zone UG

UG 13.1.1 Dans les bandes de 27 m et de 32 m visées à l'article UG9

- Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m.
- Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts, dont 10% devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

UG 13.1.2 Au delà de ces bandes de 27 m et de 32 m visée à l'article UG9 (sauf cas visé par la règle particulière)

- La superficie des espaces verts représentera au moins 20% de la superficie de la partie de terrain située au-delà des bandes de 27 m et de 32 m. De plus, il sera exigé un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m² d'espace vert.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

UG 13.1.3 Règle particulière

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la partie de terrain comprise au delà des bandes de 27 m et de 32 m, sur une profondeur de 125 m comptée partir de la bande de 27 m de l'alignement de l'avenue de Paris :

- Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m. Ils seront traités dans un souci de qualité paysagère. Les voies de desserte ainsi que les espaces affectés au stationnement de véhicules seront agrémentés de plantations.

UG 13.2 En secteur UGa

La moitié au minimum des espaces libres sera des espaces verts, dont 10% devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UG.14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles UG.1 à UG.13 du présent règlement.

Définition des vues directes

au sens du règlement de la présente zone UG

VUES DIRECTES

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction, dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

a) Sous réserve du b) ci-après sont considérées comme créant des vues directes aux sens des articles 7 et 8 de la zone UG :

- les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

b) Ne sont pas considérées comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 de la zone UG :

- les ouvertures situées au rez-de-chaussée, dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (mur, pignon, etc.),
- les fenêtres ou fenêtres jumelées dont la surface totale vitrée n'excède pas $0,75 \text{ m}^2$.
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au dessus duquel elles sont situées ; pour les châssis en toiture, cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

En l'absence de zones naturelles ou d'urbanisation future, le titre III du présent règlement est sans objet.

TITRE IV
LEXIQUE PLU

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une construction ou ciselé destiné à recevoir une statue en fronton d'une construction.

Activités

Destinations autres que le logement et les équipements publics et d'intérêt collectif.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il délimite l'emprise du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé. L'alignement doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture. Il peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

Arbre à grand développement

Un arbre feuillu ou conifère à grand développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte. Il doit répondre aux normes AFNOR relatives aux arbres d'ornement. Ces arbres sont à planter dans un volume de terre végétale ayant une surface de 9 m² minimum et répartie autour du tronc et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur de 2 m minimum, non compris la couche drainante. Cette profondeur doit être uniforme sur toute l'emprise indiquée ci-dessus.

Arbre à moyen développement

Un arbre feuillu ou conifère à moyen développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 8 à 15 m à l'âge adulte. Il doit répondre aux normes AFNOR relatives aux arbres d'ornement. Ces arbres sont à planter dans un volume de terre végétale ayant une surface de 4 m² minimum et répartie autour du tronc et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur de 1,5 m minimum, non compris la couche drainante. Cette profondeur doit être uniforme sur toute l'emprise indiquée ci-dessus.

Arbre à petit développement

Un arbre feuillu ou conifère à petit développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 8 m à l'âge adulte. Il doit répondre aux normes AFNOR relatives aux arbres d'ornement. Ces arbres sont à planter dans un volume de terre végétale ayant une surface de 2 m² minimum et répartie autour du tronc et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur de 1 m minimum, non compris la couche drainante. Cette profondeur doit être identique sur toute l'emprise indiquée ci-dessus.

Auvent

Petite toiture en surplomb établie en saillie sur un mur.

Bandeau

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment.

Claire-Voie

Clôtures ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Emplacement réservé

L'inscription d'un emplacement réservé dans un PLU permet de préserver la meilleure localisation pour l'emprise d'un équipement futur.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale sur le sol du volume de la construction.

Encorbellement

Partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.

Epannelage

Volume maximum que pourrait prendre une construction à l'intérieur d'un gabarit et d'une hauteur imposée.

Espace boisé classé

Bois, parcs, tous espaces boisés et sites naturels en agglomération peuvent être classés par le PLU afin de les sauvegarder et en favoriser l'aménagement.

Espace vert protégé (EVP)

Espace vert privé bénéficiant d'une protection des dispositions du Code de l'urbanisme permettant de le préserver des espaces privés sans pour autant le classer.

La suppression, la diminution de surface ou l'édification sur cet espace libre fait l'objet d'une demande d'autorisation.

Gabarit

Dimension, forme déterminée ou imposée à l'avance et limitant la hauteur à donner à une construction eu égard aux distances par rapport aux façades environnantes.

Limites séparatives de propriété

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Loggia

Volume en retrait dans la façade d'un bâtiment formant balcon couvert.

Marge de recul ou de reculement

Espace libre à respecter sur une parcelle privée en deçà de l'alignement et sur lequel aucune construction en élévation n'est autorisée.

Marquise

Auvent vitré qui protège des intempéries.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Oriel (ou bow-window)

Logette en saillie sur la façade.

Pièces principales

Ce sont celles qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.

Pièces secondaires (ou de service)

Ce sont :

- salles d'eau, salles de bain, buanderies, lingerie, séchoirs, cuisines
- débarras, roberies
- hall d'entrée, dégagements, WC

Plafond légal de densité (PLD)

Limite de densité d'une construction définie par rapport à l'assiette foncière et au-delà de laquelle le dépassement donne lieu au versement d'une taxe représentant la valeur des droits à construire supplémentaires aux droits initiaux, issu de l'insuffisance théorique de terrain.

Pleine terre

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages du métropolitain, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un ouvrage de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Saillie

Avancée d'un élément de la construction : balcon, lucarne. Les gouttières n'entrent pas dans cette définition.

Servitude

Mesure particulière d'utilité publique affectant les possibilités de construction d'une parcelle.

Surface hors oeuvre brute (SHOB)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors oeuvre nette (SHON)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des combles et des sous-sols non-aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), c) ci-dessus.

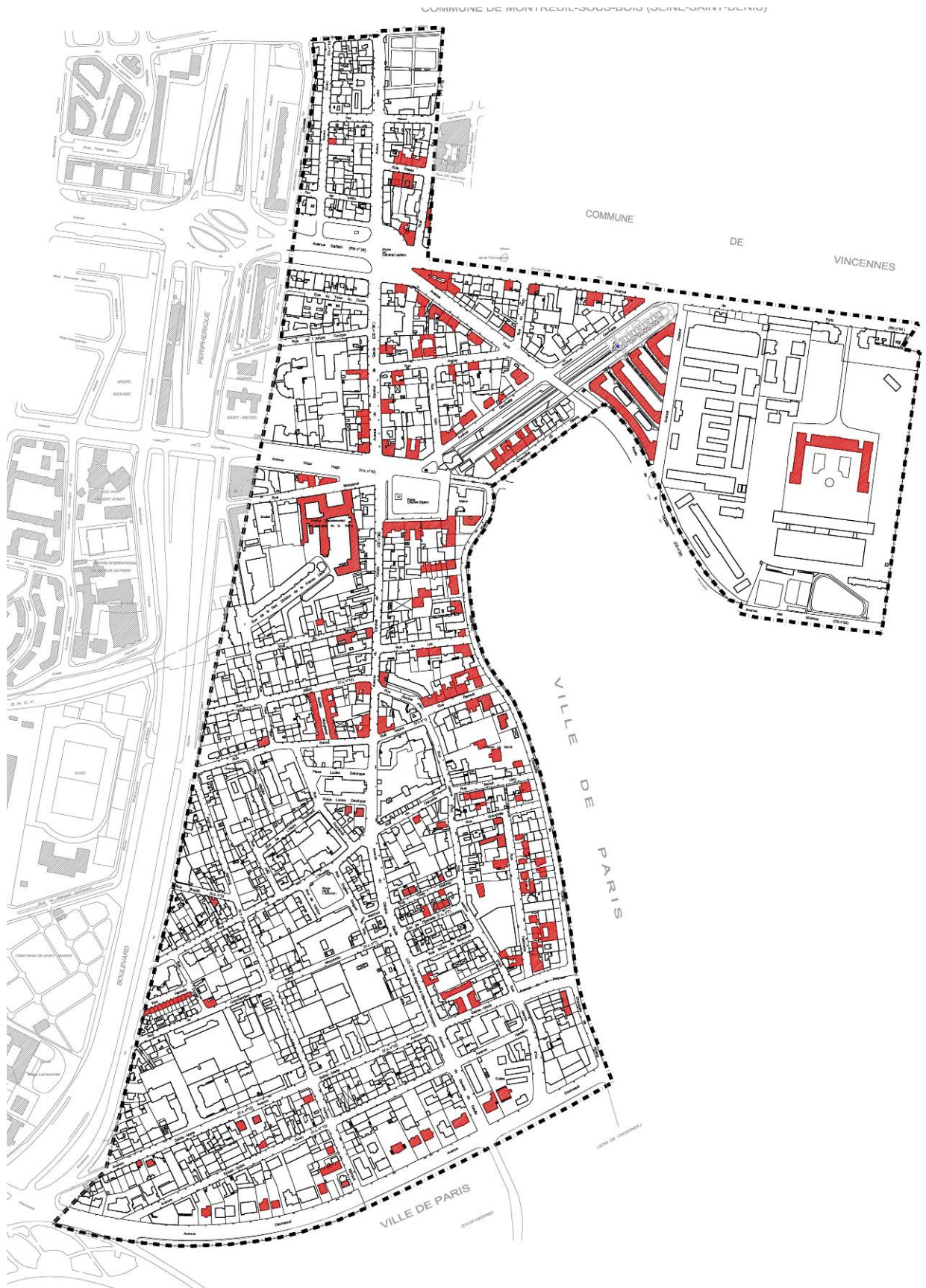
Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

ANNEXES

- ANNEXE 1 Liste des bâtiments à conserver dans le cadre de la préservation du patrimoine de la Commune
- ANNEXE 2 Liste des marges de reculement figurées au document n°4.1 et définies au paragraphe 6.2 des articles UA.6 et UB.6 du présent règlement
- ANNEXE 3 Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)
- ANNEXE 4 Arrêté du Maire de 1825 portant règlement général de l'aménagement des constructions sur les terrains privés bordant l'avenue du Bel Air (actuelle avenue Victor Hugo)
- ANNEXE 5 Liste des emplacements réservés
- ANNEXE 6 Modèles de grilles et de portails

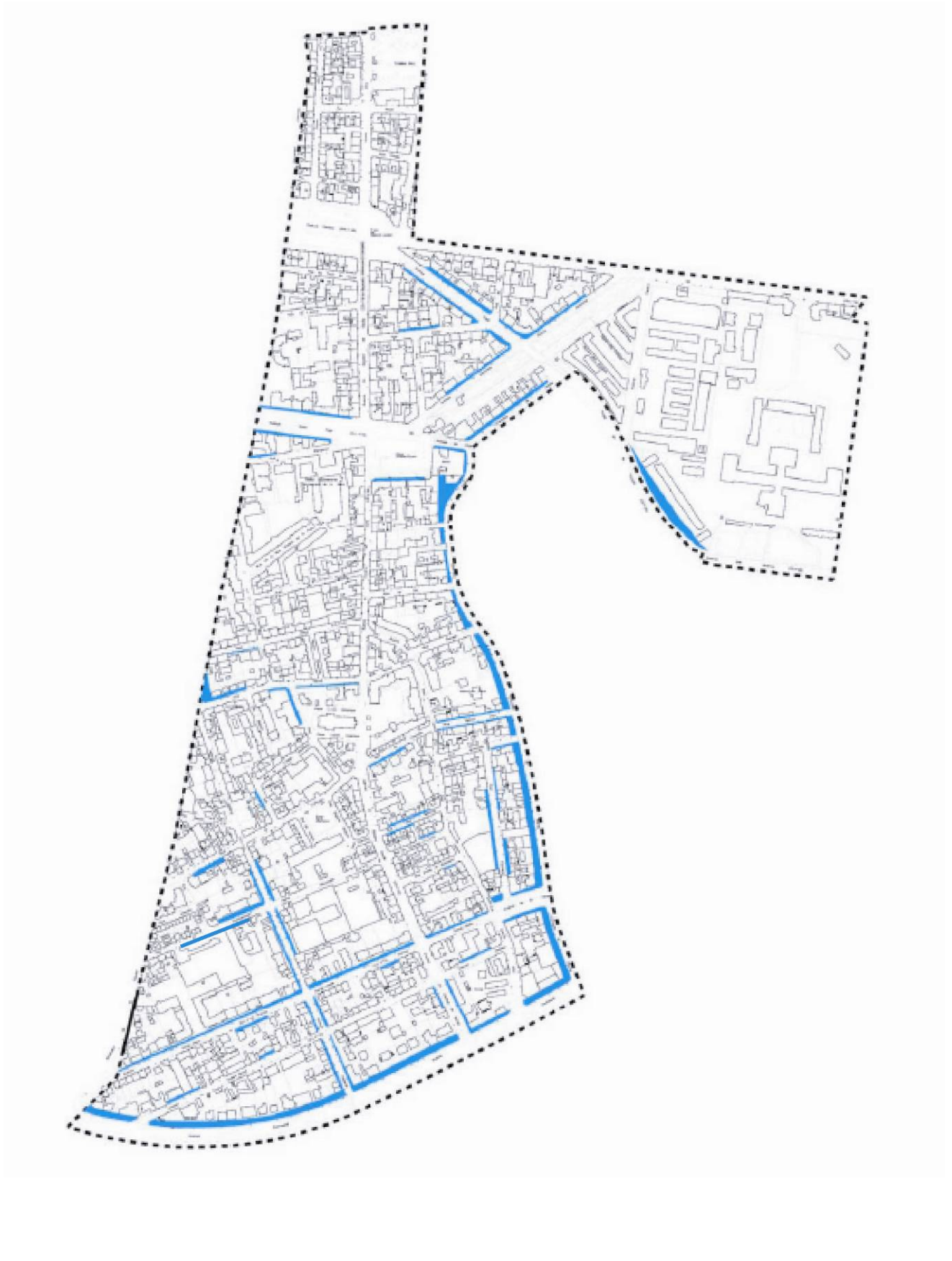
CARTE DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER



LISTE DES BATIMENTS A CONSERVER DANS LE CADRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE

VOIE	NUMERO
Avenue Daumesnil	13, 21, 23, 29, 31, 31bis, 37, 37bis, 39, 43, 47, 49
Chaussée de l'Etang	12, 14, 16, 18, 26, 28, 32, (2, 4, 6, 8, 10, 12, Villa de l'Etang), 34, 36-38, 44, 46, 50, 52, 56, 62, 62 bis, 64, 66, 68, 82, 82bis-84, 90, 92-94
Rue Jeanne d'Arc	16,37,53, 55
Rue Faidherbe	4, 5, 7-9-11, 8, 14, 15, 17, 21bis, 23-25, 27-29
Rue Grandville	5, 8, 13
Avenue Foch	1, 1bis, 3, 4, 8,10, 11, 12, 16, 20
Rue de l'EpINETTE	4, 4bis, 6, 8
Rue Jean Mermoz	3, 4, 12, 14
Avenue Benoît Lévy	2, 4, 6
Rue de l'Alouette	5
Place Lucien Delahaye	1, 3
Avenue du Général De Gaulle	11, 17, 20, 26, 28, 30, 49, 59, 72, 78, 80, 86, 87
Rue de Bérulle	1bis, 10
Rue du Lac	12,14, 17
Avenue Victor Hugo	1, 2, 3
Avenue de Paris	69, 87, 89, 95, 95, 109, 113, 125, 125bis
Villa de la Tourelle	4
Avenue Gambetta	1, 5, 5bis, 7, 21
Rue Poirier	3, 4, 5, 7, 8bis, 9, 10, 12
Place Charles Digeon	2, 2 bis, 4, 5, 8, 8bis
Rue Viteau	3, 4, 5, 6, 7
Rue Fay's	6, 8
Place du Général Leclerc	2, 3bis, 5
Avenue Alphan	58, 68, 72, 74-76
Avenue Sainte-Marie	10, 53, 55, 75, 77
Avenue Quihou	18
AvenueRobert-André Vivien	42
Rue Hamelin	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
Avenue de la Pelouse	6
Rue Renault	1, 3, 5, 7, 10
Rue Baudin	7
Rue de l'Amiral Courbet	1
Rue Mongenot	2, 7
Square Nungesser	Ensemble HBM
Cité Pasteur (allée des Platanes, allée des Acacias, square des Sorbiers, square des Catalpas, square des Ormes, avenue Pasteur)	Ensemble HBM
Rue Sacrot / rue Paul Bert	22
Rue Guynemer	7
Hôpital Bégin	

CARTE DES MARGES DE RECULEMENT



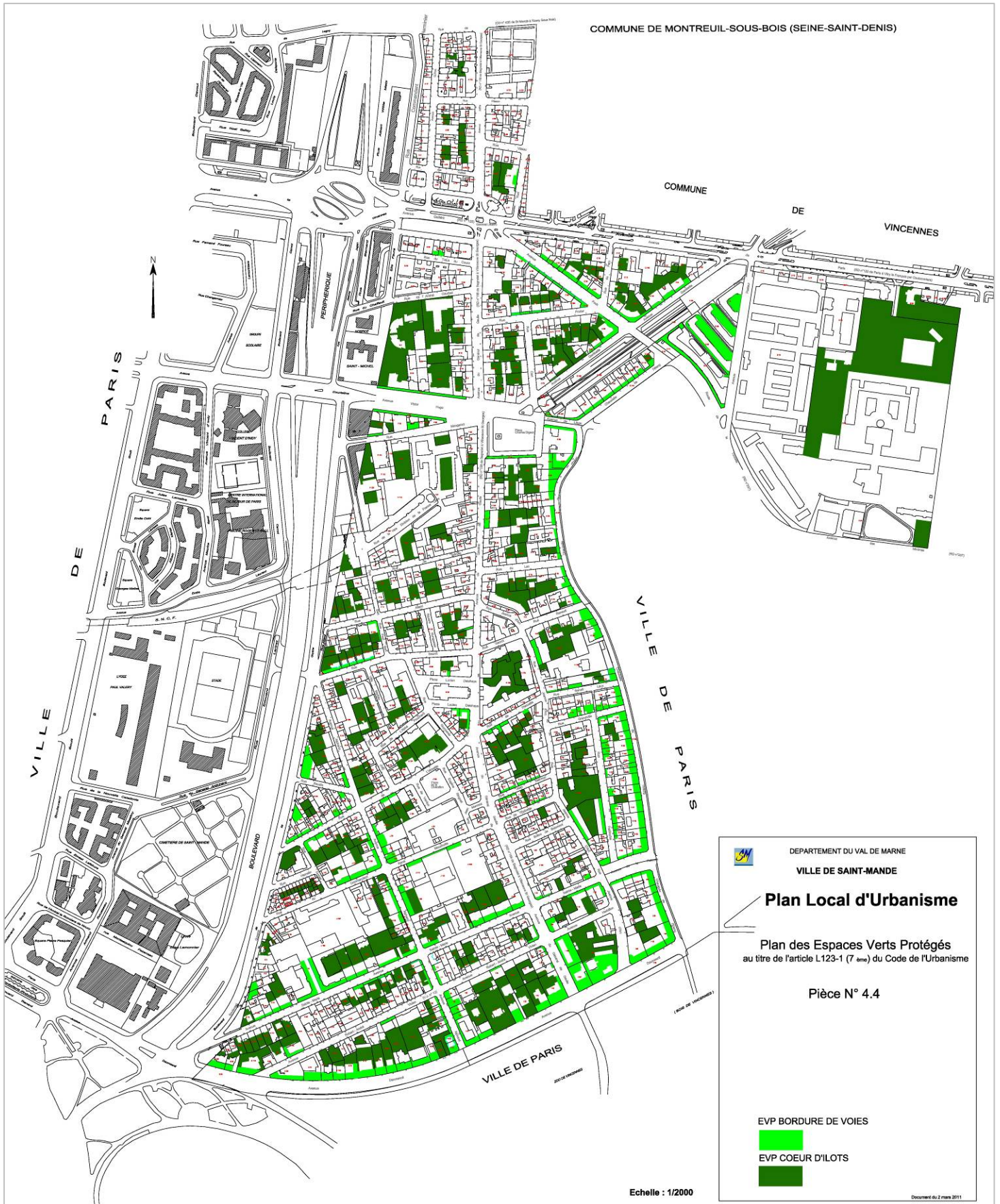
ANNEXE 2

Liste des marges de reculement figurant au document graphique n°4.1 et définies au paragraphe 6-2 des articles UA6 et UB6 du règlement

N° au plan 3.1	Nom de la voie	Adresse	Profondeur de la marge de reculement
1	Avenue Foch	3 à 11	6 m
2		11 bis à 15	4 m
3		2 bis à 18	4 m
4		20	6 m
5	Rue Poirier	5 à 11	3 m
6	Avenue Gambetta	5 à 17	4 m
7	Avenue Victor Hugo	1 à 7	4 m
8		2 à 12	4 m
9	Chaussée de l'Etang	2 à 18	5 m
10		22 à 52	suivant plan 3.1
11		56 à 100	10 m
12	Rue Mongenot	8 à 10 bis	suivant plan 3.1
13	Avenue de Liège	1 à 3	4 m
14	Place Charles Digeon	2 à 8	4 m
15	Route de la Tournelle	---	suivant plan 3.1
16	Rue Allard	19 à 23	4 m
17	Rue Allard -Bd de la Guyane	---	suivant plan 3.1
18	Rue Sacrot	26 à 32	4 m
19	Avenue Benoît Levy	2 à 16	2 m
20	Rue Jolly	3 à 7	2 m
21	Rue de l'Alouette	5 à 11	3 m
22		33 à 43	6 m
23	Rue Grandville	10 et 12	2 m
24	Rue Faidherbe	1	2 m
25		5 à 15	2 m
26		21 bis à 29	4 m
27		8 bis à 10 bis	5 m
28	Rue Jean Mermoz	4 à 14	2 m
29		11 à 17	2 m
30	Rue du Ct René Mouchotte	32 à 38	6 m
31	Avenue Alphan	25 à 39	6 m
32		26 à 56	4 m
33		58 à 76	3 m
34		53 à 59	3 m
35	Rue de l'Epinette	4 à 6	2 m
36	Rue Brière de Boismont	3 et 5	2 m
37	Avenue Sainte Marie	16 à 66	6 m
38		68 à 72	4 m
39	Avenue de la Pelouse	2 à 6	4 m
40		8	9 m moyen
41		1 à 5	4 m moyen

N° au plan 3.1	Nom de la voie	Adresse	Profondeur de la marge de reculement
42	Avenue du Général de Gaulle	97 à 101	3 m
43	Avenue Daumesnil	3 à 57	10 m
44	Rue Guynemer	10 à 12	5 m
45	Avenue du Général de Gaulle	124 à 130	3 m
46	Avenue Robert-André Vivien	40 à 42	4 m
47		60 à 66	3,5 m
48	Avenue Herbillon	4	4 m
49	Avenue Sainte-Marie	19bis à 21	4 m
50		51 à 57	4 m
51	Rue Sacrol	5 à 15	5 m
52	Avenue Alphand	47bis à 51	3 m
53	Avenue Benoît Lévy (et 21 rue Jeanne d'Arc)	1 à 11	2,5 m
54	Rue du Cdt René Mouchotte	47 à 59	3 m

PLAN DES ESPACES VERTS PROTEGES



ANNEXE 3

Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.	Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.
bordure	cœur			bordure	cœur		
	190	25,27,29,31,33 Av Joffre/12 rue Plisson et 32, Av Quihou	A125	25		8, Av Foch	C56
	70	36, Av Quihou	A24	30		9, Av du Général de Gaulle	C55
	102	28, Av Quihou	A33		138	2, Av Foch	C40
	81	8 Av. Quihou	A65	17	187	2 bis, Av Foch et 5,7, Av du Général de Gaulle	C144
	125	10 Av. Quihou	A56		90	9, Av du Général de Gaulle	C45
	48	18 Av. Quihou	A44	250	228	20, Av Foch et 9, Av Gambetta	C65
	69	20 Av. Quihou	A43	38	147	7bis, Av Gambetta	C114
	144	7, 9, Av. Joffre	A126	20		7, Av Gambetta	C66
	93	11 Av. Joffre	A57	110	228	5bis, Av Gambetta	C72
	207	13 Av. Joffre	A52	125	488	5, Av Gambetta	C109
	141	3 Pl. du Gal Leclerc et 5 rue Faÿs	A75	15		3, Av Gambetta	C74
90	696	5 bis et 7, rue Faÿs	119, 120		108	4, rue Cart	C75
448		2 bis à 12, Av Victor Hugo	B1		266	6, rue Cart	C76
	3880	9,11 et 13 rue de l'amiral Courbet et 12 Av Victor Hugo	B2		64	10, rue Poirier	C71
	1024	4, Av Victor Hugo	B6		81	10bis, rue Poirier	C70
	162	2 bis, Av Victor Hugo	B7		222	12, rue Poirier	C69
	194	22, Av Général de Gaulle	B13		258	14, rue Poirier	C68
	138	20, Av Général de Gaulle	B14		246	16, rue Poirier	C67
	932	5 et 7, Av de l'Amiral Courbet	B40		280	3, rue Cart	C90
27		6, rue du Talus du Cours	B32		192	5, rue Cart	C89
15		8, rue du Talus du Cours	B31		504	7, rue Cart	C86
25	116	11 bis, Av Foch	C10	17	225	9, rue Cart	C85
10		2, Rue du Parc	C11		120	11, rue Cart	C81
150	552	13 et 15, Av Foch/ 9 bis, Av Gambetta	C138		171	19, Av du Général de Gaulle	C88
55	409	11,11bis et 13, Av Gambetta	C142		222	3, Av Victor Hugo	C93
140	267	17, Av Gambetta	D8	20		22, Av Foch	C116
25	246	15, Av Gambetta	D9	67		2, Chaussée de l'Etang	C112
	99	93, Av de Paris	D4	97		2, Chaussée de l'Etang	C117
	73	95, Av de Paris	D3	15		4, Chaussée de l'Etang	C98
	925	101 et 103, Av de Paris	C141	20		6, Chaussée de l'Etang	C99
	189	4, Rue du Parc	C12	20		8, Chaussée de l'Etang	C100
	162	8, Rue du Parc	C15	22		10, Chaussée de l'Etang	C101
30		3, Av Foch	C35	42		12, Chaussée de l'Etang	C102
23		5, Av Foch	C34	65		14, Chaussée de l'Etang	C103
20		5bis, Av Foch	C33	60		16, Chaussée de l'Etang	C104
25		5ter, Av Foch	C32	50		18, Chaussée de l'Etang	C105
105	252	7, Av Foch	C27	88		6, Avenue de Liège	C106
60		9, Av Foch	C26	11		4, Avenue de Liège	C107
75		11, Av Foch	C25	8		2, Avenue de Liège	C128
	45	5, Rue du Parc	C21	20		2, Avenue de Liège	C132
	51	7, Rue du Parc	C20	250		route de la Tourelle	D11
	78	3, Rue du Parc	C23	285		avenue Pasteur	D12
12	69	1 bis, Av Foch	C37	580		square des Ormes	D 29
	69	3, Av Foch	C24	1400		square des Catalpas	D 30
	111	115, Av de Paris	C28	800		square des Sorbiers	D 31
15	141	5, rue Poirier	C50		18 669	69, Av de Paris Hopital Militaire Begin	D38
35	126	7, rue Poirier	C51		2 613	67 bis, 69 bis et 69 ter, Av de Paris Hopital Militaire Begin	D39
16	137	9, rue Poirier	C58		1004	6 et 8 rue du Lac	E75
22	122	11, rue Poirier	C59		137	10, rue du Lac	E16
15	138	11bis, rue Poirier	C134		220	12, rue du Lac	E15
12		18, Av Foch	C135		182	14, rue du Lac	E74
45		18, Av Foch et 15, rue Poirier	C136	43		46, chaussée de l'Etang	E12
30		16, Av Foch	C63	110	579	48, chaussée de l'Etang	E11
2		14, Av Foch	C133	77		50, chaussée de l'Etang	E10
20	51	12, Av Foch	C60	192	59	52, chaussée de l'Etang	E9
23		10, Av Foch	C57	25		44, chaussée de l'Etang	E32

Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.	Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.
bordure	cœur			bordure	cœur		
60	168	42, chaussée de l'Etang	E33	137		2, rue Baudin et 16, rue Alphand	G18
24		38, chaussée de l'Etang	E34		280	12, rue Alphand	G20
	483	36, chaussée de l'Etang	E65		475	10, rue Alphand	G25
	224	36, chaussée de l'Etang	E36		29	8 ter, rue Alphand	G28
163		34, chaussée de l'Etang	E78		29	8 bis, rue Alphand	G29
77		32, chaussée de l'Etang	E53		103	70, bvd de la Guyane	G27
183	251	30, chaussée de l'Etang	E54		204	29, rue Sacrot	G144
199		28, chaussée de l'Etang	E56		174	10 et 12, rue Guynemer	G63
5	103	26 bis, chaussée de l'Etang	E57		167	14 et 16, rue Guynemer	G160
97	166	26, chaussée de l'Etang	E61		240	4, rue de l'Abbé Pouchard	G147
296		1 à 3 ave de Liège et 22, chaussée de l'Etang	E58		80	10, Villa Marcès	G60
223		2 à 8, Place Charles Digeon	E59		87	10, Villa Marcès	G146
	507	6 et 8, Place Charles Digeon	E55		217	6 et 8, Villa Marcès	G167
	666	4, Place Charles Digeon	E47		616	12, Rue Jolly	G136
	101	27 bis, rue du Général De Gaulle	E76		236	13, Rue Jolly	G51
	82	27 ter, rue du Général De Gaulle	E77		52	7, Rue Jolly	G49
205		35, rue du Général De Gaulle	E71		60	5, Rue Jolly	G48
	430	35, rue du Général De Gaulle	E72	248		19, Rue Alphand	G170
	159	7, rue du Lac	E29	349		19, Rue Alphand	G171
	210	9, rue du Lac	E30	256		19, Rue Alphand	G172
230	791	5 à 11, rue Mongenot et 12, rue de Bérulle	F67		1096	20 et 22, rue de l'Alouette et 22 et 24 rue Guynemer	G165
	996	13 et 15, rue Mongenot	F70		277	24 et 26, rue de l'Alouette	G164
	1128	3, rue Paul Bert	F120		104	28 et 28bis, rue de l'Alouette	G156
	225	8 à 10 bis, rue Paul Bert	F105	171	116	1, Place Lucien Delahaye et 99, Av du Général de Gaulle	G89
	113	12 et 14, rue Paul Bert	F7	34		3, Place Lucien Delahaye	G92
	94	18, rue Paul Bert	F93	19	67	6 et 6bis, Place Lucien Delahaye	G97
	171	20, rue Paul Bert	F92		104	6 et 6bis, Place Lucien Delahaye	G96
	182	16 et 18, rue de Bérulle	F45	127	402	32, rue Sacrot	G148
	580	4,4bis et 6, rue de Bérulle	F104	26	107	30, rue Sacrot	G107
	163	40, Av du Général de Gaulle	F88	21	104	28, rue Sacrot	G108
	123	42, Av du Général de Gaulle	F62	23	113	28, rue Sacrot	G105
	137	30 rue Allard	F10	25	139	24, rue Sacrot	G104
	217	28 rue Allard	F12		62	28, rue Paul Bert	G102
	179	26 rue Allard	F13	254		26, rue Paul Bert et 19, rue Allard	G169
	72	24 rue Allard	F14		157	21, rue Allard	G113
	235	15, rue de Bérulle	F106		197	23, rue Allard	G112
	406	3 et 5, rue de Bérulle	F103		164	23, Bvd de la Guyane	G109
	467	8, rue Allard	F24		452	15, rue Allard	G117
	208	12, rue Allard	F22		71	13, rue Allard	G137
	150	16, rue Allard	F20		86	11, rue Allard	G135
	164	18, rue Allard	F19		126	7, rue Allard	G127
392		1 à 7, Av Victor Hugo	F80		116	3, rue Allard	G129
	47	2, rue Mongenot	F84	14	434	76, Av du Général de Gaulle	G142
159		4, rue Mongenot	F76		99	78, Av du Général de Gaulle	G125
51	227	10, rue Mongenot	F121		99	16, rue Sacrot	G120
20	50	38, rue de l'Alouette	G16	224	68	12, rue Renault	H1
13		42, rue de l'Alouette	G14	85	57	10, Chaussée de l'Etang	H2
62		44, rue de l'Alouette	G13		158	10, rue Renault	H3
19	62	50, rue de l'Alouette	G7		137	8, rue Renault	H4
	133	58, bvd de la Guyane	G140		133	4, rue Renault	H6
19	62	52, rue de l'Alouette	G6	15		3, rue Benoît Lévy	H11
31	164	56, rue de l'Alouette	G3	7		3, rue Benoît Lévy	H12
18		58, rue de l'Alouette	G2	22		3, rue Benoît Lévy	H13
69		60, rue de l'Alouette	G1	187		60, Chaussée de l'Etang	H153
436		8, rue Baudin et 60, bvd de la Guyane	G23	139	64	5 à 13, rue Benoît Lévy	H10
55		66, bvd de la Guyane	G24	198	188	15, rue Jeanne d'Arc	H156

Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.	Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.
bordure	cœur			bordure	cœur		
214	956	13, rue Jeanne d'Arc	H172	12		4 bis, rue de l'Épinette	H93
124		5, Rue Granville	H19	10		6, rue de l'Épinette	H94
33		7, Rue Granville	H22	45	541	11, rue de l'Alouette	H124
148		9, Rue Granville	H23	68	221	9, rue de l'Alouette	H125
77		11, Rue Granville	H24	41	196	7, rue de l'Alouette	H126
17		13, Rue Granville	H25		166	5, rue de l'Alouette	H132
175		15, Rue Granville et 70, Chaussée de l'Étang	H26		98	3 bis, rue de l'Alouette	H133
108		16, Rue Benoit Levy et Chaussée de l'Étang	68, H27	23	75	3, rue de l'Alouette	H134
57		10, rue Grandville et 1, rue Faidherbe	H149		401	20 et 22, rue Jeanne d'Arc	H162
208		12, rue Grandville et 72, Chaussée de l'Étang	H29		991	24, rue Jeanne d'Arc	H127
133	177	74, Chaussée de l'Étang	H30	10	22	4, rue Jean Mermoz	H112
78	76	76, Chaussée de l'Étang	H31	11	23	6, rue Jean Mermoz	H113
144		78, Chaussée de l'Étang	H35	11	31	8, rue Jean Mermoz	H114
42		80, Chaussée de l'Étang	H150	33	50	10, rue Jean Mermoz	H115
98		82, Chaussée de l'Étang	H37	19		12, rue Jean Mermoz	H116
46		82 bis, Chaussée de l'Étang	H40	10		14, rue Jean Mermoz	H117
80		84, Chaussée de l'Étang	H41		216	59 bis, rue Av du Général de Gaulle	H164
148		84 bis, Chaussée de l'Étang	H42		1728	61, Av du Général de Gaulle	H166
108		84 ter, Chaussée de l'Étang	H44		264	10 bis, rue Jeanne d'Arc	H170
89	177	86, Chaussée de l'Étang	H45	121		39, Av Sainte-Marie	I1
148		88, Chaussée de l'Étang	H47		103	37, Av Sainte-Marie	I6
160		90, Chaussée de l'Étang	H48		67	35, Av Sainte-Marie	I7
126		90 bis, Chaussée de l'Étang	H53		91	33, Av Sainte-Marie	I10
254		2, Avenue de la Pelouse	H54		202	25, Av Sainte-Marie	I14
21		4, Avenue de la Pelouse	H55		68	19 bis, Av Sainte-Marie	I22
27		6, Avenue de la Pelouse et 31 Av Faidherbe	H56		79	6 bis, Av Robert-André Vivien	I24
11		29, rue Faidherbe	H52		72	8, Av Robert-André Vivien	I23
24		27, rue Faidherbe	H51		122	14, Av Robert-André Vivien	I13
41		25, rue Faidherbe	H50		83	16, Av Robert-André Vivien	I12
80		23, rue Faidherbe	H49		79	18, Av Robert-André Vivien	I9
90		21 bis, rue Faidherbe	H46	94	119	6, Av Robert-André Vivien	I27
63		19, rue Faidherbe	H43	17		49, Av Alphand	I3
22		15, rue Faidherbe	H39	52		51, Av Alphand	I4
23		11, rue Faidherbe	H36		407	17, Av Robert-André Vivien	I135
73		9, rue Faidherbe	H34		555	13, Av Robert-André Vivien	I100
70		7, rue Faidherbe	H33		526	11, Av Robert-André Vivien	I32
29		5, rue Faidherbe	H32	12		15, Av Robert-André Vivien	I34
134		57, rue Jeanne d'Arc	H57	12		124, av du Général de Gaulle	I28
10		53, rue Jeanne d'Arc	H61	9		126, av du Général de Gaulle	I97
	2037	37, rue Jeanne d'Arc	H62	13	70	130, av du Général de Gaulle	I31
	207	4, rue Faidherbe	H65	548	409	132, av du Général de Gaulle et 43 Av Daumesnil	I46
	191	6, rue Faidherbe	H64	168	506	41 Av Daumesnil	I45
	202	8, rue Faidherbe	H63		624	39 Av Daumesnil	I33
	162	8bis, rue Faidherbe	H148	210	480	37 bis et 37 ter Av Daumesnil	I44
493	952	10bis, rue Faidherbe	H147		1921	37 Av Daumesnil	I43
	56	4, rue Granville	H68	207	645	35 Av Daumesnil	I42
	133	1, rue de l'Épinette et 32, rue Jeanne d'Arc	H90	267		33 Av Daumesnil et 59 Av Alphand	I41
12		17, rue Jean Mermoz	H101	100		57 Av Alphand	I40
10		15, rue Jean Mermoz	H102	106		55 Av Alphand	I39
13		13, rue Jean Mermoz	H103	152		53 bis Av Alphand	I38
13		11, rue Jean Mermoz	H104	72		53 Av Alphand	I37
	49	9, rue Jean Mermoz	H105		713	97 et 99 Ave du Général de Gaulle et 5 ave Herbillon	I106
	56	8, rue de l'Épinette	H95		3072	58 rue Jeanne d'Arc	I48
15		4, rue de l'Épinette	H92		606	47 Av Daumesnil	I107

Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.	Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.
bordure	cœur			bordure	cœur		
196		4 ter, Av Herbillon	I96	211		27, Av Alphand	J79
	133	4 bis, Av Herbillon	I99		271	25, Av Alphand	J166
171		1et3, Avenue Sainte-Marie	I52		145	23, Av Alphand	J77
78	756	4, Av Herbillon et 5 à 7 bis Avenue Sainte-Marie	I110				
19		91, Av du Général de Gaulle	I61	49	151	23, rue de l'Alouette	J150
14		12, Av Sainte-Marie	I60	20	284	21 bis, rue de l'Alouette	J87
	107	10, Av Sainte-Marie	I111		131	21, rue de l'Alouette	J163
	151	8, Av Sainte-Marie	I76	119		37, rue du Commandant Mouchotte	J111
26		4, Av Sainte-Marie	I78	52		31, rue du Commandant Mouchotte	J110
	118	44, rue Jeanne d'Arc	I75	106		25, rue du Commandant Mouchotte	J109
53	247	5, Av de la Pelouse et 65 à 69 rue Jeanne d'Arc	I113	75		33, Av Alphand	J112
36		3, Av de la Pelouse	I82	19		33 bis, Av Alphand	J113
42		1, Av de la Pelouse	I83	20		33 ter, Av Alphand	J114
192		92, Chaussée de l'Etang	I84	68		35, Av Alphand	J115
79		94, Chaussée de l'Etang	I85	264	476	37 et 39, Av Alphand	J152
133		96, Chaussée de l'Etang	I86		125	45, Av Alphand	J121
239		98, Chaussée de l'Etang	I89	136	209	27, Av Alphand	J122
322		100, Chaussée de l'Etang et 57 Av Daumesnil	I95		214	30, Av Sainte-Marie	J123
244	438	53 et 55 Av Daumesnil	I112	12	40	26, Av Sainte-Marie	J183
	75	71, rue Jeanne d'Arc	I90			26, Av Sainte-Marie	J149
	166	73, rue Jeanne d'Arc	I91		68	24 et 24 bis, Av Sainte-Marie	J184
239		75, rue Jeanne d'Arc et 51 Av Daumesnil	I92	141	270	24 et 24 bis, Av Sainte-Marie	J125
618		2 et 4, rue Hamelin et 2 et 4 rue Durget	J165	163	467	20 et 22, Av Sainte-Marie	J189
	8	1, rue Hamelin	J18	157	804	18, Av Sainte-Marie	J128
	33	3, rue Hamelin	J17	120	260	16, Av Sainte-Marie	J167
	29	5, rue Hamelin	J16		225	108, Av du Général de Gaulle	J106
	31	7, rue Hamelin	J15		54	106, Av du Général de Gaulle	J105
	31	9, rue Hamelin	J14		103	17, rue du Commandant René Mouchotte	J104
	32	11, rue Hamelin	J13	129		32, Av Alphand	J54
	32	13, rue Hamelin	J12	21		34, Av Alphand	J53
	31	15, rue Hamelin	J11	12		34 bis, Av Alphand	J52
	32	17, rue Hamelin	J10	159	292	36 à 42, Av Alphand	J174
	34	19, rue Hamelin	J9	90	119	44 et 46, Av Alphand	J175
	20	8, rue Durget	J19		58	50, Av Alphand	J177
	22	10, rue Durget	J20		50	52, Av Alphand	J179
	79	42, rue du Commandant René Mouchotte	J21	146	1360	54, Av Alphand et 40 et 40 bis, Av Sainte-Marie	J171
	43	44, rue du Commandant René Mouchotte	J22	120	113	56, Av Alphand et 38, Av Sainte-Marie	J41
	53	48, rue du Commandant René Mouchotte	J24		233	42 et 44, Av Sainte-Marie	J39
149	412	45, rue de l'Alouette	J170	87	502	46, Av Sainte-Marie	J38
66	470	43, rue de l'Alouette	J158	74	440	48, Av Sainte-Marie	J37
	98	37, rue de l'Alouette	J66		984	60 et 62, Av Sainte-Marie	K18
	80	35, rue de l'Alouette	J67	88	481	62 bis et 64, Av Sainte-Marie	K117
	181	33, rue de l'Alouette	J68	47	110	66, Av Sainte-Marie	K14
24	129	26, Av Alphand	J69	12		68, Av Sainte-Marie	K13
42	57	28, Av Alphand	J56	28		70 et 70 bis, Av Sainte-Marie	K113
192	214	34 et 36, rue du Commandant René Mouchotte	J172	168		72, Av Sainte-Marie	K10
140	74	34 et 36, rue du Commandant René Mouchotte	J59	141		12, Bvd de la Guyane	K8
213		32, rue du Commandant René Mouchotte	J55	103		14, Bvd de la Guyane	K7
95		31bis, Av Alphand	J82	199		24, Bvd de la Guyane	K3
81		31, Av Alphand	J81	16		26, Bvd de la Guyane	K1
55		29, Av Alphand	J80				

Surface végétalisée à restituer en m2		Adresse	N° Parc.
bordure	cœur		
164	47	3, Av Daumesnil	K66
89	96	5, Av Daumesnil	K67
229	615	7 et 9, Av Daumesnil	K118
	179	68 et 70, Av Robert-André Vivien	K57
167	263	64 et 66, Av Robert-André Vivien	K115
	88	42, Av Robert-André Vivien	K32
	97	40, Av Robert-André Vivien	K31
60	126	26, Av Robert-André Vivien et 60 à 64, Av Alphand	K21
15	116	58, Av Alphand	K20
170		45, Av Sainte-Marie	K19
	182	47, Av Sainte-Marie	K26
15	83	49, Av Sainte-Marie	K27
25	145	51, Av Sainte-Marie	K29
63	516	53, Av Sainte-Marie	K30
49	147	57, Av Sainte-Marie	K35
	113	59, Av Sainte-Marie	K36
	74	61, Av Sainte-Marie	K39
	196	73, Av Sainte-Marie	K52
63	146	75, Av Sainte-Marie	K55
	142	79, Av Sainte-Marie	K112
	133	81, Av Sainte-Marie	K60
	150	83, Av Sainte-Marie	K108
	145	85, Av Sainte-Marie	K104
	144	87, Av Sainte-Marie	K63
289		9 ter, Av Daumesnil et 43 av Robert-André Vivien	K69
292		11, Av Daumesnil et 41 av, Robert-André Vivien	K70
205	219	13, Av Daumesnil et 39 bis av, Robert-André Vivien	K71
174	81	15, Av Daumesnil	K109
182	196	17, Av Daumesnil	K73
229	511	19, Av Daumesnil	K77
129	290	21, Av Daumesnil	K78
165	441	23, Av Daumesnil	K79
207	866	25, Av Daumesnil et 27, av Robert-André Vivien	K116
335	1250	27, Av Daumesnil et 25, av Robert-André Vivien	K114
154		29, Av Daumesnil	K88
	189	29 bis, Av Daumesnil	K89
26	271	31, Av Daumesnil et 72, av Alphand	K87
168		31bis, Av Daumesnil et 76, av Alphand	K91
82		74, av Alphand	K90
19	50	70 bis, av Alphand	K86
6	70	70, av Alphand	K85
12	160	68, av Alphand	K105
15	43	66 bis, av Alphand	K97
22	74	66, av Alphand	K83
	131	33, av Robert-André Vivien	K76
	298	39, av Robert-André Vivien	K110
total	total		total
29763	104905		478

ANNEXE 4

Arrêté du Maire de 1825 portant règlement général de l'aménagement des constructions sur les terrains privés bordant l'avenue du Bel Air (actuelle avenue Victor Hugo)

DÉPARTEMENT DE LA SEINE.

ARRONDISSEMENT DE SCEAUX.

COMMUNE DE SAINT-MANDÉ.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL

POUR

LE MAINTIEN ET LA CONSERVATION DE L'AVENUE DU BEL-AIR.

Nous, P.-J.-H. ALLARD, Maire de la commune de Saint-Mandé, Membre du Conseil de l'arrondissement de Sceaux,

Vu l'ordonnance du Roi du 31 mai 1824, qui maintient la commune de Saint-Mandé dans la jouissance et l'administration de l'avenue du Bel-Air et de ses plantations, dans toute sa longueur, de la barrière de Saint-Mandé jusqu'à la porte du bois de Vincennes, à la charge par ladite commune de conserver ladite avenue dans son état de promenade, d'y faire les plantations et réparations nécessaires, de pourvoir à son entretien ainsi qu'à sa conservation, et en outre de conserver le chemin qui conduit, d'une part, de la barrière du Trône à la vallée de Fécamp; de l'autre part, de l'avenue du Bel-Air à Saint-Mandé, en laissant l'avenue du Bel-Air à gauche; la première partie dite *le chemin du Rendez-Vous*, et la seconde *rue ou chemin des Charbonniers, ou ancien chemin de Vincennes*;

Considérant que ces dispositions de l'ordonnance royale nécessitent un Règlement général applicable tant aux propriétaires riverains de ladite avenue et promenade, qu'à tous ceux qui sont dans le cas de la fréquenter;

Considérant que l'allée du milieu de cette promenade n'étant ni pavée, ni ferrée, elle serait bientôt détériorée et rendue impraticable si le passage des voitures de roulage et autres pèsamment chargées et attelées de plus d'un cheval n'était interdit sur cette avenue, sauf les exceptions ci-après déterminées, ainsi que le passage des troupeaux de bœufs, de vaches et autres traversant la commune;

Considérant que l'avenue du Bel-Air comprend dans toute son étendue, ainsi qu'il appert des anciens titres et des anciens alignemens donnés,

1°. Son *allée du milieu* devant servir au passage des voitures et des personnes à cheval;

2°. Ses *contre-allées*;

3°. Et en outre, suivant les anciens titres et alignemens, une largeur de *dix-huit pieds*, à partir du point milieu de chaque rangée extérieure des arbres desdites contre-allées;

Considérant qu'il importe de prendre toutes les mesures nécessaires pour prévenir toute détérioration et dégradation de ladite avenue et promenade et de ses plantations, et pour en assurer l'entretien et la conservation;

Considérant que les dix-huit pieds qui séparent de chaque côté de cette avenue la ligne des

maisons de celle formée par la rangée extérieure des arbres doivent être maintenus de manière à conserver la beauté de l'avenue, mais qu'il n'est pas nécessaire de laisser la totalité de cette longueur à l'usage des passans, qui, outre la grande allée du milieu, ont encore la jouissance d'une contre-allée de huit mètres environ de largeur de chaque côté pour promenade;

Considérant enfin que cet entretien et cette conservation nécessitent une dépense annuelle dont il est juste que la charge soit principalement supportée par ceux qui en recueillent les premiers et principaux avantages, c'est-à-dire par les propriétaires riverains de l'avenue;

Nous avons ARRÊTÉ et ARRÊTONS ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

Le passage des voitures non suspendues, attelées de plus d'un cheval, notamment des voitures de roulage, des voitures de matériaux pour la construction, et autres pesamment chargées, est interdit sur l'avenue du Bel-Air, sous peine d'amende et sans préjudice de la réparation des dégâts et détériorations, sauf l'exception ci-après.

Tout propriétaire riverain de la *contre-allée côté du nord* qui, soit pour construction, soit pour ses approvisionnemens, sera dans le cas de faire passer sur l'avenue du Bel-Air, des voitures de matériaux ou chargées d'approvisionnement ou d'objets de consommation, attelées de plus d'un cheval, sera tenu d'en faire préalablement la déclaration au bureau de la mairie, et de se soumettre à payer la réparation des détériorations et dégradations extraordinaires qui proviendraient du fait du passage des voitures pesamment chargées de matériaux et autres objets à sa destination totale ou partielle.

ART. 2.

Aucun déchargement de matériaux ou d'objets d'approvisionnement et autres ne pourra avoir lieu sur l'avenue du Bel-Air et ses dépendances, dans toute sa largeur, mais seulement dans l'intérieur des propriétés riveraines, afin que ladite avenue reste constamment libre dans toute son étendue.

ART. 3.

L'arrivage des matériaux et autres objets d'approvisionnement ou de consommation, par des voitures attelées de plus d'un cheval, et pour le compte des propriétaires riverains de la *contre-allée du midi*, à partir du carrefour du bas de l'avenue et du *chemin du Rendez-Vous*, en venant à Saint-Mandé, aura lieu par le *chemin des Charbonniers* ou *ancien chemin de Vincennes*, auquel toutes les propriétés riveraines de la contre-allée du midi aboutissent.

ART. 4.

Les dispositions des articles 2 et 3 ci-dessus sont également applicables à la partie de l'avenue du Bel-Air qui se trouve entre le carrefour précité et la barrière de Saint-Mandé.

ART. 5.

Il est fait défense, sous peine d'amende, d'introduire des chevaux, des ânes, des bestiaux en troupeaux, en bandes ou autrement, et toutes bêtes de somme sur les contre-allées, de les attacher aux barrières, aux poteaux ou arbres, de passer sur lesdites contre-allées à cheval, ou avec civières, brouettes et petites charrettes, vides ou chargées, conduites à bras ou trainées par des animaux.

Il est également défendu d'y établir aucun jeu, même sur le terrain s'étendant au-delà des contre-allées jusqu'à l'alignement des maisons, sans autorisation spéciale.

ART. 6.

Tout écoulement des eaux pluviales, autre que celui provenant naturellement des toits, sans conduite ni gouttière, et tout écoulement des eaux ménagères et autres, sont interdits sur l'avenue du Bel-Air et ses dépendances.

ART. 7.

Il est expressément défendu de combler les cuvettes qui sont entre les arbres, d'y déposer aucune ordure, balayure ou immondice, sous peine d'amende comme contravention aux réglemens de police ayant pour objet d'assurer la propreté de la voie publique. Les propriétaires riverains seront responsables de tout comblement ou encombrement de cuvettes se trouvant au devant de leurs propriétés.

ART. 8.

Les propriétaires des maisons ou propriétés riveraines de l'avenue, qui, pour faciliter l'arrivage à leur propriété, soit en voiture, soit à cheval ou autrement, voudront obtenir la permission de combler une cuvette au-devant de leur porte d'entrée, devront en faire la demande par écrit à l'autorité locale, qui leur accordera s'il y a lieu cette permission, à la charge :

1°. De faire poser au-dessus de la cuvette comblée, une lice qui devra toujours être tenue fermée à clef, pour interdire le passage sur les contre-allées, tant aux voitures, qu'aux chevaux, bêtes de somme et bestiaux;

2°. De faire construire au travers de la contre-allée et jusque sur l'allée du milieu, dans la largeur de l'ouverture sur ladite allée, entre les quatre arbres, en suivant exactement les pentes réglées, une chaussée en pavés ou cailloutis, lesquels travaux devront toujours être faits et achevés en même temps que le comblement des cuvettes, et non autrement.

ART. 9.

Les propriétaires qui à l'avenir voudront faire construire sur un terrain aboutissant à l'avenue du Bel-Air, seront tenus de disposer leurs entrées de manière que le point milieu de chacune corresponde au point milieu de la longueur de chaque cuvette, dont on pourrait ultérieurement demander le comblement.

ART. 10.

Il est fait défense à tous bergers, conducteurs de bœufs, vaches, moutons, chèvres ou autres animaux, de faire passer des troupeaux du dehors sur l'avenue du Bel-Air et ses dépendances, et à toutes autres personnes de faire paître des moutons, chèvres ou autres animaux isolés, sur les contre-allées, sans permission expresse et par écrit de l'autorité locale, sous peine d'amende contre les contrevenans.

ART. 11.

Il est également fait défense, sous les mêmes peines, à tous propriétaires et autres, d'attacher aux arbres plantés sur l'avenue du Bel-Air aucun cordage pour faire sécher du linge, ou pour quelque autre cause que ce soit.

ART. 12.

Sur la largeur de 5 mètres 85 centimètres qui existe entre le point milieu de la rangée extérieure des arbres de chaque contre-allée jusqu'à l'alignement des maisons, les propriétaires riverains pourront obtenir de préférence la permission de jouir exclusivement d'une largeur de 3 mètres 90 centi-

mètres à partir de l'alignement des maisons, ce qui laissera encore une largeur de 1 mètre 90 centimètres libre pour les passans, à la charge par lesdits propriétaires :

1°. De renfermer sur toute la longueur de leur propriété, sur ladite largeur de 3 mètres 90 centimètres, le terrain par des barrières à leurs frais, établies sur un plan uniforme pour toute l'avenue.

2°. De ne faire dans ledit espace renfermé par lesdites barrières aucune plantation d'arbres ou d'arbustes s'élevant à plus d'un mètre de hauteur, de n'y faire aucun étalage, de n'y établir aucune saillie, aucun auvent ou enseigne saillante, et de jouir du terrain seulement et exclusivement comme parterre d'agrément, avec fleurs, tapis de verdure ou emplacement sablé sans surélévation du sol au-dessus de la contre-allée.

En outre, à la charge par chaque propriétaire riverain, de contribuer spécialement à l'entretien de l'avenue, à raison du nombre de centimes, qui sera déterminé par le conseil municipal et approuvé par l'autorité supérieure, par mètre de longueur sur toute celle de la façade de la propriété sur ladite avenue; lesdits centimes par mètre de longueur devant représenter le prix de location des 3 mètres 90 centimètres de largeur sus-énoncés.

ART. 13.

Les cochers, voituriers et autres ne pourront, sous aucun prétexte, décharger ni faire stationner leurs voitures, charrettes, attelées ou non attelées, sur les contre-allées de l'avenue du Bel-Air, ni même entre les contre-allées et les propriétés riveraines. Chaque propriétaire riverain sera responsable, sauf recours contre les contrevenans, de toute dégradation ou détérioration résultant de la contravention en pareil cas, sans préjudice de la peine encourue par le contrevenant en raison de la contravention.

Le stationnement, lorsqu'il sera nécessaire, ne pourra avoir lieu que sur la grande allée du milieu et au devant des propriétés à l'occasion desquelles ce stationnement aura lieu.

ART. 14.

Les propriétaires, principaux locataires et locataires des maisons construites au long et de chaque côté de l'avenue du Bel-Air, sont d'ailleurs tenus de se conformer aux dispositions des lois et réglemens de police concernant la sûreté et la commodité du passage dans les rues, places et voies publiques, concernant le nétoisement, au besoin l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, l'interdiction de rien jeter par les fenêtres qui puisse blesser ou endommager les passans ou causer des exhalaisons nuisibles et autres; et en outre de veiller à la conservation des plantations et cuvettes au devant de leurs propriétés ou de celles dont ils ont la jouissance à titre de location ou autrement, et de pourvoir à l'entretien des barrières au devant desdites propriétés.

ART. 15.

Les contraventions au présent règlement, qui sera publié et affiché, notamment sur l'avenue du Bel-Air, seront constatées par des procès-verbaux.

Arrêté à la Mairie de Saint-Mandé, le 3 août 1825.

Le Maire de Saint-Mandé,

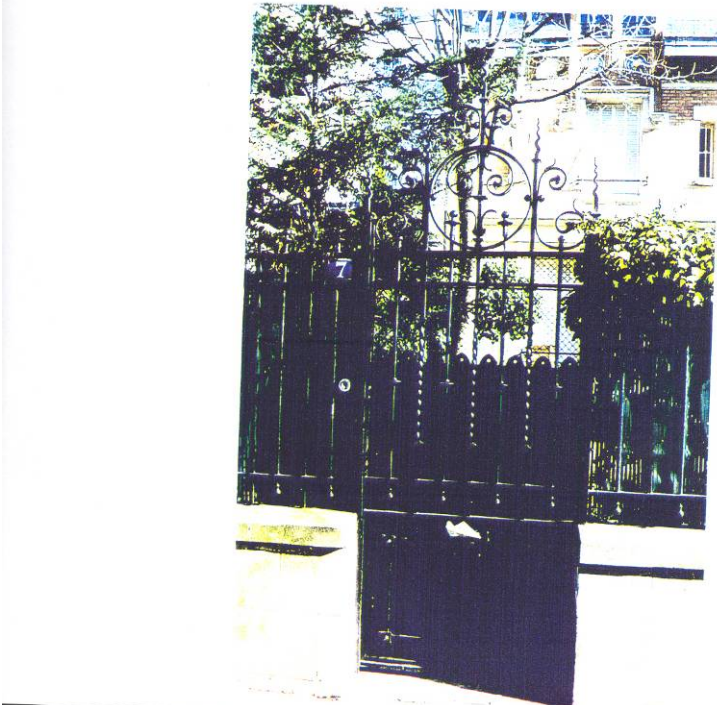
Signé ALLARD.

ANNEXE 5 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Organisme bénéficiaire : commune

NUMERO	LOCALISATION	DESTINATION	SURFACE TERRAIN	REFERENCE CADASTRALE
1	37, rue Jeanne d'Arc 10, rue Faidherbe Offenbach	Equipement socio-culturel	2 924 m ²	H 62 et H 147
2	3, avenue Herbillon 49, avenue Daumesnil 58, rue Jeanne d'Arc Ensemble scolaire Decroly	Enseignement	5 189 m ²	I 48
3	Stade municipal et Lawn Tennis	Equipement sportif	9 545 m ²	D 21
4	42, avenue du Général de Gaulle	Administration municipale	352 m ²	F 62
5	6, rue Paul Bert	Equipement à vocation éducative (scolaire, médical...), administrative municipale, et logements de fonction	221 m ²	F 03
6	47-49 rue du Commandant Mouchotte	Equipement socio-culturel	740 m ²	J 160
	51-53 rue du Commandant Mouchotte		777 m ²	J 159

ANNEXE 6 MODELES DE GRILLES ET DE PORTAILS



ANNEXE 7
CHARTES DE QUALITE DES « FACADES URBAINES
(annexe 7.a) ET CHARTE DE QUALITE DES
« DEVANTURES COMMERCIALES »

ANNEXE 7.a
CHARTRE DE QUALITE DES « FACADES URBAINES »

SAINT-MANDÉ

Charte de qualité des façades urbaines

PRÉCONISATIONS

u n e
f e n ê t r e
s u r l a
v i l l e

Véronique THIOU-LETT-LETT
Architecte DPLG et urbaniste
vmonsenege@unefenetresurlaville.fr
www.unefenetresurlaville.fr
130 rue de Turenne 75003 Paris
T. & F.: 01 44 59 31 49 • mobile : 06 70 04 79 10

2010



Maître d'ouvrage :

La Ville de Saint-Mandé représentée par son Maire, Monsieur Patrick BEAUDOUIN.
Les services techniques de la Ville, représentés par Madame Emilie du BOULLAY.

Chargée d'étude :

Une fenêtre sur la ville représentée par Véronique THIOULET- MONSENEGO, architecte DPLG urbaniste.
Collaboratrices Une fenêtre sur la ville : - Céline MASSON RAYNAUD, architecte DPLG
- Gaelle VOSGIEN, architecte DPLG
130 rue de Turenne 75003 Paris - T.& F. : 01 44 59 31 49 - vmonseneo@unefenetresurlaville.fr

sommaire

- 4 Les typologies architecturales à Saint Mandé
- 18 Les toitures et leurs accessoires
- 24 Les parements de Saint Mandé
- 28 Ravalement des maçonneries apparentes
- 38 Ravalement des maçonneries enduites
- 46 Ravalement des placages
- 48 Les traitements spécifiques
- 52 La modénature et éléments de la construction
- 56 Les menuiseries et ferronneries
- 60 Les réseaux
- 62 Les démarches à entreprendre
- 64 Lexique et bibliographie

Les typologies architecturales à Saint Mandé

La typologie est un système de classification des architectures selon des caractéristiques communes définissant des types. Les types sont élaborés à partir de différents critères tels que organisation spatiale, implantation, volumétrie, usage (raison sociale) de l'habitat.

A Saint Mandé les types identifiés se regroupent en deux grandes familles d'édifices :

- Les maisons, constructions à vocation résidentielle, à l'origine à usage uni familial.
 - 1 - Maisons de ville,
 - 2 - Villa,
- Les immeubles : ce sont des constructions à vocation résidentielle, à usage multi familial :
 - 3 - Maison de ville à loyer,
 - 4 - Immeuble de rapport,
 - 5 - Immeuble résidence,
 - 6 - Cité jardin .

Chaque type identifié écartant les éléments variables, considérés comme non significatifs, le type représente donc une abstraction rendant compte d'une régularité, au double sens de ce qui se répète et de ce qui sert comme règle. On peut donc opposer le type au « standard » ou au « modèle », entendu comme « un objet qui doit se répéter tel qu'il est », alors que « le type est un objet d'après lequel chacun peut concevoir des ouvrages qui ne se ressembleraient pas entre eux. »

Définition extraite du « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement »,

P. Merlin et F. Choay, PUF, 1996



La maison de ville

A Saint Mandé, les maisons de ville se rencontrent insérées par petits groupes dans le tissu urbain ou dans certaines rues des quartiers résidentiels, au sud-est de la ville.

Implantation sur la parcelle

A usage d'habitat uni familial, et bâties sur des parcelles en longueur, les maisons de ville s'implantent selon une logique simple : à l'alignement sur rue et sur les limites latérales de propriété, dégagant ainsi un espace de jardin à l'arrière, invisible et inaccessible depuis l'espace public. Certaines maisons dérogent à la règle générale, elles s'implantent soit en léger retrait de la voie publique, soit dégagent un étroit passage vers le jardin le long d'une des limites latérales de propriété.

Les gabarits sont relativement homogènes et forment un front bâti uniforme et continu sur rue.

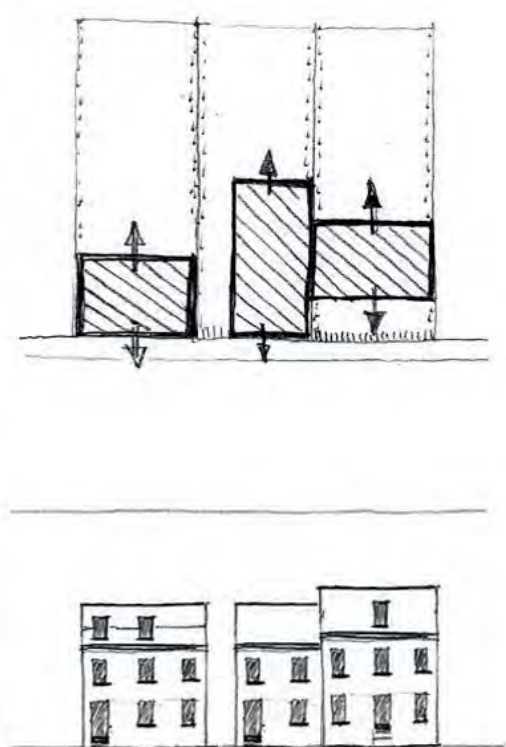


Schéma des principes d'implantation des maisons de ville.
Dessins : Une fenêtre sur la ville



Volumétrie et composition

Les maisons de ville sont de volumétrie simple. De deux à trois niveaux, parfois surmontés d'un comble, elles comptent deux à trois travées de baies, et ne répondent pas à un ordonnancement précis de façade.

La profondeur de la maison n'est généralement pas visible depuis la rue. Cette profondeur est comprise entre 6 et 8 mètres. Elle correspondait à l'origine à la portée des poutres en bois dont était formée la charpente de facture simple.

La toiture est le plus souvent à 2 pentes, recouverte de tuiles ; parfois à la Mansart recouverte d'ardoise. Elle présente le mur gouttereau à l'alignement sur rue. Elle peut comprendre des lucarnes ou des châssis de toit afin d'éclairer les combles.

Matériaux et techniques constructives

La technique constructive utilisée est la maçonnerie. Elle se décline dans une grande variété de matériaux, et peut être recouverte d'un parement enduit, ou apparente.

Les constructions les plus anciennes sont constituées de maçonneries de moellons "tout venant" et recouvertes d'un enduit couvrant à base de chaux naturelle. Exceptionnellement on rencontre des maçonneries recouvertes d'un parement en mosaïque.

Les maçonneries apparentes sont constituées soit :

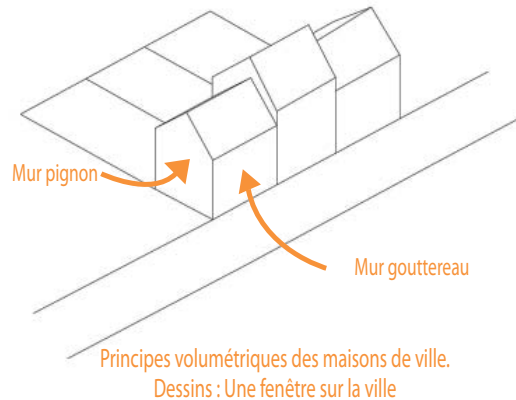
- d'un matériau unique : meulière ou brique appareillées, exceptionnellement pierre de taille

- de plusieurs matériaux, dites "maçonneries mixtes" : meulières et briques, brique et pierre de taille, brique et béton.

Au début du 20ème siècle et dès la toute fin du 19ème, la découverte du ciment Portland génère un engouement pour ce matériau. Dès lors des constructions anciennes ont été recouvertes d'un enduit ciment. Le ciment est un enduit rigide et imperméable, qui n'est pas conseillé pour ce type de maçonnerie.

Détails et modénatures

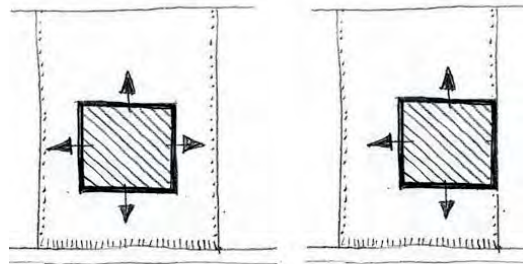
La modénature des maisons de ville est constituée d'éléments simples : encadrement de baies, éventuellement corniches et bandeaux, appuis de baies en ferronnerie. Les maisons du début du XXe siècle, inspirées de l'architecture balnéaire peuvent comporter un bow-windows, une marquise ou un balcon simple.



La villa

Implantation sur la parcelle

Implantée en milieu de parcelle, la villa se caractérise par son « autonomie » vis-à-vis de l'alignement urbain. Celui-ci est généralement assuré par la clôture, qui joue alors un rôle essentiel. La clôture recrée une façade urbaine, tout en assurant ses fonctions essentielles : défensive, elle referme la propriété privée; symbolique, elle marque la limite entre l'espace privé et l'espace public. Elle participe également à la mise en scène de la villa, que l'on voit avec du recul. Le mur de clôture, ainsi que les piliers des portails, reprennent en principe les matériaux de la maison.



Espaces extérieurs, végétation

La villa forme un tout avec sa parcelle : les espaces extérieurs, comme l'organisation interne des villas, sont hiérarchisés.

Un espace de représentation sur rue permet l'accès à la villa et contribue à la mettre en scène.

Les jardins des habitations sont plantés d'essence végétales variées, et principalement des arbustes formant haies et des arbres qui peuvent être de hauteur aussi importante que le bâti.



Schéma des principes d'implantation des villas.
Dessins : Une fenêtre sur la ville

Volumétrie et composition, deux principaux types de villas

L'observation de la volumétrie et de la composition des villas de Saint Mandé permet de les partager en deux grandes catégories : les villas de facture "classique", dont la volumétrie est simple et imposante ; et les villas "éclectiques" de volumétrie et composition complexe.

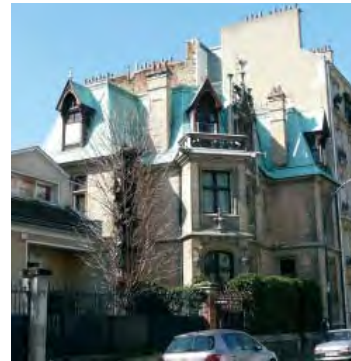
- La villa classique, un volume unique et simple

Jusqu'à la fin du second empire, les volumes sont de simples parallélépipèdes, ornés de quelques moulurations et grilles d'appui. La façade est globalement plate. La composition est généralement ordonnancée, et organisée selon une symétrie axiale.

Les toitures sont à quatre pans et à croupe avec des lucarnes en bâtière ou à croupe ; ou bien des toitures à la Mansart, avec des lucarnes dans le brisis. Elles sont recouvertes d'ardoise.

- La villa éclectique, des volumes complexes et fragmentés

Ces villas se caractérisent par une géométrie complexe, en volume et en toiture. Cette complexité est de deux types : assemblage de différents volumes maçonnés, travaillés en fonction de l'orientation et de la taille de la parcelle : on trouve alors des typologies en "L", en "U", des volumes imbriqués de façon savante, en décrochement... Cette complexité peut aussi résulter d'un volume maçonné simple complexifié par les éléments rentrants ou saillants de la composition : bow-windows, auvents, marquises, balcons, terrasses...



...L'éclectisme va à l'encontre de la notion d'unité classique : ce qui compte désormais c'est que chaque façade se distingue de l'alignement. La composition se base sur la dissymétrie. L'écriture emprunte aux styles du passé et aux styles d'autres pays, c'est pourquoi la plus grande variété caractérise tant les volumes, les éléments d'architecture que la polychromie ou la nature des matériaux employés en façade

Quatre façades dessinées

Implantées relativement librement sur le terrain selon les dimensions de la parcelle et la densité du tissu urbain, ces habitations profitent de trois ou quatre façades ouvertes, chacune dessinée avec soin.

Sur rue, le jardin dit "de représentation" accompagne une façade aux ouvertures sages, qui affirme souvent la verticalité.

Sur jardin, les ouvertures se font plus généreuses, et des balcons ou terrasses permettent de profiter du jardin d'agrément et des vues dégagées. Les animations de volume en bois sont fréquentes : balcons, balconnets, débords de charpente...



Les éléments d'architecture caractéristiques

Une villa, quel que soit son style, se démarque d'une maison urbaine par l'emploi d'un vaste vocabulaire architectural, sorte de double peau, permettant la transition entre le bâti protecteur et la nature vivifiante. Elles peuvent présenter des éléments saillants tels que tours ou tourelles, différentes formes d'oriels, balcons, porches, bow-windows et emploient des matériaux étrangers à la région.

Les villas éclectiques sont particulièrement marquées par la présence d'éléments saillants ou rentrants qui viennent complexifier le ou les volumes principaux : lucarnes travaillées, balcons, oriels, jeux de toiture... Ces dernières peuvent comporter des coyaux, et présenter un profil brisé, des avancées sur la façade.



Matériaux

Les constructions sont maçonnées : pierre de taille, maçonnerie enduite, maçonneries mixte de brique et pierre de taille ou brique et ciment. Le mur de clôture, ainsi que les piliers des portails, reprennent souvent les matériaux de la maison. Les toitures sont généralement en ardoise. La mise en œuvre de différents matériaux, de différents travaux d'appareillage, et de différents types de finition, offre une grande diversité d'écriture et de modénature.



Détails et modénatures

Les villas présentent systématiquement une modénature de façade.

Les villas classiques présentent une modénature simple constituée principalement de moulurations : corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînage d'angle, ferronnerie pour les appuis de baie. Les moulurations sont tirées au plâtre dans l'enduit ou taillées dans la pierre. La polychromie, lorsqu'elle est présente, est structurelle : maçonnerie mixte de pierre et de brique avec chaînages d'angle et encadrement de baies en pierre de taille, et le corps des murs en brique.

Les villas éclectiques comportent une ornementation très spécifique : les façades sont décorées d'ouvrages saillants en bois peint, les encadrements de baies, souvent harpés, alternent briques et pierres de taille... La polychromie de façade est fréquente, tirant son effet des couleurs de maçonneries d'une part et des couleurs additives d'autres part (peinture, céramiques...). Le décor de façade est abondant : corniches, bandeaux, soubassement, encadrements de baies. La mise en oeuvre de différents matériaux, de différents travaux d'appareillages, et de différents types de finitions, offre une grande diversité de modénature engendrant une polychromie variée.



Maison à loyer ou maison partagée

A l'origine, la maison est la propriété d'un artisan ou d'un commerçant, le rez-de-chaussée est donc occupé par un commerce ou atelier, et un porche permet l'accès à la cour qui est utilisée à des fins professionnelles (entrepôts, ateliers...). Les étages comprennent le logement du propriétaire, ainsi que quelques chambres ou appartements supplémentaires permettant l'hébergement de locataires. Ces constructions, peuvent s'organiser en lotissements ou s'intercaler dans les vides de la trame urbaine, mais se mêlent rarement aux ensembles d'immeubles.

Implantation sur la parcelle

Implantée à l'alignement sur rue et sur les mitoyens, sur une trame parcellaire de 6 à 8 mètres. Elle occupe l'essentiel de la parcelle et se rapproche de ce fait de la densité d'occupation bâtie de l'immeuble de rapport.

Volumétrie et composition

La maison à loyer est de volumétrie simple, intermédiaire entre celle de la maison de ville et de l'immeuble de rapport. Elle comprend entre 2 et 4 niveaux pour 3 à 6 travées de large.

Sa composition est simple, avec en principe une travée légèrement plus large pour l'entrée qui est marquée par la présence d'un portail et d'un passage sous porche.

Une hauteur un peu plus importante distingue généralement le rez de chaussée des étages courants. Les baies peuvent y être différentes et plus ornementées que dans les étages supérieurs.

La toiture à deux pans est couverte de tuiles et comporte exceptionnellement quelques lucarnes.

Matériaux et techniques constructives

Les maisons à loyer sont en maçonnerie : de moellons enduits pour les architectures les plus anciennes, puis de maçonnerie mixte appareillée : briques, meulière, pierre de taille.

Détails et modénatures

Les façades sont lisses, l'ornementation est légère : de simples bandeaux et corniches, des encadrement de baies. Les architecture de la fin du XIXe siècle présentent une polychromie structurelle.

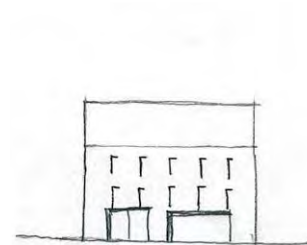
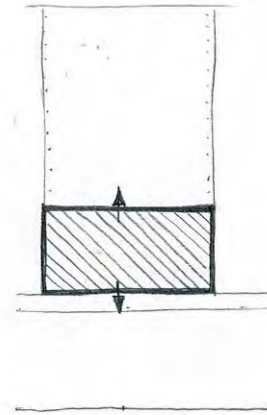


Schéma des principes d'implantation des maisons à loyer.
Dessins : Une fenêtre sur la ville

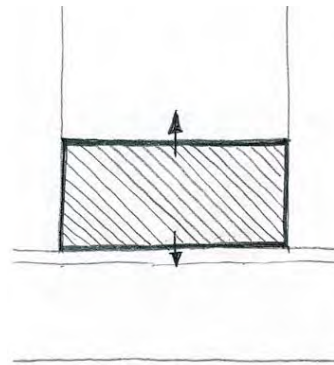


Immeuble de rapport

Ce sont des constructions à usage d'habitation multi-familiale souvent construites à l'origine par un propriétaire privé pour les revenus immobiliers que la construction pouvait lui rapporter. Superposition de cellules identiques, définissant à chaque niveau les principaux volumes d'une habitation traditionnelle.

Une implantation sur l'ensemble de la parcelle

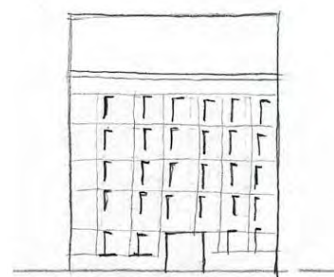
L'immeuble de rapport s'implante à l'alignement sur rue et sur les limites de propriété. Il occupe presque la totalité de l'emprise de la parcelle, la construction se retournant en L ou en U à l'intérieur des parcelles. Une cour intérieure est ménagée afin d'éclairer les pièces secondaires qui donnent sur l'arrière.



Une volumétrie simple

L'immeuble de rapport présente une volumétrie simple et une façade relativement plate, éventuellement ponctuée de balcons. Il comporte entre 4 et 8 travées de baies.

Le nombre de niveaux varie de R+3 à R+7. Quelles que soient les époques, l'immeuble de rapport est généralement ordonnancé en 3 parties : soubassement, qui peut comprendre une boutique et parfois un entresol ; étages nobles (entre 3 et 6 niveaux) et un couronnement formé par un étage d'attique ou un étage sous comble...



Une composition évoluant avec les époques

1 - Jusqu'à la fin du XIXe siècle, les immeubles de composition classique



- une composition symétrique :

L'axe de symétrie est placé le plus fréquemment au centre de l'édifice (pour les constructions ayant un nombre de travées impaires). Toutefois, dans certains cas, la symétrie peut être partielle, sur 3 travées au lieu de 4, par exemple (pour les constructions ayant un nombre de travées paires).

- une différenciation des niveaux :

La composition s'organise également en travées horizontales : le rez-de-chaussée est traité comme un soubassement, différent des étages courants. Le couronnement est plus ou moins perceptible, suivant le nombre d'étages et la largeur de la voie. Lorsque le dernier étage est sous les combles, le couronnement est plus affirmé.





- des parties pleines plus importantes que les vides :

Les édifices sont construits en maçonnerie percée de baies pour l'éclairage des pièces. Les surfaces de maçonnerie sont plus importantes que les surfaces des baies cumulées.



- des baies plus hautes que larges :

La verticalité domine la composition, renforcée par la proportion des baies plus hautes que larges.

2 - Au tournant du siècle, multiplication et diversité des formes avec l'éclectisme

A partir de la fin du XIX^{ème} les influences régionalistes ou historiciste qui réagissent à la rigueur haussmanienne introduiront la dissymétrie ainsi que l'animation des façades par des volumes saillants.

L'architecture est caractérisée par le mélange des styles existants : l'écriture éclectique. L'éclectisme va à l'encontre de la notion d'unité classique. Ce qui compte désormais c'est que chaque façade se distingue de l'alignement. Architecture polychrome de pierre et de brique dont la vivacité tranche avec les façades enduites qui caractérisent le reste de la ville.

On joue sur la forme du percement (réapparition de l'arc), comme sur son échelle : variation de dimensions (du petit carré à la grande double fenêtre, fenêtres rampantes traduisant les escaliers en façade). Travail sur les respirations plein vide, avec des rythmes extrêmement serrés de percements, ou de modification d'espacement entre les ouvertures. Animation du volume, balcons, balconnets, émergence de dômes, ou de grandes lucarnes de pierres, détachement affirmé de rotondes d'angle. Évolution de la modénature, affirmation de la verticalité.

Pour que chaque façade soit identifiable dans l'alignement, l'architecture joue sur les différents éléments :

- Diversité des percements

Plusieurs types de percements se trouvent sur chaque façade, les variations portent aussi bien sur la forme que sur l'échelle :

- la forme : réapparition de l'arc, mélange de baie à linteau droit, à angles tronqués, en arc en plein cintre ou en anse de panier.

- l'échelle : variation de dimensions, du petit carré à la grande double fenêtre, fenêtres rampantes traduisant les escaliers en façade.





-Variation des rapports pleins/vides

Travail sur les respirations et rapports plein/vide, avec des rythmes extrêmement serrés de percements, ou de modification d'espacement entre les ouvertures.

- Animation des volumes

Les architectures d'écriture éclectiques sont caractérisées par une volumétrie complexe permettant de distinguer la construction de l'alignement. La singularité de chaque architecture est créée par des éléments en saillies que ce soit en façade ou en toiture, tels que :

- assemblages de plusieurs toitures à longs pans ou à croupe permettant la lecture des différents volumes qui composent la maison,

- tourelles, ou réhaussement partiel de toiture affirment fréquemment l'angle,

- détachement affirmé d'une des travées : pignons sur rue en pas de moineaux ou couverts d'une toiture en débord, émergence de dômes, ou de grandes lucarnes frontons en pierre,

- Éléments en saillie sur les façades

Il y a généralement une profusion d'éléments saillants et de prolongements extérieurs : balcons, balconnets, différentes formes d'oriels, bow-windows. Les baies sont parfois surmontées de petites toitures à croupe sur console en bois en appui sur la façade.

Les bow-windows superposés sur plusieurs niveaux viennent affirmer la verticalité des façades éclectiques tendance Art-Nouveau.

Matériaux et techniques constructives

Les immeubles de rapport présentent une grande diversité de matériaux et d'assemblage de matériaux.

- La maçonnerie de moellons enduite

C'est la principale technique constructive des constructions de rang antérieures au XIXe siècle. Le moellon est une pierre non équarrie ou mal équarrie. Son parement est destiné à être protégé. Un enduit couvrant masque donc la maçonnerie. A l'origine, les enduits étaient réalisés à l'aide de chaux aérienne dite chaux grasse, de sablons tirés du lit du fleuve et d'eau. Ils étaient colorés dans la masse par des pigments naturels. Seul ce type d'enduit est compatible avec les maçonneries anciennes.

- La maçonnerie de pierre appareillée

Pour les constructions les plus luxueuses, l'emploi de la pierre de taille calcaire était systématique. Dans ce cas, les pierres employées sont de qualité dure, leur parement est dressé, elles sont taillées selon un calepinage précis dans lequel chaque pierre trouve sa place. Dans ce cas, certaines parties de l'édifice sont sculptées (console de balcon, entablement au dessus d'une baie ou d'une entrée d'immeuble ...).



- La maçonnerie de brique appareillée

Ce type de maçonnerie s'est développé avec le développement industriel de la brique dans la deuxième moitié du XIXe siècle. La brique est généralement utilisée en maçonnerie mixte avec de la pierre calcaire ou, plus tard des éléments de ciment ou de béton.

- La maçonnerie mixte

La maçonnerie mixte se caractérise par l'association de plusieurs types de matériaux usuels. Cette combinaison permet de renforcer les points d'un édifice où un maximum de forces s'exercent (les angles et les percées) et une grande variété de l'appareillage (appareil réticulé, polygonal, à mosaïque...), ceci avec des éléments standards, de petite taille ou en blocage.

Détails et modénatures

Le décor de façade est, selon les techniques constructives mises en oeuvre : réalisé dans l'enduit, sculpté dans la pierre ou encore créé par le jeu d'assemblage des matériaux. Il est selon les styles / écritures architecturales utilisées formé de corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînages d'angle, balcons, consoles et pendentifs, ferronnerie....

Pour les immeubles aux maçonneries mixtes, les matériaux sont composés pour souligner la modénature : façades enduites à l'exception de la modénature en pierre ou en brique appareillée, ou construction en pierre avec une modénature en brique et inversement. Le soubassement et même parfois l'ensemble du rez-de-chaussée peuvent se différencier du reste de la façade par la mise en oeuvre de matériaux différents. Il en résulte une polychromie structurelle.



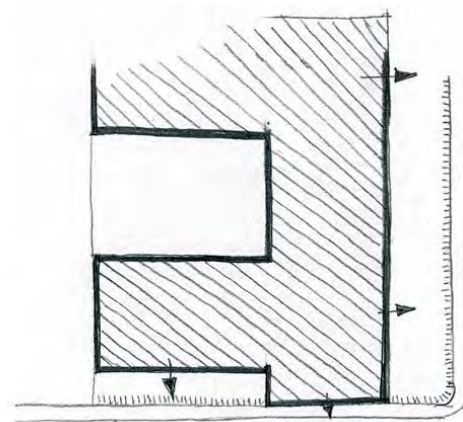


L'immeuble « résidence »

L'immeuble résidence se différencie de l'immeuble de rapport par son type d'implantation : en retrait de l'alignement urbain.

Bâtiment à usage exclusif d'habitation fréquemment en position d'angle ou traversant (parcelle de la largeur de l'îlot accessible de chaque côté). Il est généralement implanté en retrait.

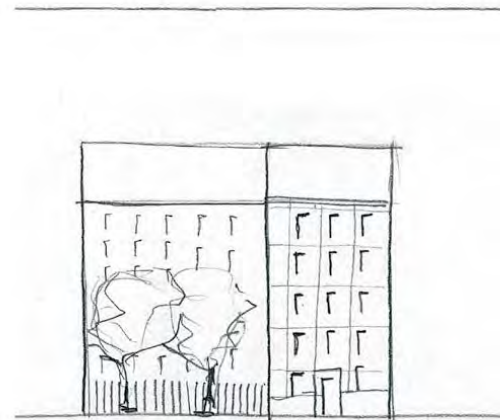
A Saint Mandé, à part quelques exceptions, ils forment des ensembles urbains cohérents qui se répartissent en vis à vis d'espace urbains dégagés : en face du bois de Vincennes, le long de la voie de RER, ou sur certaines avenues telles que l'avenue Foch.



Une implantation en retrait de l'alignement urbain

L'immeuble «résidence» se différencie de l'immeuble de rapport par son implantation en retrait de l'alignement urbain. Il occupe presque la totalité de l'emprise de la parcelle, la construction se retournant en L ou en U à l'intérieur des parcelles. Les logements s'ouvrent sur des arrières de parcelle ou des cours intérieures de dimensions généreuses.

Côté rue, un jardin d'ornement fait la transition entre l'espace public et l'immeuble. La propriété est fermée par une clôture.



- la volumétrie,
- la composition,
- les matériaux et techniques constructives,
- la modénature

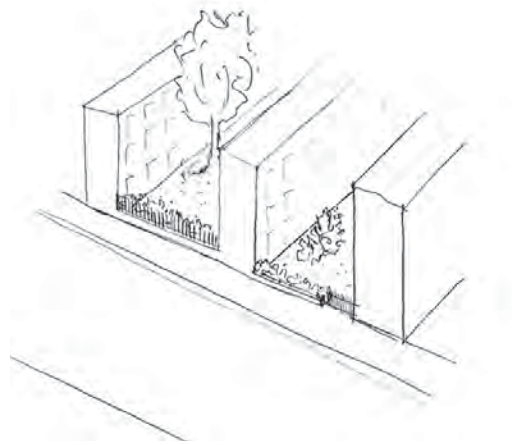
présentent les mêmes caractéristiques que celles de l'immeuble de rapport. Ces éléments peuvent donc être étudiés selon les descriptions et définitions établies pour ce dernier au chapitre précédent.



Cité jardin et/ou type HBM

Habitations à usage locatif destinées à l'origine aux populations ouvrières, elles ont été réalisées lors d'opérations d'urbanisme programmé - par opposition à la construction au coup par coup de projets individuels en fonction des opportunités foncières qui constituent la majeure partie du tissu urbain.

Les constructions sont généralement groupées autour d'un square ou jardin accessible par un porche. Réalisées lors d'opérations d'urbanisme programmé elles forment des ensembles caractéristiques.



Une implantation en peigne

Ces constructions s'affranchissent partiellement de l'alignement urbain, en s'implantant perpendiculairement à celui-ci. Elles créent ainsi des percées et des vues vers les coeurs d'îlot ou même à travers l'îlot.

Une volumétrie, une composition et des techniques constructives en corrélation avec les caractéristiques des immeubles de rapport. On distingue cependant 2 types principaux :

- Le type HBM, proche de la typologie immeuble de rapport. Le plus souvent en briques, avec une modénature simple en ciment, il s'insère dans la trame urbaine en étant mitoyen avec d'autres constructions sur une de ses limites parcellaires.

- Le type cité jardin, est une opération immobilière qui s'implante généralement indépendamment de la trame urbaine existante : le parcellaire est de grande dimension, l'implantation est plus libre. Le type et l'écriture architecturale s'inspirent du mouvement moderne (structure portée par des poteaux, fenêtres en bande ou d'angle, toiture terrasse...) tout en conservant les principes constructifs traditionnels.





Les toitures et leurs accessoires

Quelle que soit la nature du ravalement, il est impératif de procéder à la révision de la couverture et de ses accessoires. Une ardoise déplacée, une descente d'eau pluviale mal scellée ou percée... pourraient être à l'origine de dégradations très rapides du nouveau ravalement de façade.



Les couvertures

L'entretien de la couverture :

Le mauvais entretien de la couverture entraîne une dégradation rapide de l'édifice. Quelques tuiles ou ardoises manquantes peuvent occasionner des dégâts importants :

- les charpentes pourrissent ; en cas de forte humidité, des champignons peuvent se développer ; la charpente peut présenter des risques d'effondrement ;
- les maçonneries se désagrègent car les infiltrations d'eau de pluie attaquent les joints entre les pierres ou dégradent les blocages internes. Il y a alors risque de développement de végétation entre les pierres provoquant leurs dislocations ;

Il est donc nécessaire de contrôler l'étanchéité de la toiture : Vérifier régulièrement si des auréoles apparaissent sous les plafonds, vérifier la présence de coulures sur les murs, de flaques par temps de pluie, d'ardoises ou de tuiles dans les gouttières ou au pied des murs etc...

La réfection des couvertures :

Couvertures en tuiles :

La tuile neuve présente un aspect sec et raide qui ne convient pas forcément aux caractéristiques du bâti ancien. Dans ce cas il est souhaitable de réaliser une sous-toiture garantissant l'étanchéité de la couverture.

Si le changement de couverture est nécessaire, il est souhaitable de choisir des tuiles de même type que précédemment. Pour les tuiles plates, il est conseillé de choisir des tuiles de terre cuite, petit moule, 60 à 40 au m2.



- Les arêtiers, les faitages et solins :

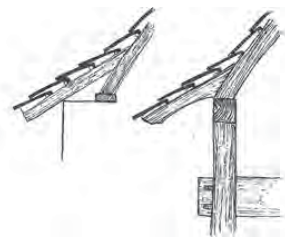
Les faitages et les arêtiers sont réalisés à l'aide de tuiles en terre cuite semi-cylindriques, posées et scellées au mortier de chaux hydraulique naturelle 100%. Les solins (raccord contre un mur ou une souche de cheminée) doivent être réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle 100% et non au ciment. Les épis de toit, crêtes de faitage ou girouettes en plomb, zinc, terre cuite doivent être conservés et restaurés.

Couvertures en ardoises :

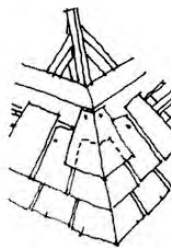
La mise en œuvre de l'ardoise doit respecter autant que faire se peut les techniques traditionnelles : ardoise selon le modèle d'origine (le plus souvent rectangulaire), épaisse, posée au clou cuivre sur voligeage épais. En cas de restauration, ces caractéristiques seront conservées. Pour raisons économiques, la pose au crochet est possible. Elle doit se faire à pureau entier. Le format des ardoises doit être respecté 200 x 300 mm maximum, de dimensions inférieures pour certains ouvrages de petite taille. Les crochets doivent être impérativement pré patinés (gris ou noirs). Pour certains ouvrages aux formes particulières, la pose au clou s'impose.

En présence de coyau, celui-ci doit être maintenu, pour sa fonction esthétique, pour sa fonction d'étanchéité : l'inflexion de pente permet de resserrer les ardoises et d'augmenter l'étanchéité des bas de couvertures.

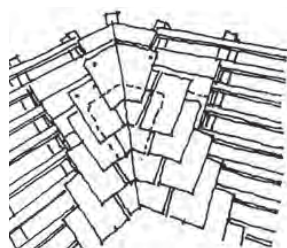
- Les arêtiers et les noues doivent être fermés par des noquets en zinc invisibles et des ardoises taillées en trapèze selon la pente du toit (tranchis biais sur 2 ou 3 ardoises pour les arêtiers).
- Les faitages peuvent être réalisés en lignolet : ardoises débordant de 5 à 10 cm sur toute la longueur du faitage. Ils peuvent également être réalisés par des tuiles faîtières en terre cuite rouge, avec ou sans crête. Dans ce cas, les tuiles sont posées et scellées au mortier de chaux hydraulique naturelle 100%.
- Les solins (raccord contre un mur ou une souche de cheminée) doivent être réalisées au mortier de chaux hydraulique naturelle 100% et non au ciment.
- Les épis de toit, crêtes de faitage ou girouettes en plomb, zinc, terre cuite doivent être conservés et restaurés.



Coyau



Arêtier fermé



Noue fermée



Le zinc apparent n'est pas souhaitable sur les bâtiments anciens, il ne doit pas être apparent en dehors du faitage, et dans ce cas il est pré patiné.



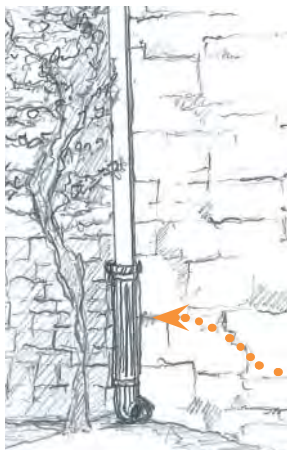
Les évacuations, gouttières et descentes

Il est impératif de veiller à l'entretien des gouttières et des descentes d'eau pluviales. Elles doivent être nettoyées régulièrement, notamment après la chute des feuilles, car elles se bouchent rapidement et inondent les murs :

- le nettoyage du réseau d'évacuation des eaux pluviales doit être opéré au moins 2 fois par an : curage des gouttières, débouchage des descentes et dauphins.

La présence de mousses sous les gouttières ou le long des descentes sur les maçonneries traduit la présence de fuites. Il est alors nécessaire d'intervenir rapidement :

- l'eau doit être contrôlée et guidée tout au long de son cheminement ;
- vérifier l'étanchéité des couvertures, de l'état des gouttières et chéneaux ;
- évacuer les eaux de pluies le plus loin possible des maçonneries, créer des caniveaux s'ils sont inexistantes et que le raccordement au réseau communal n'est pas possible.



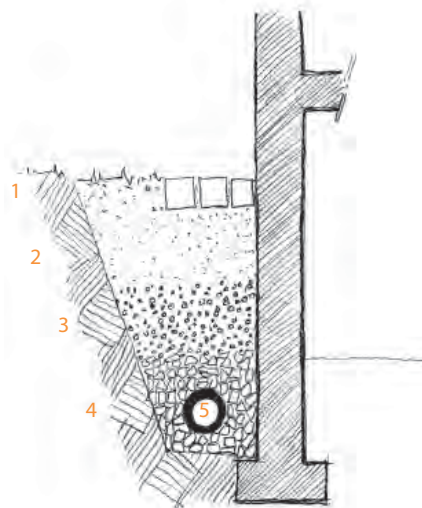
Les gouttières et descentes sur la façade côté rue sont obligatoires.

En cas de réfection, les gouttières et les descentes doivent être réalisées en cuivre ou en zinc pré patiné.

Les dauphins seront en fonte.

Sur le jardin ou la cour, l'absence de gouttières est envisageable. Dans ce cas, tout comme dans le cas de la présence d'une nappe de ruissellement des eaux de pluies dans la couche de terre végétale, il peut être nécessaire de réaliser un drainage périphérique de la construction. Ce drainage permettra d'évacuer les eaux pluviales tombant de la toiture, ou de collecter les eaux de ruissellement. Dans ce cas le pavage au pied des murs ne doit pas être jointoyé.

- Sur cour ou jardin, pose d'un drain :
- 1 : pavés non scellés posés sur un lit de sable.
 - 2 : terre végétale et remblai.
 - 3 : gravier.
 - 4 : cailloux de diamètre : 3 à 6 cm.
 - 5 : drain poreux ou perforé.

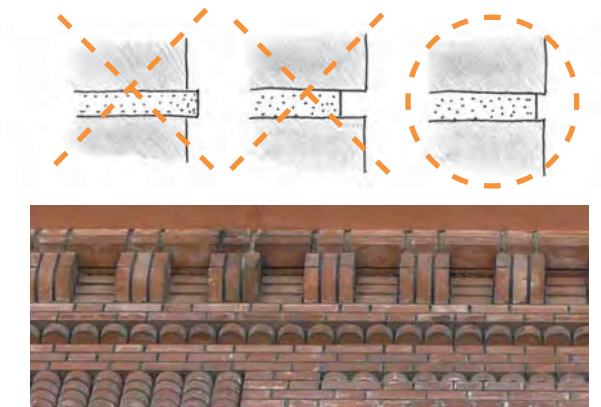


Les lucarnes font l'objet de travaux d'entretien :

Les lucarnes en maçonnerie dites lucarnes à fronton

Les travaux consisteront en un nettoyage des maçonneries, éventuellement un remplacement des pierres ou briques dégradées, puis un rejointoiement.

La réfection des joints doit absolument se faire en utilisant une chaux naturelle NHL 100% (bonne adhérence au support ; cette chaux laisse « respirer » la maçonnerie, on évite ainsi l'effritement des pierres et des briques, sa souplesse lui permet d'encaisser les éventuelles déformations du bâtiment sans se fissurer). Les joints sont dégarnis manuellement, en évitant le marteau-piqueur, sur une profondeur de 1 à 3 cm. Ils sont brossés afin d'éliminer les parties pulvérulentes, et sont ensuite mouillés, garnis au mortier, lissés. Le mortier de chaux naturelle sera teinté en harmonie avec la teinte des pierres ou celle des briques. Il n'est pas blanc.



Les joints ne seront ni trop creux, ni trop saillants.
Ils ne seront pas lissés au fer.

Exceptionnellement certains éléments de modénature utilisent des joints en creux pour accentuer les reliefs et les ombres. Dans ce cas, et pour ces éléments précis, les joints pourront être plus creux que pour le reste de la façade.

Les lucarnes en charpente bois

Les parties en menuiserie sont décapées, puis repeintes au moyen d'une peinture micro-poreuse adaptée au support bois. La couleur des peintures est choisie en relation avec celle des menuiseries de façade.





Les parements de Saint-Mandé

Les architectures de Saint Mandé témoignent d'une grande diversité qui s'exprime notamment à travers leur mode constructif. Celui-ci est caractérisé par le choix du matériau de parement et sa mise en oeuvre : appareillage pour la maçonnerie et finition pour l'enduit. Trois grandes familles constructives peuvent être identifiées à Saint-Mandé : les constructions en pierre de taille appareillé, les constructions à enduit couvrant, et les maçonneries mixtes. Chacune offre des possibilités structurelles, esthétiques, et décoratives différentes et implique un entretien spécifique.

Les maçonneries mixtes

La maçonnerie mixte se caractérise par l'association de plusieurs types de matériaux usuels : enduits, pierre de taille, briques, moellons... Cette combinaison permet de renforcer les points d'un édifice où un maximum de forces s'exercent (les angles et les percées) et une grande variété de l'appareillage (appareil réticulé, polygonal, à mosaïque...), ceci avec des éléments standards, de petite taille ou en blocage.

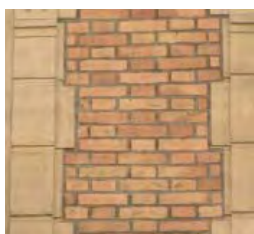
La brique, avec la pierre de taille ou le ciment:

La brique est un matériau céramique préfabriqué, à base d'argile cuite et dont les formes géométriques et calibrées sont obtenues soit par moulage, soit par extrusion.

Elle peut être pleine (parallépipède rectangle à faces planes), perforée, ou creuse (perforations avec une section cumulée supérieure à 40%). Les formats de brique sont normalisés, ce qui en fait un matériau de fabrication standard et à la mise en oeuvre aisée.



Maçonneries mixtes de briques et pierre de taille.



Maçonneries mixtes de briques et éléments de ciment.



Le moellon, avec la brique et/ou le ciment

Le moellon est un bloc de pierre (meulière, grès, calcaire) de petites dimensions.

Livré soit brut, soit grossièrement équarri et plus ou moins taillé, il est utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnée (murs de soubassement, murs de façades de constructions individuelles, murs de clôture...). Il se différencie de la pierre de taille par son parement et son jointoiment.



La pierre de taille appareillée

La pierre de taille se caractérise par les pans dressés et les arêtes vives de sa face apparente (la queue) qui donnent des joints rectilignes au parement de la maçonnerie. L'aspect fini qui en résulte et l'art de l'assemblage des pierres rendent tout enduit inopportun.



Les parements enduits

Les enduits sont des revêtements épais appliqués sur la maçonnerie. Ils sont dits de façade lorsqu'ils sont extérieurs. Les enduits traditionnels, composés de sable, de chaux et d'eau, sont réalisés sur le chantier.

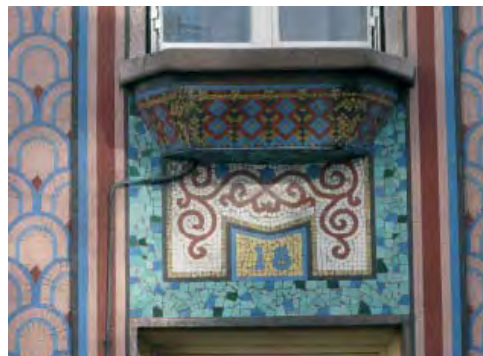
Leur teinte vient de la coloration du sable choisi ou bien par application d'un lait de chaux coloré sur la couche de finition qui donne également sa texture au mur : finition talochée, grattée fin, ou grésée. Ils permettent également de réaliser des décors de façade dont la fonction est de protéger l'édifice des eaux de ruissellement, mais aussi de faire des ornements recherchés.

A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, sont apparus les enduits ciments. Ces enduits ne sont plus mis en oeuvre aujourd'hui, car ils sont rigides et peu perméables à la vapeur d'eau. On leur préfère désormais des enduits industriels largement dosés en chaux aérienne et chaux hydraulique naturelle, qui permettent tout à la fois perméabilité, souplesse, tout en apportant une certaine rigidité au parement, dont l'entretien est ainsi facilité.



Les parements de type placage :

pate de verre , pierre pelliculaire, panneaux de béton, céramiques





Ravalement des maçonneries apparentes

Le ravalement désigne à l'origine une opération du tailleur de pierre consistant à préparer le parement ou face externe des pierres. Aujourd'hui, par extension, le ravalement désigne toute opération visant à remettre en état les façades d'un édifice. Ainsi le ravalement prendra différentes formes selon que les façades concernées présentent un parement de pierres ou de briques, ou un parement enduit. Avant tout autre chose, il est donc primordial d'effectuer un diagnostic portant :

- sur la nature des matériaux de construction de la façade et de leur parement,
- et sur les désordres apparents et leurs causes.

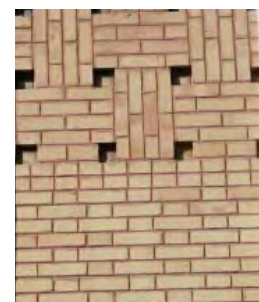
Briques, pierres, ou mixtes

Les façades concernées sont celles construites en maçonnerie de pierres taillées et en maçonnerie de briques appareillées voire en maçonnerie mixte alliant les deux matériaux.

Dans ce cas la maçonnerie est destinée à rester apparente.

Il peut s'agir également de façades présentant un parement enduit et des décors de façade en maçonnerie de pierre et brique appareillée. Dans ce cas, le décor ne doit pas être recouvert par l'enduit. Il doit faire l'objet d'un traitement spécifique. Avant de procéder au ravalement à proprement parler, il faudra examiner le bon état technique des maçonneries. En cas de larges fissures, il faudra envisager des travaux de reprise ou de renforcement de la structure.

Les maçonneries apparentes de briques et pierres appareillées, les maçonneries mixtes et également celles en béton ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit de parement. Leur entretien consiste en un nettoyage, un rejointoiement et des réparations. Elles ne recevront pas non plus de peinture.



Le nettoyage

Il ne faut pas confondre patine et salissures. La patine est la marque profonde du temps sur la pierre : les parements sont adoucis par l'érosion, les arêtes sont émoussées, l'épiderme a été décoloré par le soleil. En revanche, les dépôts de fumée et de poussière assombrissent et tachent plus ou moins profondément l'épiderme de la pierre. Les lichens et mousses s'accrochent sur les parements, favorisant le développement de micro-organismes qui attaquent le « calcin » (couche superficielle de protection) de la pierre. Le seul remède à envisager contre les salissures est le nettoyage.

- Le nettoyage par ruissellement d'eau, puis à la brosse avec ajout éventuel de savon noir :

Cette méthode consiste à faire ruisseler au moyen d'une rampe d'arrosage, un film d'eau sur la surface de la pierre, le temps nécessaire à l'imprégnation du matériau, au ramollissement et à l'entraînement des salissures. Un brossage complémentaire à l'aide de brosses douces améliore l'efficacité de ce nettoyage. Cette méthode ancienne est souvent employée pour le nettoyage des monuments avec des façades très ouvragées devenues fragiles. Attention aux éventuels risques d'infiltration à l'intérieur du bâtiment.

- Le nettoyage par projection d'eau froide à basse pression :

Cette technique consiste à ramollir les salissures par mouillage préalable et à les éliminer aussitôt à l'aide du jet d'eau sous faible pression. Des adjuvants chimiques peuvent être ajoutés. La qualité du nettoyage dépend du choix de la pression, du débit d'eau et de la durée d'action du jet d'eau. Cette méthode traditionnelle est recommandée pour le nettoyage des façades peu encrassées et dont les pierres sont très tendres (calcaires, briques fragilisées...). Attention aux éventuels risques d'infiltration à l'intérieur du bâtiment.

- Le nettoyage par gommage à la micro-fibre de verre et l'hydro gommage :

Ces deux méthodes sont parfaitement adaptées aux façades en briques. Elles ont pour avantage de nettoyer en profondeur les salissures profondes, sans toutefois être trop agressives.



Les méthodes de nettoyage par sablage ou ponçage sont à éviter.

A sec ou hydropneumatique, elles sont trop agressives et sont déconseillées. Elles dégradent le calcin de la pierre. Et la lumière rasante fait ressortir les cercles de rotation de la ponceuse.

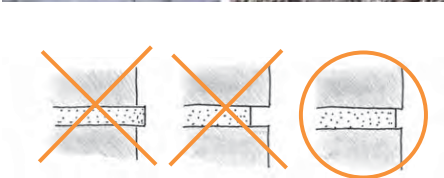
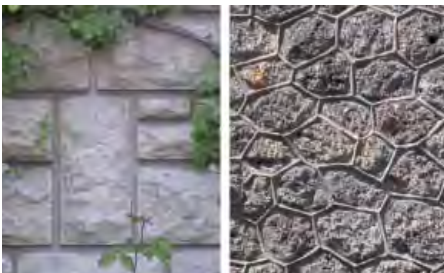
La méthode choisie pour les briques silico-calcaire doit être la plus douce possible (superfine de verrerie, par exemple).



Le rejointoiment

Le nettoyage des façades est l'occasion de vérifier la bonne tenue des joints (présence d'un échafaudage, la mise en évidence des joints dégradés par le nettoyage). Leur réfection est très importante car ils garantissent l'étanchéité des façades et, dans le cas de maçonneries anciennes de moellons, peuvent constituer jusqu'à 30% de la surface du mur. A l'origine, les briques et pierres étaient jointoyées au mortier de chaux aérienne, dite chaux grasse (CL) et sable.

La réfection des joints doit absolument se faire en utilisant une chaux naturelle NHL 100%. Elle permet une bonne adhérence au support et aux anciennes traces de chaux aérienne. Elle laisse également «respirer» la maçonnerie, évitant ainsi l'effritement des pierres et des briques. Enfin, sa souplesse lui permet d'encaisser les éventuelles déformations du bâtiment sans se fissurer.



Les joints sont dégarnis manuellement en évitant le marteau-piqueur, sur une profondeur de 1 à 3 cm puis brossés afin d'éliminer les parties pulvérulentes, ils sont ensuite mouillés, garnis au mortier, et lissés. **Les joints ne seront ni trop creux, ni trop saillants.** Le mortier de chaux naturelle est teinté en harmonie avec la teinte des pierres ou celle des briques. **Ne pas confondre les joints de constructions et les joints décoratifs saillants (cf : chapitre "Modénature").**



Exceptionnellement certains éléments de modénature utilisent des joints en creux pour accentuer les reliefs et les ombres. Dans ce cas, et pour ces éléments précis, les joints pourront être plus creux que pour le reste de la façade.



Les techniques de réparation

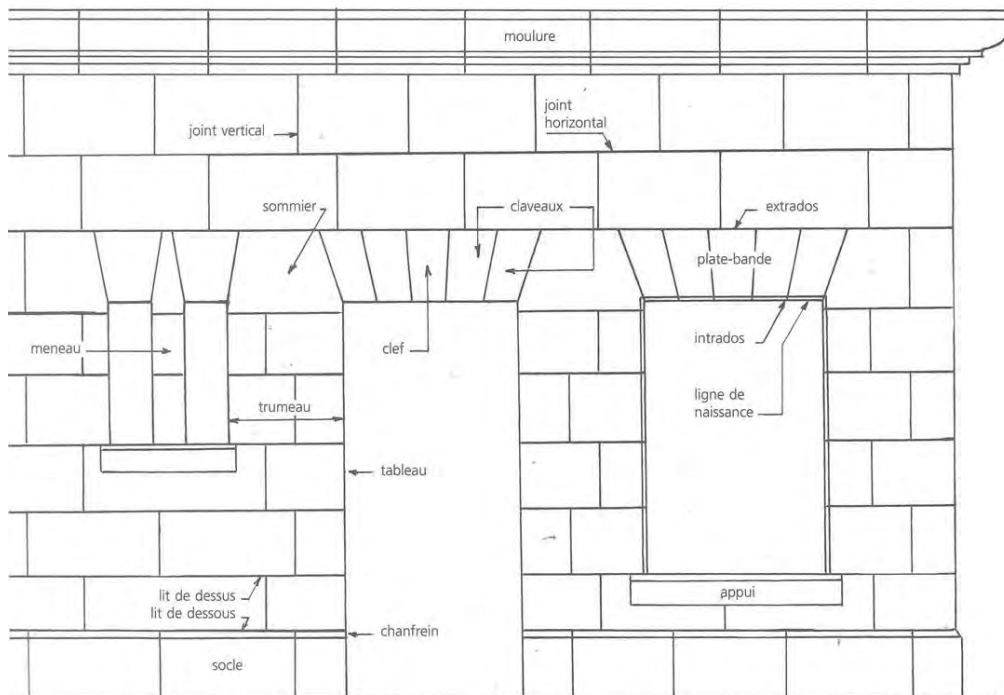
La maladie de la pierre ou de la brique (efflorescences, pulvérulences...) provient essentiellement d'une perturbation de l'échange hygrothermique entre les maçonneries et l'atmosphère (l'utilisation de pierre de duretés différentes crée des cheminements de l'eau vers les pierres les plus tendres, les mortiers de ciment sont étanches et bloquent le passage de l'eau, les imperméabilisants de surface empêchent l'évaporation des eaux qui s'infiltrent dans les maçonneries). Dans tous les cas, les sels véhiculés par l'eau et «bloqués» se concentrent et décomposent la pierre ou la brique. Pour être bien entretenue, la façade doit être débarrassée de toutes les parties friables et endommagées.

Les pierres et briques endommagées sont remplacées ou reconstituées. Les éléments de remplacement seront de même teinte, de même dureté, de même grain et de même porosité.

- Les pierres peuvent être remplacées à l'identique (le remplacement se fait par affouillement en profondeur, et est hourdé à la chaux aérienne), soit être remplacées superficiellement, c'est à dire au moyen de volumes rapportés sur plusieurs centimètres d'épaisseur (technique appelée incrustation), soit par le ragréage de certaines parties détériorées au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre.

- Les briques abîmées, après piochage des joints sur 2 cm maximum, seront retournées ou remplacées par des briques de même aspect soigneusement repochées. Un rejointoiement de l'ensemble au mortier de chaux hydraulique naturelle sera effectué.

La pierre de taille



Pour les ravalement des façades en pierre de taille appareillée : couleur, texture et forme des pierres d'origine seront retrouvées, en cas de remplacement.

Les façades concernées sont celles construites en maçonnerie de pierres taillées. Dans ce cas, la maçonnerie est destinée à rester apparente. Il peut s'agir également de façades présentant un parement enduit et des décors de façade en maçonnerie de pierre appareillée. Dans ce cas, le décor ne doit pas être recouvert par l'enduit. Il doit faire l'objet d'un traitement spécifique.

Avant de procéder au ravalement et à la pose des échafaudages, il faut faire un relevé précis de la façade et de son calepin. On va y noter les pierres à remplacer et leurs dimensions. Mais aussi dessiner les profils des sculptures à réparer.

Il faudra aussi examiner le bon état technique des maçonneries. En cas de larges fissures, il faudra envisager des travaux de reprise ou de renforcement de la structure.

Les maçonneries apparentes de pierre appareillée, ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit de parement. Leur entretien consiste en un nettoyage, un rejointoiement et des réparations. Elles ne recevront pas non plus de peinture.



Causes de dégradation de la pierre :

La densité, la porosité, et la dureté vont déterminer la catégorie (de tendre à froide) à laquelle appartient la pierre. Selon le type de pierre, la réaction aux agressions physico-chimiques et biologiques est différente. Mais les causes des dégradations sont principalement les suivantes :

- **Le gel** : l'eau pénètre dans les pores (vides) de la pierre et lorsqu'elle y reste en trop grande quantité (+ de 85%) et qu'elle se transforme en glace ; les pores gonflent et provoquent l'éclatement de la pierre.
- **Le vent** : l'action du vent agit sur les pierres tendres et provoque leur érosion.
- **Les variations de température** : l'intérieur et l'extérieur du mur peuvent présenter des écarts de températures importants (faible conduction du matériau) ce qui peut provoquer un écaillage du parement ou la dégradation des grains de la pierre, mais aussi agir sur les joints.
- **La pollution atmosphérique** : la combustion des hydrocarbures produit du gypse sous l'action de l'eau. Ce sel va provoquer des dégradations, soit par remontée de l'eau de pluie par capillarités, soit en formant une croûte noire à la surface.
- **La cristallisation des sels** : les remontées d'eau provenant du sol par les pores capillaires de la pierre vont l'imbiber non seulement d'eau mais aussi de sels (ceux de la pierre, de l'atmosphère, du mortier...) qui ne sont pas tous solubles et élimés lors du séchage du mur. Les sels se transforment alors en cristaux qui vont exercer, à force, une pression sur les pores et provoquer l'éclatement de la pierre.
- **Les plantes** : sécrétion de substances acides, et dégradations des joints par pénétration des racines.

Les types de dégradations :

Salissures : elles sont dues à plusieurs facteurs et se manifestent sous différentes formes. Les salissures noires ou grasses résultent de la pollution atmosphérique. Les salissures rouges sont causées par des champignons ou des grains de pyrite, ou des oxydes de fer. Les salissures vertes sont d'origine biologique et peuvent prendre différentes couleurs suivant le type de mousse, moisissure, ou lichen. Au - delà d'un centimètre d'épaisseur, on parle d'encroûtement. Ce phénomène touche particulièrement les pierres tendres et poreuses (la pluie ne suffit pas à débarrasser la paroi des salissures).

Efflorescence : dépôt à l'origine blanchâtre provoqué par la circulation des sels dans la maçonnerie.

Désagrégation sableuse : les remontées d'eau capillaires engendrent une dépression sableuse à la surface des pierres calcaires.

Alvéolisation : l'action du vent creuse la pierre et forme une dépression sableuse ou pulvérulente qui peut dépasser 10 centimètres.

Dissolution : l'acidité de l'air et de la pluie attaque la surface des pierres calcaires.

Desquamation : le phénomène de gel et de dégel provoque le décollement en croûtes ou en plaques de la surface du matériau.

Délitage : séparation des plans de stratification (les lits) due à une sollicitation mécanique trop importante du matériau.

Pathologie des joints : altérations ponctuelles ou disparition des joints due au cycle gel/dégel ou à un mauvais dosage du liant.

Le nettoyage :

Il ne faut pas confondre patine et salissures. La patine est la marque profonde du temps sur la pierre : les parements sont adoucis par l'érosion, les arêtes sont émoussées, l'épiderme a été décoloré par le soleil. En revanche les dépôts de fumée et de poussière assombrissent et tâchent plus ou moins profondément l'épiderme de la pierre. Les lichens et mousses s'accrochent sur les parements, favorisant le développement de micro-organismes qui attaquent le «calcin» (couche superficielle de protection) de la pierre. Le seul remède à envisager contre les salissures est le nettoyage.

- Le nettoyage par ruissellement d'eau, puis à la brosse avec ajout éventuel de savon noir :

Cette méthode consiste à faire ruisseler au moyen d'une rampe d'arrosage, un film d'eau sur la surface de la pierre, le temps nécessaire à l'imprégnation du matériaux, au ramollissement et à l'entraînement des salissures. Un brossage complémentaire à l'aide de brosses douces améliore l'efficacité de ce nettoyage. Cette méthode ancienne est souvent employée pour le nettoyage des monuments avec des façades très ouvragées devenues fragiles. Attention aux éventuels risques d'infiltration à l'intérieur du bâtiment.

- Le nettoyage par projection d'eau froide à basse pression :

Cette technique consiste à ramollir les salissures par mouillage préalable et à les éliminer aussitôt à l'aide du jet d'eau sous faible pression. Des adjuvants chimiques peuvent être ajoutés. La qualité du nettoyage dépend du choix de la pression, du débit d'eau et de la durée d'action du jet d'eau. Cette méthode traditionnelle est recommandée pour le nettoyage des façades peu encrassées et dont les pierres sont très tendres (calcaires, briques fragilisées...). Attention aux éventuels risques d'infiltration à l'intérieur du bâtiment.

- Le nettoyage par gommage à la micro-fibre de verre et l'hydro gommage :

Ces deux méthodes sont parfaitement adaptées aux façades en pierre ou le cas échéant en brique. Elles ont pour avantage de nettoyer en profondeur les salissures profondes, sans toutefois être trop agressives.

Les méthodes de nettoyage par sablage ou ponçage sont proscrites. A sec ou hydropneumatique, elles sont trop agressives et sont déconseillées. Elles dégradent le calcin de la pierre. Et la lumière rasante fait ressortir les cercles de rotation de la ponceuse.

Il est préféré un gommage avec du «son».

Le rejointoiement :

Le nettoyage des façades est l'occasion de vérifier la bonne tenue des joints (présence d'un échafaudage, la mise en évidence des joints dégradés par le nettoyage). Leur réfection est très importante car ils garantissent l'étanchéité des façades. A l'origine, les briques et pierres étaient jointoyées au mortier de chaux aérienne, dite chaux grasse (CL) et sable.

Elle permet une bonne adhérence au support et aux anciennes traces de chaux aérienne. Elle laisse également «respirer» la maçonnerie, évitant ainsi l'effritement des pierres et des briques. Enfin sa souplesse lui permet d'encaisser les éventuelles déformations du bâtiment sans se fissurer.

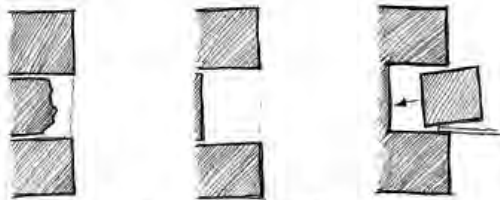
Les joints sont dégarnis manuellement en évitant le marteau-piqueur, sur une profondeur de 1 à 3 cm, puis brossés afin d'éliminer les parties pulvérulentes, ils sont ensuite mouillés, garnis au mortier, et lissés.

La réfection des joints doit absolument se faire en utilisant une chaux naturelle NHL 100%.

Le mortier de chaux naturelle est teinté en harmonie avec la teinte des pierres ou celle des briques. Les faux joints d'appareil font partie du décor de façade. La pierre est taillée pour créer le creux du faux joint.

Les techniques de réparation

La maladie de la pierre (efflorescences, pulvérulences...) provient essentiellement d'une perturbation de l'échange hygrothermique entre les maçonneries et l'atmosphère (l'utilisation de pierre de dureté différente crée des cheminements de l'eau vers les pierres les plus tendres, les mortiers de ciment sont étanches et bloquent le passage de l'eau, les imperméabilisants de surface empêchent l'évaporation des eaux qui s'infiltrent dans les maçonneries). Dans tous les cas, les sels véhiculés par l'eau et «bloqués» se concentrent et décomposent la pierre.



Remplacement de la pierre abîmée après affouillement

remplacement de la pierre abîmée après refouillement



Remplacement de la partie abîmée par un placage
(l'épaisseur du placage doit être supérieure ou égale à 6 cm)

remplacement de la partie abîmée en placage pour une profondeur supérieure à 6 cm



Remplacement par un mortier de reconstitution après affouillement
(si la profondeur est inférieure ou égale à 2 cm)

remplacement de la partie abîmée par un mortier de reconstitution après refouillement pour une profondeur inférieure ou égale à 2 cm

Avant toute opération de réparation, la façade doit être nettoyée et débarrassée de toutes les parties friables et endommagées. Ensuite, suivant l'état de la pierre plusieurs solutions existent :

- Dans le cas de pierres très endommagées présentant des fissures :

les pierres peuvent être remplacées à l'identique (le remplacement se fait par affouillement en profondeur, et est hourdé à la chaux aérienne). Les pierres abîmées, après piochage des joints, seront retournées ou remplacées par des pierres de même aspect soigneusement rempochées. Un rejointoiement de l'ensemble au mortier de chaux hydraulique naturelle sera effectué.

- Dans le cas de pierres endommagées par endroits ou sur une profondeur d'au moins de 6 cm :

les pierres peuvent être remplacées superficiellement, c'est à dire au moyen de volumes rapportés sur plusieurs centimètres d'épaisseur, appelés plaquettes. Avant toute incrustation, un refouillement est effectué afin de supprimer les parties abîmées.

- Dans le cas de pierres endommagées par endroits ou sur une profondeur de moins de 2 cm :

un ragréage des parties détériorées est effectué au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre.

Les pierres endommagées sont remplacées ou reconstituées. Les éléments de remplacement seront de même teinte, de même dureté, de même grain et de même porosité.

Les techniques de protection complémentaire pour les maçonneries apparentes (brique, pierre, béton)

A chaque lavage, le parement perd un peu de sa substance et devient donc plus fragile. Sa protection est alors nécessaire contre les dégradations dues aux intempéries, à l'abrasion provoquée par les poussières. La protection des parements se passe en deux étapes :

- Par accentuation des profils :

Il est possible d'améliorer la protection de la façade en intervenant sur la modénature (décor de façade) : en modifiant les pentes, en augmentant les débords de certains bandeaux.

- Par consolidation superficielle :

En appliquant un traitement de consolidation superficiel qui renforce la structure cristalline du matériau sur une certaine épaisseur (par exemple des solutions à base de fluosilicate de magnésie) . Ou en appliquant un badigeon (lait de chaux naturelle NHL) teinté.

La protection appliquée doit laisser respirer le matériau et en respecter la teinte et l'aspect.

- Les laits de chaux :

Ils sont appliqués sur une maçonnerie réparée, pour la protéger des agressions extérieures, masquer les réparations, et recolorer le parement. Ils sont réalisés au moyen d'un mélange d'eau, de chaux aérienne et de pigments naturels (terres, sablons, oxydes métalliques). Ils peuvent être appliqués à l'éponge, au pinceau ou à la brosse, en couche croisée.

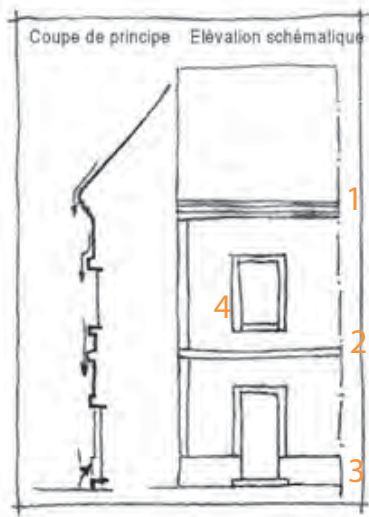
Différentes dilutions peuvent être réalisées selon l'aspect de finition recherché :

- le chaulage est le mélange le plus épais. Il bouche les pores du support. Il est surtout destiné à être appliqué directement sur une maçonnerie de moellons ou sur un mur en torchis. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 1 volume d'eau ;

- le badigeon est plus dilué que le chaulage. Il est surtout destiné aux finitions colorées des surfaces enduites. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 2 à 3 volumes d'eau ;

- l'eau forte, est assez fluide, elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 5 volumes d'eau ;

- la patine est un lait de chaux très dilué qui sert avant tout à l'homogénéisation du parement sur lequel on l'applique. Elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 20 volumes d'eau.



Le décor de façade joue un rôle technique de protection des façades contre les eaux de ruissellements

1- Corniche

2- Larmier

3- Soubassement

4- Encadrements

Les peintures organiques : pliolithes, revêtement plastiques épais, imperméabilisants ou autres sont proscrits sur les maçonneries apparentes.



Ravalement des maçonneries enduites

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur la maçonnerie de façade. Ils constituent le parement esthétique et l'épiderme de protection du mur. Différents types d'enduits existent, et il est indispensable d'en connaître la nature avant tout ravalement.



La composition des enduits

Les enduits sont composés d'un mélange de chaux, de sable, et d'eau. Il est extrêmement important de bien faire la différence entre les différentes chaux.

La chaux ou les chaux :

La chaux est un liant, elle est utilisée aussi bien pour hourder les maçonneries que pour dresser les parements. Utilisée à l'état pur, elle sert à lier des peintures ou badigeons. Elle intervient dans la composition des enduits les plus modestes comme des stucs les plus précieux. Elle est obtenue par calcination du calcaire : cuisson du calcaire à haute température (environ 1000°C). Cette première étape donne "la chaux vive", qui est ensuite éteinte par adjonction d'eau. La "chaux éteinte" est utilisée en construction, mélangée à l'eau de gâchage, aux agrégats, elles sert à la réalisation des mortiers. Différents types de chaux existent qui présentent des qualités chimiques et plastiques différentes et sont compatibles chacune à une nature de support, à un type d'intervention.

- La chaux aérienne dite « chaux grasse », sigle CL anciennement CAEB :

Cette chaux est obtenue à partir de calcaires purs (proportion d'argile dans le calcaire inférieure à 5%). Elle effectue sa prise en présence du gaz carbonique contenu dans l'air. Cette réaction lente et progressive de durcissement peut durer plusieurs mois. On obtient ainsi (une fois mélangée au sable et à l'eau) des enduits très plastiques, qui deviennent de plus en plus résistants avec le temps, qui laissent respirer les maçonneries sur lesquels ils s'appliquent et qui se dilatent et se déforment avec lui. Ils sont donc parfaitement adaptés au bâti ancien (mêmes propriétés chimiques et plastiques).

Les emplois de la chaux aérienne concernent surtout les enduits traditionnels, les mortiers pour joints, les badigeons au lait de chaux. Sa souplesse permet également la réalisation de profils moulurés, tels que les corniches tirées au gabarit et protégées par l'égout de toit ou par une bavette de zinc.

- La chaux hydraulique naturelle, dite « petit ciment », sigle NHL anciennement XHN :

Cette chaux est obtenue par calcination de calcaires contenant de l'argile et des marnes (environ 15% pour une chaux moyennement hydraulique et jusqu'à 30% pour une chaux éminemment hydraulique). Elle effectue sa prise au contact de l'humidité contenue dans l'air. Cette réaction plus rapide que dans le cas de la chaux aérienne peut durer plusieurs semaines. La chaux hydraulique naturelle, une fois mélangée au sable et à l'eau, permet d'obtenir des enduits plus ou moins rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité (taux variable d'argile contenue dans les calcaires). Leur perméabilité à la vapeur d'eau reste encore satisfaisante, quoique moins importante que celle des chaux aériennes.

Les emplois de la chaux hydraulique naturelle concernent surtout les enduits de parement très exposés aux intempéries et non protégés, les pieds de murs (soubassement), les appuis de fenêtre et larmiers s'ils ne sont pas protégés par une bavette de zinc...Il est également possible de réaliser des badigeons au lait de chaux hydraulique naturelle.



- La chaux hydraulique artificielle, dite ciment, sigle XHA :

Le ciment est fabriqué en ajoutant aux calcaires des additifs tels que : pouzzolanes (roche d'origine volcanique), gypse, roches artificielles... Sa prise est très rapide, elle s'effectue au contact de l'eau. Le ciment est également un liant, mélangé avec des granulats et de l'eau, il permet d'obtenir des mortiers très rigides et presque imperméables.

L'emploi du ciment est particulièrement adapté aux constructions neuves qui ne se déforment pas (fondations jusqu'au bon sol) et dont les murs sont étanches (barrière étanche le long des parties enterrés). Il est l'élément de base de la composition des bétons.

La coloration :

Les enduits anciens étaient colorés par l'application de badigeons à la chaux. Aujourd'hui, leur coloration peut aussi être réalisée dans la masse par l'adjonction de pigments tels que terres naturelles (terre de Sienne, terre brûlée...), ou des oxydes métalliques (fer, cuivre...), des sablons colorés, des tuiles, des ardoises pilées.

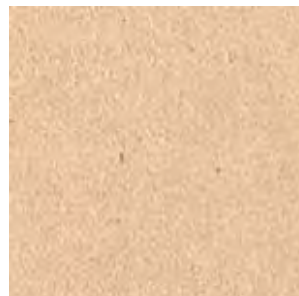
La finition de l'enduit joue aussi sur la teinte, plus l'enduit est lisse, plus il doit être foncé, en effet la lumière est dans ce cas réfléchi par la surface et les ombres créées par les reliefs sont atténuées.



Finition grattée grésée



Finition grattée fin



Finition talochée

L'enduit plâtre et chaux :

Jusqu'à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, la grande majorité des façades des villes d'Ile-de-France étaient enduites au plâtre gros et chaux aérienne. Cet enduit constituait le revêtement des immeubles de ville dont les façades étaient très ornées, tout comme celui des maisons les plus simples. Puis l'apparition des ciments artificiels et des chaux hydrauliques, d'application plus facile, a provoqué l'abandon progressif de l'enduit plâtre et chaux pour la réalisation des enduits extérieurs.

L'enduit plâtre et chaux aérienne est un revêtement régulateur d'humidité pour les maçonneries anciennes qui contiennent une part non négligeable de vapeur d'eau et sont sujettes aux remontées d'eau par capillarité. Comme une peau, il peut absorber l'humidité de l'atmosphère et la rendre par évaporation sitôt que les conditions s'y prêtent. Le plâtre adhère parfaitement au moellon, très souple il s'adapte aux formes, épouse les constantes déformations du bâtiment sans se fissurer; et de grandes qualités de durabilité. Ils sont susceptibles de dépasser sans dommages la «longévité décennale».

Cet enduit doit être utilisé dans le cas d'une maçonnerie ancienne, les façades en plâtre et chaux doivent être refaites dans le même matériau.

L'enduit à la chaux naturelle

La chaux permet d'obtenir des enduits plus ou moins rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité.

Les emplois de la chaux* hydraulique naturelle concernent les enduits* de parement* très exposés aux intempéries, les pieds de murs (soubassement*), les appuis de fenêtre ...

Les enduits* de chaux* naturelle sont teintés dans la masse.

Si l'enduit est très dégradé : remplacement ou reprise



- Dans le cas d'un enduit non adhérent deux solutions sont possibles :

- Soit la mise en valeur des maçonneries si sa qualité le permet. Après piochage total de l'enduit dégradé, on procède à un nettoyage, un rejointoiment, à la réparation et aux protections complémentaires éventuelles de la maçonnerie (voir § maçonneries apparentes).

- Soit l'application d'un enduit neuf à la chaux naturelle. Après piochage total de l'enduit dégradé. Les joints sont dégarnis manuellement sur une épaisseur de 1 à 3 cm, brossés et mouillés. Ensuite, un enduit neuf à la chaux naturelle (NHL) est mis en œuvre sur la totalité de la façade. Il est généralement exécuté en 3 couches : le gobetis, relativement grossier, jeté à la truelle et laissé rugueux ; le corps d'enduit qui donne une certaine planéité au mur, son épaisseur est fonction des irrégularités ; il est jeté à la truelle et dressé ; enfin, la couche de finition, pellicule très mince (3 à 8 mm) qui donne l'aspect esthétique à l'enduit (finition grattée ou talochée).

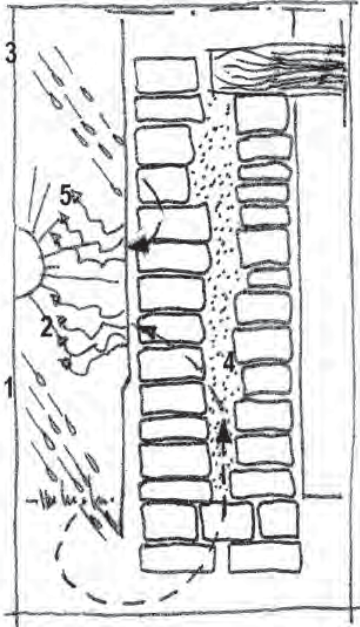
- Dans le cas d'un enduit bien adhérent, des reprises d'enduit sont effectuées :

Il faut tout d'abord s'assurer de la bonne tenue de l'enduit existant sur son support : l'enduit ne doit pas présenter de cloquages, ni sonner creux. Les parties dégradées sont alors piochées manuellement. Les joints sont dégarnis manuellement sur une épaisseur de 1 à 3 cm, brossés, et mouillés. Ensuite, un enduit neuf est mis en œuvre ponctuellement.

Les réparations peuvent être masquées par l'application d'un lait de chaux naturelle (voir ci-après : lait de chaux, dans le cas d'un enduit en bon état technique mais très encrassé).

Si l'enduit est, en bon état technique, non peint mais très encrassé : nettoyage et lait de chaux.

L'enduit de chaux aérienne (CL),
laisse respirer les maçonneries anciennes :



1 et 3- pluie
2 et 5- évaporation
4-remontées d'eau par capillarité

- Le nettoyage de l'enduit :

Il consiste en un brossage à sec à la brosse à chien dent et un lavage à l'éponge pour le plâtre, et au jet d'eau sous pression pour les autres enduits. Ensuite, on applique un lait de chaux.

- Les laits de chaux :

Ils sont appliqués sur une maçonnerie réparée pour la protéger des agressions extérieures, masquer les réparations, recolorer le parement. Ils sont réalisés au moyen d'un mélange d'eau, de chaux aérienne et de pigments naturels (terres, sablons, oxydes métalliques). Ils peuvent être appliqués à l'éponge, au pinceau ou à la brosse, en couche croisée. Différentes dilutions peuvent être réalisées selon l'aspect de finition recherché :

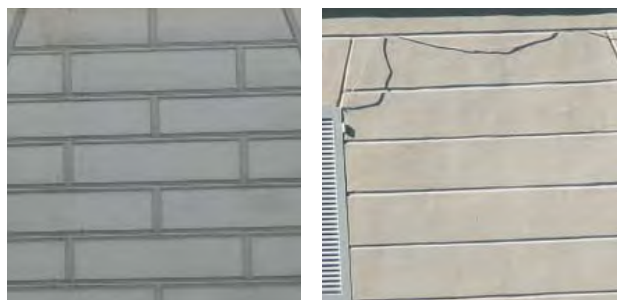
- le chaulage est le mélange le plus épais. Il bouche les pores du support. Il est surtout destiné à être appliqué directement sur une maçonnerie de moellons ou sur un mur en torchis. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 1 volume d'eau ;

- le badigeon est plus dilué que le chaulage. Il est surtout destiné aux finitions colorées des surfaces enduites. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 2 à 3 volumes d'eau ;

- l'eau forte, est assez fluide, elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 5 volumes d'eau ;

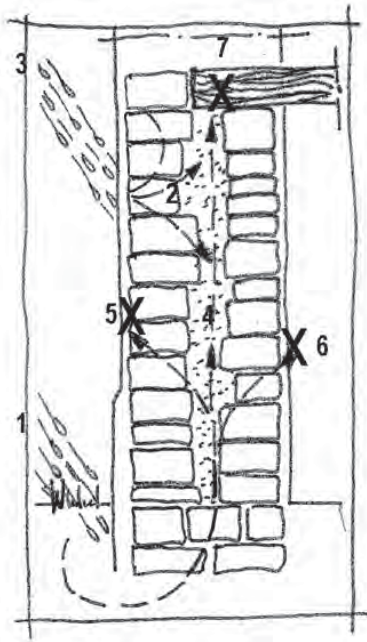
- la patine est un lait de chaux très dilué qui sert avant tout à l'homogénéisation du parement sur lequel on l'applique. Elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 20 volumes d'eau.

**Les peintures organiques :
pliolithes, revêtement plastiques
épais, imperméabilisants ou
autres sont proscrits sur les
enduits à la chaux aérienne.**



Enduit existant en ciment

Les enduits hydrauliques sont rigides et imperméables. Ils ne sont pas conseillés pour des maçonneries anciennes :



- 1 et 3 : pluie
- 2 : pénétration de l'eau par les fissures
- 4 : remontées d'eau par capillarité
- 5 : décollement de l'enduit par plaque
- 6 : salpêtre
- 7 : pourrissement des planchers bois

Cet enduit est désormais à proscrire sur les constructions anciennes. Rigide, il se fissure sans absorber les déformations du bâtiment. Imperméable, il retient l'humidité à l'intérieur des murs. De nature différente de celle des maçonneries de briques ou de pierres, il adhère mal au support et se décolle par plaque.

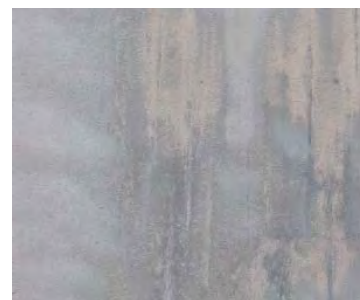
Au début du XX^{ème} siècle et dès la toute fin du XIX^{ème}, la découverte du ciment Portland a généré un engouement pour ce matériau. Dès lors, des constructions anciennes et du début du XX^{ème} ont été recouvertes d'un enduit ciment. Dans tous les cas, l'enduit ciment ne doit plus être utilisé de la sorte. Sur les constructions anciennes, en cas de bonne tenue de l'enduit ciment, et s'il n'a pas encore provoqué trop de désordres intérieurs, il pourra être maintenu et simplement repeint. De même pour les constructions du XX^{ème} siècle. En revanche, en cas de désordres (décollements par plaques, fissurations, salpêtre intérieur, pourrissement des bois...), l'enduit ciment sera pioché, un nouvel enduit de chaux naturelle hydraulique, le cas échéant, sera mis en oeuvre, teinté dans la masse.

- Dans le cas d'un enduit ciment en mauvais état technique, mis en oeuvre d'un enduit neuf à la chaux naturelle (NHL) :

Après piochage total de l'enduit dégradé, les joints sont dégarnis manuellement sur une épaisseur de 1 à 3 cm, brossés et mouillés. Ensuite un enduit neuf à la chaux naturelle (NHL) est mis en oeuvre sur la totalité de la façade. Il est généralement exécuté en 3 couches : le gobetis relativement grossier jeté à la truelle et laissé rugueux ; le corps d'enduit qui donne une certaine planéité au mur son épaisseur est fonction des irrégularités ; il est jeté à la truelle et dressé ; la couche de finition pellicule très mince (3 à 8 mm) qui donne l'aspect esthétique à l'enduit : gratté ou taloché.

- Dans le cas d'un enduit ciment non peint, en bon état technique mais très encrassé :

Après nettoyage de l'enduit, mise en oeuvre d'un lait de chaux.



Les maçonneries recouvertes d'un enduit peint

Selon la nature de la peinture réalisée, différentes solutions sont possibles.



- Dans le cas d'une peinture de type pliolithe :

Ce sont des peintures dont l'application à court terme est, en principe, la méthode la plus économique. En revanche, elles constituent une barrière peu perméable à la vapeur d'eau contenue dans le mur. Comme une pellicule, elles s'écaillent au bout de quelques années. Leur aspect est légèrement brillant et lisse (satiné).

Pour ces raisons, il est recommandé de gratter, et poncer la pliolithe existante, puis de mettre en oeuvre une seconde couche de pliolithe.

- Les imperméabilisants, sur du ciment uniquement :

La structure réticulée des imperméabilisants leur permet de se déformer sans se briser, d'encaisser les fissures du support sans les laisser apparaître. Ils sont perméables de façon satisfaisante à la vapeur d'eau contenue dans le support et sont parfaitement étanches à l'eau de pluie. Récemment une nouvelle finition est apparue sur le marché : finition grattée fin dont l'aspect esthétique est satisfaisant.

- Dans le cas d'une peinture de type Revêtement Plastique Epais : RPE

Les peintures de ce type sont à proscrire : champignons et parasites se développent entre le support et le RPE. D'autre part, leur aspect esthétique n'est pas satisfaisant. Pour ces raisons, il est donc recommandé de gratter, poncer le revêtement plastique épais, puis de mettre en oeuvre une peinture de type imperméabilisant (voir ci-dessus).



Ravalement des placages

Les parements de type placage : Grès cérame, pâte de verre, pierre pelliculaire, céramique

Utilisé depuis longtemps, ce type de revêtement présente une finition qui permet décor, jeu de couleur, de matière... Ainsi, à partir des années 1950, leur emploi se multiplie et s'applique aux grands ensembles. Sensible au gel et chocs thermiques, ce type de revêtement présente généralement les pathologies suivantes : fissurations, éclatements, et décollements. Ces dysfonctionnements sont principalement dus à une mise en oeuvre défectueuse (mauvaise préparation du support, insuffisance de joints provoquant une mise en compression) ou une qualité médiocre du revêtement et de la colle.

Le ravalement consiste en un nettoyage à l'eau et au savon, un brossage, et éventuellement un rejointoiement.



Nettoyage d'un revêtement scellé :

Dans le cas d'un encrassement résistant, un savon peut être ajouté à l'eau de lavage. Dans ce cas le brossage est intensif, il faudra donc refaire les joints.

La réfection des joints :

Une réfection des joints entre les carreaux est souvent nécessaire. Elle sera effectuée, dans le cas d'une dégradation faible, à l'aide d'une barbotine de ciment pur. Pour des dégradations importantes, on préférera des produits dopés ou prêts à l'emploi disponibles chez les fabricants spécialisés en produits de collage et de rejointoiement.

Pour la pierre pelliculaire des bâtiments construits avant les années 1970, les procédés de scellement sont dépassés et parfois dangereux. On préconise souvent une dépose du parement et son changement intégral.

Le remplacement et l'imperméabilisation :

En cas de descellements répétitifs ou de fissurations, on optera soit pour un remplacement des carreaux défectueux, soit pour un traitement curatif par hydrofuge et colmatage des fissures.

L'application d'un revêtement protecteur est également possible, trois solutions sont envisageables :

- application d'un revêtement d'imperméabilisation non pigmenté et armé : cette solution permet de conserver l'aspect de la façade.
- application d'un revêtement d'imperméabilisation pigmenté : cette solution modifie l'aspect de la façade.
- application d'un isolant extérieur.

Les produits doivent être sélectionnés en fonction du cahier des charges du revêtement, particulièrement pour la pâte de verre (risque de cloquage ou poche d'eau en cas d'incompatibilité).



Les traitements spécifiques

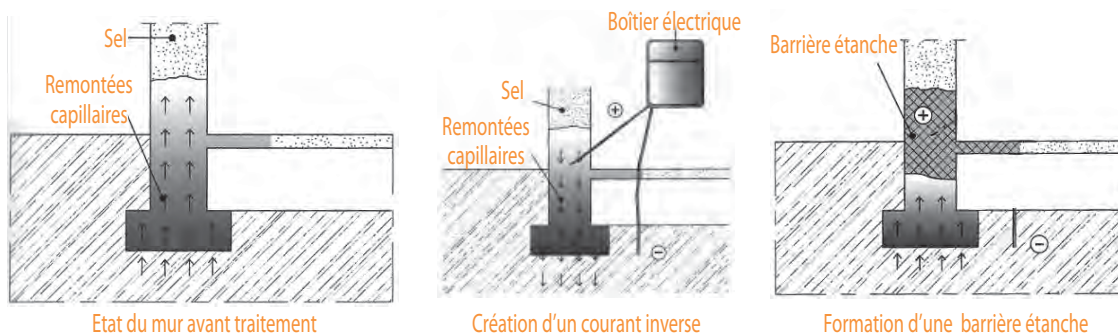
Assèchement des pieds de murs anciens par électro-osmose-phorèse

Electro-osmose-phorèse :

Ce système permet de créer une barrière totalement étanche entre le pied de mur enterré et le mur, au-dessus du plancher bas.

Il est basé sur l'inversement du champ électrique qui existe à l'état naturel. En effet, la terre est chargée positivement et les maçonneries sont chargées négativement. L'eau contenue dans les sols remonte donc dans les murs (du champ positif vers le champ négatif) entraînant avec elle les sels tels que sulfates ou autres contenus dans le sol. En inversant ce processus par l'implantation d'une tige de cuivre dans le mur reliée à un plot de fer dans la terre, on fait refouler l'eau vers le sol. Parallèlement, la technique consiste à injecter dans les murs (en remplissant les trous des électrodes murales), des particules dites de « phorèse » (sels électrisés en suspension) qui sont entraînées par l'eau à l'intérieur des vaisseaux capillaires de la maçonnerie. Ainsi, l'eau en se retirant dépose les particules électrisées qui colmatent les pores des capillaires et empêchent l'eau de s'élever dans la maçonnerie.

Cette méthode est sûre puisque tous les passages, dans lesquels l'eau circulait, sont bouchés. Elle est pérenne puisqu'une fois la barrière étanche créée, les électrodes peuvent être retirées.



L'électro-osmose :

Basée sur le même principe, elle ne combine pas le procédé de phorèse. Pour être efficace, il faut donc que l'eau soit repoussée en permanence vers la terre. Or au bout de quelques années, la tige en cuivre se corrode. Le champ magnétique est alors inversé et l'eau peut de nouveau remonter dans la maçonnerie.

Les injections :

Il s'agit de créer une barrière étanche entre le sol et la maçonnerie. Dans ce cas, des résines ou des silicones sont injectés. L'inconvénient majeur de cette opération réside dans le fait qu'il est impossible de contrôler le cheminement du produit. Un des dangers réside dans le fait que le produit puisse se concentrer dans des fissures au lieu de se répartir de façon homogène.



Lutter contre l'humidité venant de l'intérieur

La maison présente, à l'intérieur des désordres, dus à l'humidité par condensation et infiltration. Les dégradations peuvent être importantes et affecter, à long terme, les maçonneries et le parement de la façade. Il est donc important d'effectuer les opérations suivantes pour lutter contre l'humidité :

- Dans un premier temps réviser et refaire les descentes d'eux pluviales endommagées ainsi que les égouts de toit.
- Vérifier les scellements qui, s'ils ne sont pas protégés par l'enduit, peuvent être source d'infiltration.
- Dans un second temps assurer une bonne ventilation de la maison par l'adjonction d'un système de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) :
 - pose d'un extracteur dans les combles,
 - prévoir des arrivées d'air frais dans toutes les menuiseries des pièces sèches et des bouches d'extraction reliées au moteur dans toutes les pièces humides. La ventilation doit fonctionner avec un chauffage suffisant : en moyenne 19°C. Il faudra assurer également une isolation thermique de l'ensemble du bâtiment.

La VMC, associée à l'isolation thermique du logement et aux prises d'air frais dans les huisseries des baies des pièces sèches, permet de ventiler les logements et d'évacuer l'humidité due aux diverses condensations (humidité de l'air, des personnes, de la cuisine, de la laverie...)

Les traitements contre les graffitis

Le recouvrement est proscrit.

Deux attitudes sont possibles pour lutter contre les graffitis : le nettoyage et la prévention.

La seconde solution est bien sûr la plus intéressante car les nettoyages fréquents attaquent la paroi et donc peuvent l'affaiblir.

Le nettoyage :

Toute partie de façade en limite séparative du domaine public est prise en charge par les Services Techniques de la mairie, sous réserve d'une décharge du propriétaire ou du syndic représentant la copropriété de l'immeuble.

Dans les autres cas, le nettoyage sera à la charge du propriétaire ou du syndic.

Dans le cas de l'utilisation de produits décapants il faut veiller à ce que ces derniers respectent le support (notamment sa respiration).

L'autre méthode consiste à effectuer un hydrogommage : il s'agit de projeter à basse pression des agrégats de très faible granulométrie, doux et fins (poudre de grès, craie,...) avec un mélange d'eau et d'air.

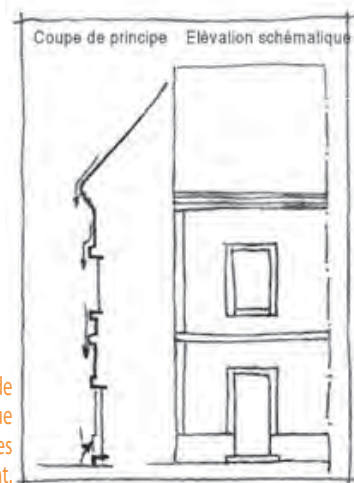
La prévention :

Des produits de protections peuvent être appliqués, certains permettent un traitement de longue durée en une seule fois. Sur ce type de produits les encres n'accrochent pas et peuvent être retirées à l'aide d'une éponge.





La modénature et éléments de la construction



Le décor de façade
 joue un rôle technique
 de protection des façades
 contre les eaux de ruissellement.

La modénature (ensemble des profils et moulures d'une façade) est entretenue, réparée, le cas échéant refaite à l'identique. En effet, elle joue un rôle esthétique dans l'architecture de la maison, mais également un rôle technique primordial. C'est pour ces raisons que sa conservation ou restitution est exigée.



- Les profils en briques ou pierres appareillées :

Ils feront l'objet d'un entretien tel que décrit au chapitre concernant le ravalement des parements en maçonneries de briques ou de pierres ou mixtes.



- Les joints décoratifs saillants :

Ils seront conservés et refaits à l'identique.

Ils feront l'objet d'un entretien tel que décrit au chapitre concernant le ravalement des parements en maçonneries de briques ou de pierres ou mixtes.



- Les profils réalisés au moyen d'un mortier de chaux tiré au gabarit :

Dans ce cas les réparations ou la reconstitution se fera dans le mortier d'origine : chaux naturelle NHL 100% ou ciment selon le cas.



- Dans le cas d'une restitution de la modénature

L'enduit ciment est à proscrire.

Les profils préfabriqués sont à proscrire. La modénature est refaite selon les techniques d'origine.



- Dans le cas de moulurations peintes, la peinture utilisée dépendra de la nature du support

Après réfection des maçonneries :

- Sur un enduit de chaux naturelle ou enduit ciment existant, un lait de chaux ou un imperméabilisant pourront être appliqués
- Sur un enduit de chaux naturelle ou enduit ciment existant et déjà peint, seul un imperméabilisant pourra être appliqué
- Sur les maçonneries de briques et de pierres ou maçonneries mixtes, il est proscrié de masquer l'appareillage par une peinture.



Les plaques de céramique :

Elles sont conservées ou apposées dans le cas de plaques neuves



- Les balcons en pierre :

La pluie est la cause principale de la dégradation des balcons. Elle détériore les joints et fait rouiller le pied des garde-corps, ce qui provoque l'éclatement de la pierre.

Après réfection, les balcons doivent être protégés par une table de plomb.



- Les balcons et avancées en bois :

Les lattes en bois abîmées sont remplacées. La peinture est découpée, poncée, grattée, une nouvelle peinture micro-poreuse adaptée aux menuiseries en bois est appliquée.

Pour les faux pans de bois, le décor est conservé et réparé puis un enduit en couche de finition est projeté sur les panneaux, les faux pans de bois sont peints au moyen d'une peinture micro-poreuse.

Le bois doit être traité contre les attaques atmosphériques et biologiques (insectes, champignons...).

Les peintures de ton bois, les vernis ou lasures incolores ou ton bois sont proscrits.



- Les pignons maçonnés :

Les pignons en maçonneries apparentes de briques et moellons ou autres ne sont pas destinés à être recouverts d'un enduit de parement. Leur entretien consiste en nettoyage, rejointoiement et réparation (cf. § maçonneries apparentes).



Les menuiseries et ferronneries

Châssis de fenêtre

Il est primordial de vérifier régulièrement l'étanchéité des châssis de fenêtre :

L'ensemble des moulurations qui garantit l'évacuation des eaux de condensation et l'étanchéité doit être reprofilé au besoin. Les évacuations (petits orifices) situés dans la gorge de la traverse basse du châssis doivent être régulièrement débouchées. Le scellement du châssis dans la maçonnerie doit lui aussi être vérifié et éventuellement consolidé.

Les bois doivent être régulièrement entretenus (environ tous les 5 ans). Ils doivent être grattés, poncés pour les débarrasser de toute trace ancienne de peinture. Ensuite, ils feront l'objet de réparations le cas échéant. Dans tous les cas ils sont protégés par une couche d'impression universelle et 2 couches de peinture micro-poreuse spécialement adaptée aux boiseries.

Les menuiseries anciennes seront de préférence conservées et réparées.

La forme des châssis :

Afin de préserver la cohérence de l'immeuble, les châssis doivent être de même facture sur l'ensemble de la façade : structure, type et nombre de partition, nombre de vantaux, nombre de carreaux.... Ils doivent épouser la forme des baies des bâtiments.

Les châssis peuvent être redécoupés par des petits bois, au maximum une partition en 3 parties égales. Les petits bois sont extérieurs.



Le châssis doit épouser la forme de la baie. Ici il s'adapte au centre de la baie

3 types de menuiseries sont possibles pour réaliser les châssis des nouvelles fenêtres :

- 1- La menuiserie en chêne sur mesure

Elle présente pour intérêt son adaptation parfaite à la baie d'origine. En effet, dans cette solution, le menuisier travaille sur place pour relever toutes les dimensions, angle, aspérités de la baie ancienne. De plus le bois utilisé, a une longévité de plusieurs siècles. Le prix relativement élevé de ces châssis est parfaitement justifié au regard de leur longévité et de leur qualité d'insertion.

Les peintures de ton bois, les vernis ou lasures incolores ou ton bois sont proscrits.

- 2- La menuiserie en bois industrialisée

Elle peut être préfabriquée en usine, aux côtes de la baie à pourvoir. De longévité moins grande que la première menuiserie, elle a pour atout son rapport qualité prix : elle peut vieillir un demi-siècle sans trop de dommages, elle s'adapte à peu près aux dessins irréguliers des baies anciennes. Elle peut être de dimensions standardisées ou bien réalisée sur mesure aux côtes données.

- 3- La menuiserie aluminium

Elle offre des qualités de durabilité et de facilité d'entretien. Ces menuiseries sont parfaitement adaptées aux sites très exposés aux intempéries. Elles sont préfabriquées aux dimensions de la baie à pourvoir. Leur section est faible ce qui est un atout pour la qualité de l'éclairage, la gamme des couleurs proposées est assez large.

Les menuiseries PVC sont à éviter

Volets

Le mauvais état des volets est une cause fréquente de salissure (fantômes) des façades. Ils doivent être entretenus et réparés régulièrement.

Les volets en bois seront conservés si leur état le permet. Les volets en bois ou métalliques sont repeints.

Des volets roulants aluminium ou bois peuvent être installés. Il est souhaitable d'intégrer le rail dans la maçonnerie, au ras des fenêtres et non au nu extérieur de la maçonnerie.

Les coffres extérieurs de volets roulant en saillie sont proscrits :

ils limitent la surface d'éclairage. Leur saillie sur la façade nuit à son esthétique et à la lecture des fenêtres. La pose d'un coffre dans l'embrasure de la baie peut être toléré à condition d'être habillé par un lambrequin métallique ou bois avec une finition travaillée.. Dans ce cas, la saillie de l'ensemble par rapport au nu extérieur de la façade sera de 3 cm maximum.



Les volets en PVC sont proscrits.

Il est préférable de mettre des persiennes ou des volets intérieurs.

Les vernis et lasure ne sont pas autorisés.

Les ferronneries

La protection du métal est assurée par une peinture dont la durée dans le temps varie de deux à dix ans. L'entretien régulier évite sa réfection totale. Dans le cas d'un entretien, on procédera à un lessivage et à l'application d'une couche supplémentaire de peinture. Pour une réfection totale (attaque, peinture périmée) les parties abîmées seront enlevées par brûlage et piquetage.

Nettoyage

Cette phase est primordiale pour un bon "mouillage" de la peinture au support (bonne adhérence et compatibilité chimique).

Il faut d'abord préparer la surface : lessivage, complété d'un dégraissage au solvant ou au jet de vapeur avec détergent, d'un décapage chimique ou à la brosse, et enfin d'une préparation thermique (chalumeau) ou mécanique (piquage ou sablage). Ensuite, traiter chimiquement pour passer les fers : avec la phosphatation cristalline rincée avec une solution diluée d'acide chromique. Pour les alliages légers, le zinc et les matériaux galvanisés, on applique un "wash primer" avant la peinture anti-corrosion.

Réparation

La réparation de l'acier se fait par martelage, soudage, en suivant les pratiques traditionnelles. La fonte n'est pratiquement pas réparable.

Les garde-corps seront déposés et remplacés.

Protection

Elle consiste à appliquer un revêtement anticorrosion. Celui-ci comprend une couche primaire (anti-rouille), une couche intermédiaire (étanche), et une ou deux couches de finition. Le choix du revêtement devra se faire en fonction du milieu plus ou moins agressif, de la durée du revêtement et des possibilités de renouvellement, et du coût.



Le poly chlorure de vinyle (PVC) : un matériau dangereux...

Un matériau polluant :

Sa fabrication et son recyclage sont hautement polluants et dangereux.

Le PVC, polychlorure de vinyle est produit à partir de pétrole et de chlore. Sa transformation nécessite des additifs, notamment des substances plastifiantes et des métaux lourds. Les déchets conséquents (dioxine, substances toxiques connues sous le nom de « poison de Seveso ») sont rejetés dans l'atmosphère. Le PVC hors d'usage ne peut être recyclé.

Un matériau dangereux au feu :

En cas d'incendie, le PVC dégage des fumées extrêmement toxiques et rapidement mortelles. En brûlant, il dégage de grandes quantités de dioxine et de furannes. Ces substances hyper toxiques provoquent une mort rapide. Le cas échéant, peuvent causer des dommages au système immunitaire et au génome. Après incendie, le coût est important.

Un matériau simple à ouvrir :

Le PVC n'assure pas la sécurité à l'intrusion. Il suffit d'une lampe à souder pour ouvrir la porte en faisant chauffer le plastique autour de la serrure.

Un matériau éphémère :

C'est un matériau éphémère. Il ne se déforme pas mais casse. Les usures naturelles des menuiseries en PVC sont donc synonymes de remplacement à court terme. Les menuiseries en PVC ne peuvent pas être réparées et ou adaptées aux déformations du bâti ancien, tandis que le bois peut faire l'objet de reprises. Elles ne nécessitent aucun entretien (peinture) puisqu'elles sont jetables. Le coût d'une peinture étant moins important que le coût d'un remplacement, on peut s'interroger sur « l'avantage » du non entretien.

Un matériau au coût élevé à long terme :

Son coût peu élevé à l'achat se révèle ainsi plus important à long terme que d'autres matériaux durables.

Un matériau inesthétique :

Il représente un appauvrissement esthétique des façades et devantures et, est incompatible avec le bâti ancien. Les menuiseries, dans la plupart des cas, épaisses et larges réduisent l'éclairage, leurs couleurs brillantes jurent avec celles de l'environnement et des matériaux traditionnels.

Le PVC est un matériau dangereux pour les personnes et pour l'environnement.

- En Allemagne, le PVC est interdit dans les villes de Berlin, Munich et Bonn.
- En Suède, le parlement a décidé de le supprimer.
- En Autriche, une réglementation est en cours.
- Au Danemark, l'agence de protection de l'environnement a démontré les troubles sur la santé.
- La Commission européenne a rédigé un livre vert sur le PVC (rapporteur : Guido SACCONI), une directive est en préparation, visant à réglementer son emploi et le recyclage.

Sources :

Luxembourg : Ministères de l'environnement, de la santé, du logement et de l'urbanisme.
 France : France 5 - 2002 « pour ou contre le PVC » ; Ministère de l'environnement : Rapport officiel du 3 Avril 1998.
 Europe : Commission européenne - le livre vert sur le PVC.



Les réseaux

Les antennes et paraboles :

L'installation d'une antenne parabolique peut, selon ses dimensions et/ou son lieu d'implantation, être soumise à un ensemble de réglementations.

_ l'antenne dont aucune dimension n'excède 4 mètres, et dans le cas où elle comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 mètre, n'est pas soumise à permis de construire ni à déclaration de travaux.

_ l'antenne dont l'une des dimensions dépasse 4 mètres et/ou dont le réflecteur excède 1 mètre, est soumise au régime de la déclaration de travaux. Elle doit dans ce cas respecter les prescriptions (couleur, implantation) susceptibles de figurer dans le règlement du POS (PLU).

Un règlement de copropriété peut édicter des prescriptions ayant pour objet de masquer au mieux les antennes en les peignant ou en les soumettant à une obligation de recul par rapport au bord des toitures.

Les coffrets EDF et les boîtiers de climatisation :

Les boîtiers seront positionnés de préférence sur le soubassement de la façade et respecteront, dans tous les cas, la composition de la façade. Ils seront autant que possible recouvert d'une porte métallique ajourée.

Les évacuations de hotte aspirante des restaurants sont proscrites sur la façade principale.



Les démarches à entreprendre

Les travaux de ravalement ainsi que les travaux de modification de façade doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du service urbanisme de la Mairie.

Vous ne pouvez pas procéder aux travaux avant d'en obtenir l'autorisation, sous peine de faire l'objet d'une verbalisation de 5ème catégorie (Article L 480-4 du code de l'urbanisme).

Pour les travaux de ravalement :

une déclaration préalable (imprimé CERFA n° 13404*01) doit être déposée au service urbanisme de la Mairie, accompagnée des pièces suivantes :

- Un plan de situation ;
- Un plan de cadastre ;
- Un plan des façades et des toitures si le projet les modifie ;
- Une photo de chaque façade objet du ravalement ;
- Une photo permettant de situer le bâtiment dans le paysage lointain ;
- Une notice (type devis) faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Pour les autres travaux modifiant l'aspect extérieur de la façade (réfection de toiture, volets...), sans modifier le volume du bâtiment et n'ayant pas pour objet de percer ou d'agrandir une ou plusieurs ouvertures :

une déclaration préalable (imprimé CERFA n° 13404*01) doit être déposée au service urbanisme de la Mairie, accompagnée des pièces suivantes :

- Un plan de situation ;
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (si pas de construction un plan de cadastre) ;
- Un plan en coupe du terrain et de la construction ;
- Les plans de façade et de toiture si le projet les modifie ;
- Un document graphique (type photomontage) permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche ;
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ;
- Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Certaines pièces sont à fournir en fonction de la nature et de la situation du projet. (Voir bordereau des pièces joint à l'imprimé)

Instruction du dossier :

Le dossier doit être déposé aux Services Techniques de la Mairie ou envoyé par pli recommandé avec accusé de réception (RAR), en quatre exemplaires dont deux exemplaires en couleur.

Le délai d'instruction est en principe d'un mois à compter de la réception d'un dossier complet. Ce délai peut être porté à 2 mois en cas de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ou d'autres services spécialisés.

Une fois la déclaration préalable accordée, que devez vous faire ?

- Affichage :

Dès que la décision de non-opposition aux travaux vous a été notifiée, vous devez impérativement afficher sur le terrain, de manière visible depuis l'extérieur, un panneau reprenant les informations mentionnées dans l'arrêté, les délais de recours et l'obligation d'informer de tout recours administratif ou contentieux l'auteur de la décision et son bénéficiaire. Chaque côté de ce panneau devra faire au moins 80 cm.

L'affichage devra être continu pendant toute la durée des travaux.

L'inobservation des obligations d'affichage entraîne une verbalisation (contravention de 5ème catégorie).

- Demande d'occupation du domaine public

Si les travaux entraînent une occupation du domaine public (échafaudage, bennes...), une demande devra également être effectuée auprès du service voirie de la mairie, mentionnant précisément les dates du chantier et l'emprise de l'occupation.

- Démarrage des travaux :

Dès lors, vous pouvez commencer vos travaux. Vous disposez de trois ans pour entamer les travaux, passé ce délai votre déclaration préalable n'est plus valable.

Toutefois, vous pouvez demander une prorogation d'un an, cette demande devant être effectuée au moins deux mois avant la date d'expiration du délai de validité de votre autorisation.

Les travaux sont terminés, que se passe-t-il ?

Une fois vos travaux terminés vous devez déposer en mairie (ou l'envoyer en courrier recommandé avec accusé de réception) une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en deux exemplaires.



Lexique et bibliographie

Adossement : mise en place ou état, d'un élément ou d'une architecture, appuyé contre un autre élément ou contre une autre architecture.

Alignement : limite le long d'une voie publique, qui ne doit pas être dépassée par une construction.

Arbalétrier : pièce rampante principale d'une ferme de charpente.

Arêtier : ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.

Assise : rangées horizontales de briques, de moellons, de pierres taillées posés sensiblement au même niveau et composant un rang homogène d'éléments alignés.

Balcon : plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment.

Bandeau : bande horizontale saillante, unie qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Banne : store en auvent au dessus des larges baies, façades de magasins etc...

Bardage : revêtement mural extérieur en éléments modulaires.

Blocage : Remplissage de maçonnerie en pierres sans formes précises, de format moyen, noyées dans un bain de mortier coulé entre deux parois en pierres appareillées.

Calcin : croûte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires. S'il est sain on doit éviter de l'éliminer par ravalement.

Carbonatation : Transformation de l'oxyde de calcium en carbonate de calcium sous l'action acide du gaz carbonique de l'air. Cette réaction accompagné la prise des liants et des bétons. En cas d'humidité et de gel, les cristaux de carbonate remontent à la surface et deviennent des efflorescences,

Chaîne d'angle harpée : élément d'ossature des parois porteuse d'un bâtiment : ceinturant les murs, le chaînage les solidarise, et s'oppose à la dislocation du bâtiment.

Châssis : Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une croisée, d'une porte, d'une trappe...

Châssis de toit : Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Chevrons : Pièce de bois équarri fixée sur les charpentes suivant la ligne de pente, pour porter les supports horizontaux des matériaux de couverture.

Contrevents : Volets en bois ouvrant à l'extérieur.

Corniche : Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Coulis : Mortier assez liquide pour être utilisé par gravité dans le remplissage des joints ou pour être injecté sous pression.



Coyau : Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron pour le prolonger ou donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison.

Dauphin : Élément tubulaire en fonte constituant la partie inférieure d'une descente d'eux pluviales.

Découpage parcellaire : tracé en plan des limites des terrains qui constituent une unité de propriété.

Descente des charges : suite logique des reports successifs des charges des planchers et du poids propre de la structure sur les supports verticaux.

Desquamation : Élimination spontanée de pellicules carbonatées à la surface d'un enduit ou d'une pierre.

Efflorescence : Formation d'un dépôt cristallin blanchâtre à la surface des enduits hydrauliques, pierres ou briques. Dans les endroits humides ces efflorescences sont souvent dite "salpêtre".

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute.

Enrobé (enrobé bitumineux) : Dépôt de liant bitumineux à la surface d'agrégats

Entablement : corniche en saillie qui couronne une baie, une devanture, un meuble.

Epanneler : Dégrossir progressivement un bloc de pierre.

Façade : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faiencage : Craquelure superficielle des peintures, vernis, enduits et bétons sous forme de fins réseaux de micro-fissures (<0,2mm).

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Ferrures : Toutes pièces métalliques utilisées pour le ferrage et l'équipement des croisées, portes et volets.

Feuillure : angle rentrant ménagé pour encastrier une huisserie, un cadre, un volet.

Fissure : Fente visible affectant la surface d'une maçonnerie entre 0,2 mm et 2 mm. Au dessus il s'agit d'une lézarde. La fissure peut porter atteinte à l'imperméabilité du mur ou révéler un problème de fondations.

Gabarit : Toute pièce en bois ou en tôle découpée servant de modèle ou de patron pour reporter un profil ou des dimensions.

Gouttereau (mur gouttereau) : Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

Hourder : De façon générale, maçonner des éléments au plâtre ou au mortier : hourder un mur de moellon au mortier de chaux.

Imposte : partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants d'une porte ou d'une fenêtre.

Jambage : pilier situé entre deux baies ou arcades.

Jouée : Paroi latérale d'une lucarne

Lambrequin : Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée disposé devant les chéneaux, marquises, enrouleurs de jalousies etc... pour les masquer à la vue.

Larmier : Moulure saillante dont le profil comporte une goutte d'eau et éloigne de la façade les eaux de ruissellement.

Lignolet : rang supérieur des ardoises d'un comble, dépassant légèrement, sur le versant exposé aux vents dominants.

Linteau : Élément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au dessus de l'ouverture.

Loggia : Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade (loge).

Meneau : Montant vertical fixe, en général en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs partie.

Mise en œuvre : Réaliser , concevoir la construction d'un ouvrage.

Mitoyenneté : copropriété d'un élément séparatif entre deux biens immobiliers voisins.

Modénature : Disposition de l'ensemble des moulures qui forment le décor de façade et éloignent de la façade les eaux de ruissellement.

Moellon : Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés.

Mortier : Mélange composé d'un liant, de granulats et éventuellement de pigments ou d'adjuvants. Les mortiers sont utilisés pour lier des éléments taillés, enduire (imperméabilisation et parement des murs) mais aussi pour coller, ragréer, jointoyer...

Noquet : chacune des pièces coudées dont on garnit les noues, arêtiers et les pénétrations en pente contre les murs ou émergences des toitures.

Nu : Le nu est le plan de référence, le plus souvent vertical, qui correspond à la surface de parement fini d'un mur.

Ordonnement : disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

Persiennes : Dispositif de fermeture externe d'une baie, fait de panneaux articulés repliables de part et d'autre de l'ouverture.

Parement : Face apparente d'un élément de construction, moellon, brique...

Petit-bois : éléments de menuiserie qui découpent une baie en petits vitrages carrés ou rectangulaires.



Piédroit : partie latérale du tableau.

Pilastre : pièce verticale en avant-corps d'un mur, présentant les caractères d'un pilier engagé partiellement saillant.

Pureau : partie d'un matériau de couverture qui reste apparente n'étant pas recouverte par les éléments du rang supérieur.

Rejointoiement : regarnissage aux mortier des joints d'une maçonnerie, d'un carrelage, ou de panneaux, après avoir été approfondis et nettoyés.

Solin : Soubassement d'un mur à ossature bois

Soubassement : Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres par rapport à la façade.

Sous-œuvre : Parties d'une construction qui composent les fondations et la base des murs porteurs.

Tableau : retour des jambages latéraux d'une ouverture d'une baie.

Trumeau : Pan de mur situé entre deux baies de même niveau.

Viaire (trame viaire) : Ensemble des voies (boulevards, avenues, rues, ruelles, sentes ...) qui composent le territoire.

Volets à écharpes : Pièce de bois fixée en biais pour éviter la déformation de l'ouvrage en menuiserie.

D'après DICOBAT (dictionnaire général du bâtiment), Jean de Vigan - Editions Arcature, 2002

BIBLIOGRAPHIE

CAUSSARIEU Alexandre, GAUMART Thomas, Guide pratique de la rénovation des façades : pierre, brique, béton, éd. Eyrolles, Paris, 2005.

Ecole d'Avignon, Techniques et pratiques de la chaux, éd. Eyrolles, 1995.

Valliere Gilbert, Le ravalement de façade, mode d'emploi, éd. Eyrolles, Paris, 1998.

Vigan Jean de, DICOBAT (dictionnaire général du bâtiment) éd. Arcature, Paris, 2002.

VIROLLEAUD François, et LAURENT Maurice, Le ravalement: guide technique, réglementaire et juridique, éd. Le Moniteur, Paris 1990.

u n e
f e n ê t r e
s u r l a
v i l l e

Véronique THOLLET-MONSENEGO
Architecte DPLG et urbaniste
vmonseneGO@unefenetresurlaville.fr
www.unefenetresurlaville.fr
130 rue de Turenne 75003 Paris
T. & F.: 01 44 59 31 49 • mobile : 06 70 04 79 10

ANNEXE 7.B
CHARTRE DE QUALITE DES « DEVANTURES
COMMERCIALES »

SAINT-MANDÉ

Charte de qualité des devantures commerciales

PRÉCONISATIONS



une
fenêtre
sur la
ville

Véronique THIOLLET-MONSENEGO
Architecte DPLG et urbaniste
vmonseneGO@unefenetresurlaville.fr
www.unefenetresurlaville.fr
130 rue de Turenne 75003 Paris
T. & F.: 01 44 59 31 49 • mobile : 06 70 04 79 10

2010



Maître d'ouvrage :

La Ville de Saint-Mandé représentée par son Maire, Monsieur Patrick BEAUDOUIN.
Les services techniques de la Ville, représentés par Madame Emilie DU BOULLAY.

Chargée d'étude :

Une fenêtre sur la ville représentée par Véronique THIOLLET- MONSENEGO, architecte DPLG urbaniste.
Collaboratrices *Une fenêtre sur la ville* : - Céline MASSON RAYNAUD, architecte DPLG
- Gaëlle VOSGIEN, architecte DPLG
130 rue de Turenne 75003 Paris - T.& F. : 01 44 59 31 49 - vmonseneGO@unefenetresurlaville.fr

sommaire

5	Préambule
7	L'intégration des devantures au paysage de la rue
8	Les lignes verticales du rythme parcellaire : limite en largeur des boutiques
9	Les lignes horizontales des hauteurs d'étage : limite en hauteur des boutiques
11	L'adaptation des devantures commerciales aux immeubles de Saint-Mandé
12	Une unité de composition du toit au trottoir
13	La partition de la vitrine doit être composée en fonction des axes de percement
15	L'adaptation des devantures à l'accès aux personnes handicapées
17	Deux types de devanture commerciale
18	Historique
20	La devanture en feuillure
21	La devanture en applique
23	Matériaux et couleurs
27	Les éléments annexes de la devanture
28	Les systèmes de protection et de fermeture
29	Les stores
30	Les enseignes
32	Le lettrage
33	Les systèmes d'éclairage
35	L'occupation du domaine public
36	Les terrasses extérieures
37	Les terrasses fermées
38	Éléments de séparation : claustras végétalisés, jardinières et plantations ...
39	Parasols, stores et bannes ...
40	Mobilier : tables et chaises
43	Conseils et recommandations par type de commerce
44	Les produits alimentaires
44	Les biens d'équipement
46	Les cafés et restaurants
46	Les agences diverses
49	Les démarches à entreprendre
51	Lexique



Les devantures commerciales de Saint-Mandé

Les activités commerciales qui s'implantent en rez-de-chaussée des immeubles participent par leurs devantures à la constitution du paysage de la rue.

Le paysage urbain du centre ville est quant à lui fortement marqué par les activités commerçantes qui se développent en pied d'immeuble.

Leur aspect et leurs accessoires participent, pour une grande part, à la qualité des façades, de l'espace public, donc à la qualité de vie des usagers de la rue. L'impact visuel et spatial d'une création de boutique ou celui des transformations apportées à la devanture se répercute, en effet, sur l'ensemble de la rue. Il est d'autant plus fort que ces transformations se produisent au niveau même des yeux du passant.

L'aménagement des devantures de boutique exige une prise en compte de l'environnement urbain existant.

L'enjeu est d'insérer de manière harmonieuse l'architecture commerciale contemporaine au sein des ensembles urbains historiques.

Ainsi le travail de recomposition des devantures de commerce est guidé par un principe directeur : agir en faveur de la révélation de l'intérêt de la construction sur le plan architectural et historique. Pour cela, la lecture d'une façade et son interprétation sont deux actes essentiels qui doivent précéder tout projet de restauration ou de création.

Les devantures commerciales participent à la fois à la perception des architectures et à celle des espaces publics.

Leurs qualités sont un atout pour l'attractivité, la dynamique commerciale et la qualité du cadre de vie.



L'intégration des devantures au paysage de la rue

La rue est l'espace urbain le plus propice au développement du commerce : c'est le lieu où traditionnellement s'exercent les échanges.

Le paysage de la rue est défini par un certain nombre de constantes liées à la forme d'urbanisation de la ville et aux traditions locales de l'architecture.

Les devantures commerciales ne doivent pas être conçues isolément mais par rapport à leur environnement !

Pour une insertion harmonieuse, les devantures doivent respecter les trames horizontales et verticales des façades qui composent le paysage de la rue.



Les lignes verticales du rythme parcellaire : limites en largeur des boutiques

Le découpage parcellaire est variable d'un quartier à l'autre. Il rend compte des particularités morphologiques et raconte ainsi l'histoire du développement de la ville.

Dans le cas d'un alignement sur rue des bâtiments, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté qui marquent la limite de chacune des façades.

Verticales sur toute la hauteur du bâtiment, elles sont marquées par le traitement différencié des maçonneries. Cette différenciation participe visuellement à l'animation de l'espace urbain. L'implantation d'une devanture doit respecter la lisibilité de ce rythme.



Les lignes verticales qui signalent les séparations entre les bâtiments rythment le paysage de la rue.



Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval » sur deux bâtiments.



Elles doivent au contraire respecter la limite de mitoyenneté, par le biais d'un traitement particulier.

La devanture doit matérialiser dans son traitement les limites séparatives des parcelles.

La ligne horizontale des hauteurs d'étage : limite en hauteur des boutiques

L'harmonie du paysage d'une rue traditionnelle tient beaucoup à la régularité relative de la somme des hauteurs d'étages de ses façades.

Cette régularité est interrompue quand, par exemple, un commerce étend sa devanture sur un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée : cette rupture de hauteur bouleverse la perspective urbaine.

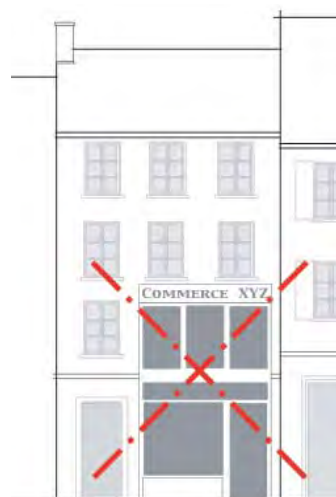
Les lignes horizontales des rez-de-chaussée, souvent soulignées par des bandeaux filants, indiquent la limite de l'occupation commerciale traditionnelle par rapport aux étages d'habitation.



Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent la limite du socle de la façade.



L'étendue d'un commerce à l'étage doit se traduire par la mise en place d'une signalisation discrète qui respecte la composition des étages supérieurs comme l'installation de stores dans les baies.



La composition des devantures commerciales doit respecter l'espace imparti au rez-de-chaussée

La cohérence de la perspective urbaine est garantie par le respect des lignes de hauteur des rez-de-chaussée dans la composition des devantures commerciales.



L'adaptation des devantures commerciales aux immeubles

Les façades des immeubles sont composées de « pleins » -les trumeaux- et de « vides » -les baies-. À travers ces pleins et ces vides c'est la structure -ossature- même de l'édifice qui transparait et qui doit rester perceptible sur toute la façade, y compris le rez-de-chaussée.

Situées à la base de l'immeuble, les devantures commerciales participent à la composition générale de la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

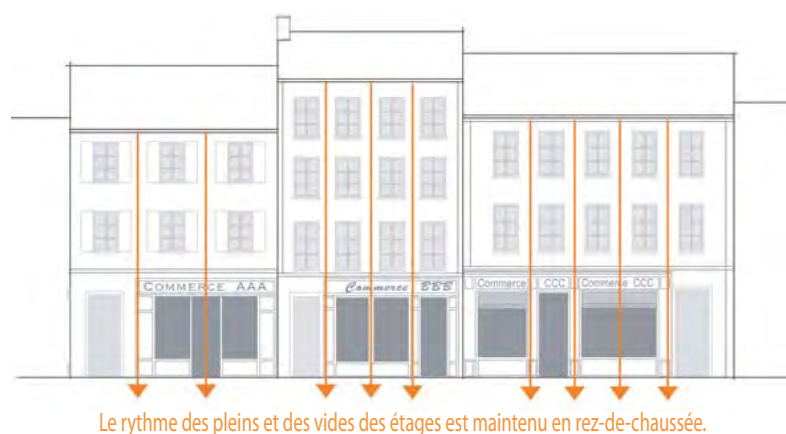
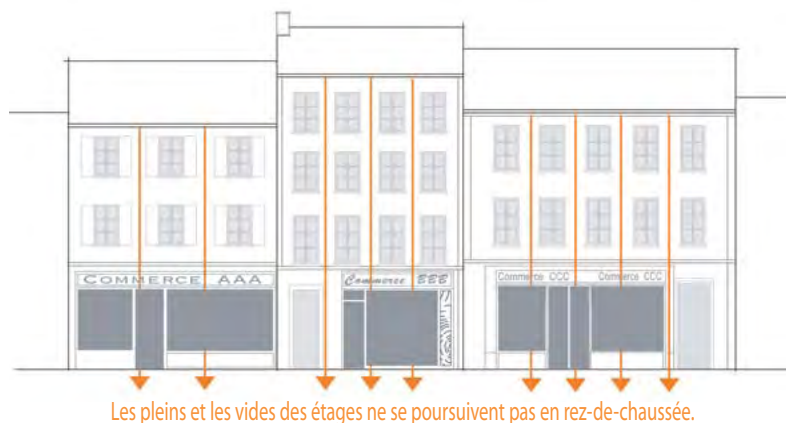
Une unité de composition du toit au trottoir

La trame des lignes horizontales et verticales qui composent le paysage de la rue se retrouve au niveau de chacune des façades.

Le respect du rapport plein/vide de la composition générale au niveau de la devanture

Une façade est une succession logique de percements et de parties maçonnées. Cette composition découle des règles élémentaires de la construction (les éléments porteurs de la façade) et du parti architectural (rythme des travées, symétrie ou asymétrie, axialité, ordonnancement).

Dans cette logique, les fonctions essentielles de l'immeuble doivent être conservées. Cela implique de conserver sur rue l'accès aux étages et donc aux appartements. La porte d'accès ne doit pas être supprimée.



Dans un souci de cohérence architecturale :

- la devanture doit respecter les axes de percements et de descentes de charge
- La devanture doit ainsi respecter par la rationalisation des pleins et des vides (traitement des espaces vitrés) la fonction porteuse du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée commercial, soubassement de l'immeuble

Le rez-de-chaussée doit représenter visuellement une assise suffisamment solide pour supporter les étages supérieurs. Ce principe permet d'éviter qu'une façade ancienne ne paraisse établie sur un vide, défiant ainsi les règles de la logique de la construction.

Ainsi les éléments de la structure porteuse de la façade construits en rez-de-chaussée doivent rester largement visibles. La continuité doit être assurée par l'emploi des mêmes matériaux de façade et la conservation de leurs dimensions selon l'importance de la masse construite qu'ils sont censés supporter en étage. Ils doivent être positionnés de façon à correspondre absolument à la ligne logique des descentes de charges (trumeaux).

Les lignes de descente de charges sont matérialisées par les parties maçonnées entre deux baies

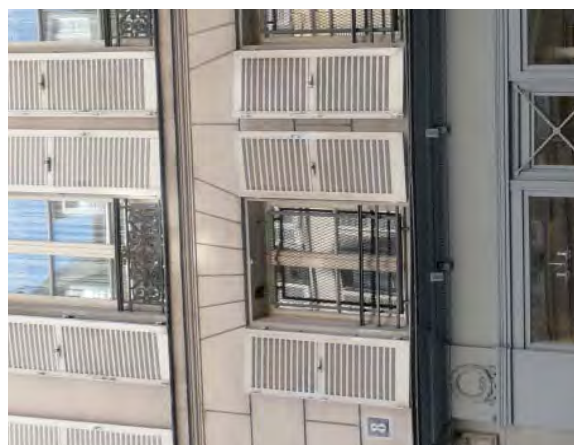


La partition de la vitrine doit être composée en fonction des axes de perçement

De même qu'à chaque trumeau en étage correspond un pilier en rez-de-chaussée, à chaque baie de l'étage correspond généralement un perçement au rez-de-chaussée. Leurs tailles peuvent être différentes, mais il est préférable qu'au moins leurs axes coïncident ; cela permet de conserver des proportions convenables et d'éviter l'effet d'éventrement créé par un perçement trop vaste.

Dans le cas d'une réfection totale du commerce, il est souhaitable de retrouver la position logique des perçements ainsi que des proportions aussi proches que possible de leurs dimensions d'origine. Dans le cas de la création d'un commerce en rez-de-chaussée, conçu à l'origine pour l'origine pour l'habitat, l'idéal est de maintenir la totalité des éléments de structure et la largeur des perçements existants. Il convient d'éviter autant que possible, la réunion en un seul perçement de deux baies consécutives par la suppression du trumeau intermédiaire.

Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble.



L'adaptation des devantures à l'accès aux personnes handicapées

D'une manière générale, le commerce doit être rendu accessible aux personnes handicapées (cf. Loi du 11 février 2005), sans pour autant empiéter sur l'espace public. Pour ce faire, il est possible de positionner la porte d'entrée du commerce en retrait par rapport à la devanture, de telle sorte de pouvoir aménager une rampe de longueur suffisante pour éviter les marches ou le seuil qui permettent le franchissement du trottoir au plancher de la boutique.

La loi du 11 février 2005, pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » et Le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 fixent les modalités d'accessibilité (voir infra).

À partir du 1er janvier 2007, l'ensemble des permis de construire concernant la construction neuve d'Établissement Recevant du Public (ERP) ou d'installations ouvertes au public, leur création par changement de destination et lors de travaux, doit prévoir l'accès des personnes à mobilité réduite.

- A partir du 1er janvier 2011, une obligation de diagnostic des conditions d'accessibilité en vue de mise aux normes s'appliquera à l'ensemble des installations ouvertes au public existantes .

- Au 1er janvier 2015, tous les bâtiments ouverts au public existants devront être accessibles.



Deux types de devanture commerciale

Il existe des devantures « en feuillure » et des devantures en « applique ». Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie du rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles sont destinées aux baies qui sont composées avec l'ensemble de la façade et qui sont « dessinées » par un encadrement de baie destiné à être vu. Les devantures en applique sont installées sur la maçonnerie de l'immeuble : elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ou de qualité ont disparu.

À l'origine des boutiques, habitat et activité étaient construits ensemble pour un même artisan ou commerçant. L'insertion parfaite de la devanture dans l'édifice résultait donc de la conception d'ensemble de la façade, rez-de-chaussée commercial et étages. Aujourd'hui la perte de l'adéquation architecturale entre le rez-de-chaussée et les étages résulte du traitement du commerce comme un élément indépendant régi par les choix individuels des gérants d'activité. Cette étude a pour but de dessiner un schéma d'ensemble d'harmonisation de la qualité des devantures commerciales pour la ville de Saint-Mandé, afin d'offrir un cadre aux choix des commerçants tout en permettant de conserver leur liberté individuelle.

Petite histoire de l'évolution des devantures du Moyen-Âge aux XVIIème et XVIIIème siècles

Depuis l'antiquité les boutiques et les enseignes sont soumises aux réglementations, tant leurs impacts sur l'ordonnancement urbain et surtout l'espace public est important.

Du Moyen-Age aux XVIIème et XVIIIème siècle : échoppes et boutiques utilisent des devantures en feuillure.

Les devantures «en feuillure» ou «en creux» sont constituées de simples percements réservés dans la façade de l'immeuble. La boutique est limitée par un muret bas en pierre ou en bois (soubassement), et interrompu pour dégager l'entrée. Les fermetures se composent de volets en bois divisés en deux parties : une partie inférieure et une supérieure. Les premiers, fixés au muret bas, étendus de jour servent d'étal ; les seconds, fixés au linteau, relevés le jour servent d'auvent. La partie haute, au-dessus du linteau, clôturée par une claie fixe en imposte à barreaudage en bois ou fer forgé, éclaire l'intérieur de la boutique.

Du Moyen-Age au XVIIIème siècle, les échoppes et boutiques utilisant ce type de devanture subissent toutefois quelques modifications comme l'introduction de menuiseries à petits bois ou de grilles en fer forgé disposées en avant de la façade, ou à l'intérieur des percements.



La devanture en feuillure médiévale (Viollet-Le-Duc, Encyclopédie médiévale)

Fin XVIIIème : apparition des devantures en applique

A la fin du XVIIIème siècle, les règlements visant à limiter les enseignes en drapeau et à imposer celles en tableau, ont contribué à l'apparition des devantures en applique. D'abord scellée ou peinte sur la maçonnerie au-dessus de la vitrine, l'enseigne a évolué vers le tableau enseigne, pour aboutir à la véritable devanture qui consiste à habiller l'encadrement de la baie. Le rez-de-chaussée est ainsi masqué. Ce coffrage était composé d'un entablement supérieur soutenu par des piédroits à l'intérieur desquels se repliaient les volets. Les vitrines étaient fixes et divisées en carreaux. Seul le châssis de l'imposte, situé au-dessus de la porte était ouvrant. Enfin le style de la mouluration était souvent emprunté aux étages.



Aujourd'hui deux types de devanture sont possibles ...



La devanture en feuilure pour toute baie de qualité et d'origine.



La devanture en applique lorsque la baie n'a pas à être vue.

La devanture en feuillure

La devanture en feuillure se situe en retrait de la façade à l'intérieur du percement.

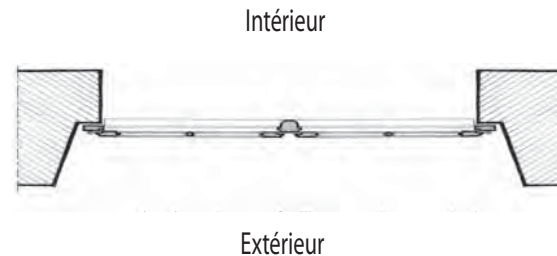
La boutique s'ouvre directement sur la rue par de simples percements réservés dans la façade de l'immeuble. Ce sont des ouvertures rectangulaires avec poutres en linteau ou bien des arcades de pierre plus ou moins travaillées.

Les immeubles susceptibles de recevoir des devantures en feuillure sont en principe des immeubles en maçonnerie apparente, ou tout au moins leurs encadrements de baies.

A l'origine, la devanture en feuillure est composée d'une allège basse en pierre ou en bois interrompue pour dégager l'entrée. Les différents châssis, fixes en imposte et ouvrants en partie courante, sont fixés sur un linteau situé à la naissance de l'arc de la baie. La nuit, la fermeture s'effectue à l'aide de volets en bois amovibles se rabattant dans la journée, soit verticalement, soit horizontalement. Il pourrait être intéressant de reprendre ces principes tout en les actualisant. Si l'allège basse en pierre a le plus souvent disparu, elle pourrait être matérialisée dans la devanture par un traitement spécial. Les stores doivent s'insérer sous le linteau dans l'encadrement de la baie.

Les devantures en applique cachent parfois d'anciennes devantures en feuillure de qualité, qu'il faudra dans ce cas restituer.

La devanture commerciale adaptée à ce type d'immeuble s'inscrit dans la baie d'origine afin de conserver la lisibilité de la composition de l'immeuble en façade



Exemple de devanture en feuillure moderne

Le respect des axes régulateurs de la façade et surtout des axes de percement est primordial.

L'ambiance commerciale doit s'adapter à la composition architecturale et non l'inverse.

Les baies ouvragées doivent être mises en valeur.

La devanture en applique

La devanture en applique habille l'encadrement de la baie, c'est un coffrage menuisé apposé sur la maçonnerie.



La devanture en applique est composée d'un entablement (bandeau et corniche), d'une vitrine, et d'un soubassement. L'entablement qui sert de support à l'enseigne est plus ou moins travaillé. Il repose sur des jambages habillés de panneaux ou décorés de pilastres qui peuvent être droits ou cannelés, surmontés de chapiteaux ou non. La corniche est généralement moulurée. La devanture est le plus souvent en bois peint.



Devanture en applique traditionnelle

Conçues à l'origine pour orner la façade de l'immeuble, les devantures en applique ne doivent pas être supprimées sous peine de mettre au jour des éléments de structure qui n'étaient pas destinés à être vus.

De nos jours, la devanture en applique est parfois réinterprétée avec un dessin épuré, des formes simples et des matériaux contemporains. Un vide, le plus vaste possible, est découpé dans la façade du rez-de-chaussée et garni d'un vitrage. Celui-ci est muni d'un encadrement où bandeau et pilastres se confondent afin de former un cadre unique au vitrage. Cette simplification connaît deux raisons : le parti d'une esthétique contemporaine avec des matériaux nouveaux, ou la nécessité d'une devanture standardisée à moindre coût face au renouvellement fréquent des commerces.



Interprétation contemporaine de la devanture en applique

La modernisation de l'allure des devantures en applique doit respecter la composition originelle de cette typologie et la composition architecturale par le choix de ses matériaux et des couleurs adaptés. L'encadrement doit être conservé sans servir de support publicitaire .



Matériaux et couleurs

De nombreuses devantures commerciales n'ont pas été renouvelées depuis les années 1960/70. Elles présentent aujourd'hui un caractère désuet (matériaux, couleurs, enseigne) et se trouvent dans de nombreux cas dans un état dégradé. La médiocrité d'une devanture participe à la dévalorisation de l'immeuble et de la rue. En effet, l'apparence générale, la qualité des matériaux et des couleurs joue un rôle déterminant dans l'attractivité commerciale et l'ambiance urbaine.

En ce qui concerne le choix des couleurs d'une devanture commerciale, celui-ci peut être guidé par la nature de l'activité : boucherie (rouge), pharmacie (vert), poissonnerie (bleu), crèmerie (blanc beige) ... Il peut également être décidé en fonction de l'harmonie colorée du voisinage : couleur du ravalement de l'immeuble (pierre ou enduit), couleur des devantures voisines...

Enfin l'orientation et l'ensoleillement peuvent aussi orienter le choix d'une teinte claire plutôt que celui d'une teinte soutenue, ou vice-versa.

La meilleure attitude consiste à croiser ces différents critères.

**Une seule couleur suffit à l'identification d'un commerce.
Les assemblages de couleurs criardes, tout comme les tons délavés sont à proscrire, ils vieillissent mal.
Les imitations de matériaux, les assemblages de matériaux brillants sont également à éviter.**

Pour les devantures en feuillure

Les matériaux employés dans le reste de la façade doivent être utilisés pour le traitement des parties pleines.

La pierre, quand elle est utilisée, doit être employée suivant les règles traditionnelles de mise en œuvre. La nature de la pierre, par sa texture, sa couleur et sa découpe doit correspondre à celle utilisée pour le reste de la façade. Lorsque la façade est traitée totalement en enduit, on choisira, de préférence à tout autre matériau, le prolongement de cet enduit sur les parties pleines de la devanture, avec la même finition.



Pour les devantures en applique

Les matériaux de placage brillants, clinquants, fragiles, sont à éviter.

Les devantures en applique ne doivent pas présenter l'apparence d'un « décor de théâtre » plaqué sur la façade de l'immeuble, et dont les matériaux, d'aspect trop léger, seraient totalement étrangers à ceux, robustes et durables de la construction. Devantures et éléments menuisés sont toujours peints, les vernis et lasures incolores sont à proscrire. Les couleurs sont à composer avec soin, de manière à les harmoniser avec les teintes générales de l'environnement.



La recherche de simplicité et de sobriété doit guider le choix des couleurs et des matériaux.

Les devantures en menuiserie de bois peint permettent de conserver la devanture lors d'un changement d'enseigne. Il suffira alors de modifier les éléments de signalisation et la couleur de la peinture.

Le Chlorure de PolyVinyle (PVC) : un matériau dangereux à proscrire

Un matériau polluant :

Sa fabrication et son recyclage sont hautement polluants et dangereux.

Le PVC, chlorure de polyvinyle est produit à partir de pétrole et de chlore. Sa transformation nécessite des additifs, notamment des substances plastifiantes et des métaux lourds. Les déchets conséquents (dioxine, substances toxiques connues sous le nom de « poison de Seveso ») sont rejetés dans l'atmosphère. Le PVC hors d'usage ne peut être recyclé.

Un matériau dangereux au contact du feu :

En cas d'incendie, le PVC dégage des fumées extrêmement toxiques et rapidement mortelles. En brûlant, il dégage de grandes quantités de dioxine et de furannes. Ces substances hyper toxiques provoquent une mort rapide. Le cas échéant, peuvent causer des dommages au système immunitaire et au génome.

Un matériau simple à ouvrir :

Le PVC n'assure pas la sécurité à l'intrusion. Il suffit d'une lampe à souder pour ouvrir la porte en faisant chauffer le plastique autour de la serrure.

Un matériau éphémère :

C'est un matériau éphémère. Il ne se déforme pas mais casse. Les usures naturelles des menuiseries en PVC sont donc synonymes de remplacement à court terme. Les menuiseries en PVC ne peuvent pas être réparées et ou adaptées aux déformations du bâti ancien, tandis que le bois peut faire l'objet de reprises. Elles ne nécessitent aucun entretien (peinture) puisqu'elles sont jetables. Le coût d'une peinture étant moins important que le coût d'un remplacement, on peut s'interroger sur « l'avantage » du non entretien.

Un matériau au coût élevé à long terme :

Son coût peu élevé à l'achat se révèle ainsi plus important à long terme que d'autres matériaux durables.

Un matériau inesthétique :

Il représente un appauvrissement esthétique des façades et devantures et, est incompatible avec le bâti ancien. Les menuiseries, dans la plupart des cas, épaisses et larges réduisent l'éclairage, leurs couleurs brillantes jurent avec celles de l'environnement et des matériaux traditionnels.

Sources :

Luxembourg : Ministères de l'environnement, de la santé, du logement et de l'urbanisme.

France : France 5 - 2002 « pour ou contre le PVC » ; Ministère de l'environnement : Rapport officiel du 3 Avril 1998.

Europe : Commission européenne - le livre vert sur le PVC

Le PVC est un matériau dangereux pour les personnes et pour l'environnement.

- En Allemagne, le PVC est interdit dans les villes de Berlin, Munich et Bonn.

- En Suède, le parlement a décidé de le supprimer.

- En Autriche, une réglementation est en cours.

- Au Danemark, l'agence de protection de l'environnement a démontré les troubles sur la santé.

- La Commission européenne a rédigé un livre vert sur le PVC (rapporteur : Guido SACCONI), une directive est en préparation, visant à réglementer son emploi et le recyclage

Les éléments annexes de la devanture

Le choix des accessoires des devantures commerciales n'est pas anodin : il a un impact considérable sur la lisibilité de l'espace urbain et donc sur la perception à la fois de la rue et des architectures. Ce sont également les éléments clés de l'identification du commerce.

- Les systèmes de sécurité sont généralement composés de grilles ou de volets roulants métalliques qui se ferment de manière latérale ou verticale à l'extérieur de la vitrine. Ce type de protection une fois déployé, peut donner un aspect sinistre à la rue.
- Les stores ont tendance à être trop vastes et installés sur toute la longueur de la devanture. Ils perturbent ainsi la lecture globale de l'architecture de l'immeuble et isolent le rez-de-chaussée de la partie supérieure de l'immeuble. Les larges débords masquent les différentes ouvertures du rez-de-chaussée et peuvent également occulter la perspective lorsque les stores présentent des jouées latérales.
- Les enseignes en drapeau ne sont pas toujours placées correctement : il arrive qu'elles soient installées trop haut sur l'immeuble ou même directement appliquée contre la façade. Certaines enseignes, qu'elles soient en potence ou en bandeau sont surdimensionnées, au risque de bouleverser la régularité du paysage urbain.
- L'éclairage doit être disposé de façon discrète, afin de mettre en valeur l'objet éclairé et non le luminaire lui-même.

- Le choix des fermetures, des stores, des enseignes, et de l'éclairage doit être pensé de manière globale, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble et l'ambiance générale de la rue.

- Les systèmes de fermeture doivent être le plus discret possible et donc de préférence intégrés dans la baie ou placés à l'intérieur de la boutique pour ne pas dénaturer l'aspect des façades.

- Les stores doivent respecter au minimum l'alignement de la corniche et si possible s'insérer dans la baie sous l'entablement. Par une forme simple et une avancée adaptée, ils doivent conserver les équilibres de composition de l'immeuble.

- Les enseignes ne constituent pas un support publicitaire, elles annoncent simplement le nom et l'activité du commerce. Elles ne doivent pas se multiplier en dehors de leurs emplacements et leur couleur, typographie, matière doit rester sobre et harmonieuse.

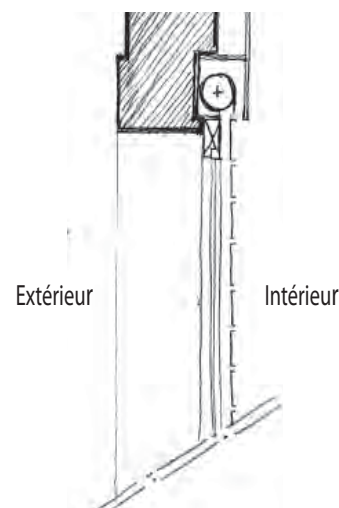
Les systèmes de protection et de fermeture

Les volets, rideaux métalliques ou grilles doivent être adaptés au type de devanture en feuillure ou en applique, ainsi qu'à la nature de l'activité commerciale.

Le choix d'un dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture. Il est important de considérer à la fois l'impact du système en position d'ouverture et en position de fermeture.

- En position ouverte, le système doit « disparaître ». Les coffres qui les contiennent ne doivent donc pas être implantés en saillie sur la maçonnerie extérieure. En cas de réfection totale, le coffrage devra être installé à l'intérieur de la boutique. En cas de travaux ne portant que sur l'apparence de la devanture et sans remplacement, le coffrage extérieur pourra être conservé, à condition qu'il devienne un véritable élément d'architecture remplissant différentes fonctions : dissuasive, de protection solaire, esthétique, informative... Il sera intégré dans la composition de la façade de l'immeuble. Les coffrages doivent donc de préférence être disposés à l'intérieur du cadre du percement, voire même, si cela est techniquement possible, implantés à l'intérieur du bâti.

- En position fermée, l'aspect de la fermeture ne doit pas nuire à l'attrait du paysage de la rue. Les grilles de protection seront donc de préférence soit à mailles, soit à lames micro-perforées, en harmonie avec les couleurs de la devanture. Les volets pleins, même disposés à l'intérieur de la boutique, sont déconseillés.



Principe de grille de fermeture situé derrière la vitre.



L'étude doit prendre en compte l'impact du système aussi bien en position d'ouverture que de fermeture.



Les «rideaux parisiens», fermetures pleines de facture qualitative, sont à conserver et restaurer lorsqu'ils existent.

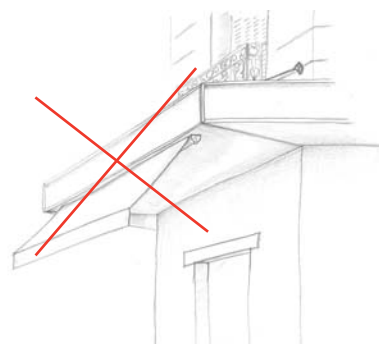
Une grille de protection placée derrière la vitrine permet de préserver l'attrait esthétique et commercial de la boutique durant les heures de fermeture.

Les stores

Ils jouent un rôle important dans l'aspect définitif de la devanture.

L'installation de stores doit répondre à certaines conditions :

- L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement,
- Les stores doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie et être placés à la naissance de l'arc dans le cas d'une vitrine arrondie, afin de ne pas bouleverser les trames verticales et masquer l'architecture.
- La création d'un auvent sur lequel pourrait être positionné un store est à proscrire afin de limiter l'encombrement de l'espace public et ménager les dégagements.
- L'aspect des éléments, une fois dépliés, doit être particulièrement étudié :
 - Ils peuvent être appliqués verticalement sur les vitres à l'intérieur de la boutique.
 - Ils peuvent être projetés à l'extérieur.
 - Les formes arrondies, en « corbeille » ainsi que les stores d'angle sont à éviter. Les armatures rectilignes des stores à projection « à l'italienne » sont plus gracieuses. Leur forme plus simple et droite permettent de réduire au maximum leur impact visuel de profil. En présence d'un lambrequin (partie tombante du store), celui-ci doit être droit (éviter les vagues).
- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes générales de l'environnement et de préférence unies et claires. Les motifs, les tons contrastés et les dessins compliqués sont à éviter. Les revêtements sont textiles.
- Les stores ne sont pas des supports publicitaires, seule la raison sociale de l'activité peut être mentionnée sur le lambrequin.



Ce type d'avancée est à proscrire



Le choix de la forme du store, de son emplacement, de sa couleur se fait en fonction des autres éléments de la devanture de l'architecture de l'immeuble.

Les stores filants et les stores aux formes complexes coupent le rez-de-chaussée des étages supérieurs et encombrant les perspectives.

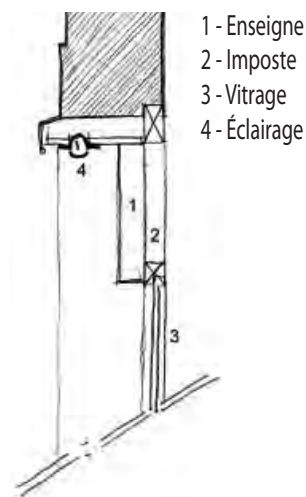
Une
fenêtre
sur la
ville

Les enseignes

Les éléments de signalisation font partie du décor de la devanture : ils constituent les facteurs clés de l'identification du commerce et, à ce titre, interviennent considérablement dans le spectacle urbain.

La multiplication des enseignes ainsi que la trop grande variété de leurs styles vont à l'encontre de l'effet recherché en perturbant la lisibilité générale de l'espace. Certaines enseignes vont même jusqu'à effacer presque totalement l'élévation des façades, défigurant complètement le cadre architectural. La disposition générale des enseignes, leurs formes, matériaux, graphisme doivent être étudiés avec soin, en même temps que la devanture elle-même.

Pour chaque commerce, une enseigne en applique et une enseigne drapeau suffisent. Exceptionnellement, pour un commerce situé à l'angle de deux rues, ce dispositif est autorisé sur chacune des rues. S'il existe un pan coupé, il ne comportera pas d'enseigne.



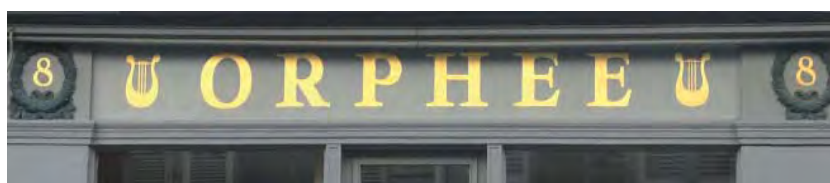
Enseigne en applique sur imposte et éclairage sous linteau-baie, pour devanture en feuillure.

Les enseignes en « applique » ou en « bandeau »

Les enseignes en applique sont apposées en plan sur la devanture au même nu que la façade. Elles traduisent la raison sociale du commerce ou de l'artisan. Elles peuvent également annoncer le type de produit vendu ou fabriqué.

Si l'emplacement traditionnel de l'enseigne en bandeau est en tableau au-dessus de la vitrine, une recherche de composition avec les autres éléments de la devanture peut amener à des dispositions différentes. La largeur de l'enseigne en bandeau ne doit pas dépasser les limites de la devanture.

Si les possibilités d'enseignes sont multiples, il faut en sélectionner une seule. Le message doit être précis et bref afin d'être accrocheur. Un seul suffit.



Une seule enseigne en applique et une seule enseigne en potence suffisent à l'identification d'un commerce. Le message de l'enseigne doit être clair et percutant.

Les enseignes en « drapeau » ou en « potence »

Elle est fixée perpendiculairement à la façade de l'immeuble, à l'une des extrémités de la devanture. Une seule enseigne de ce type est autorisée par devanture.

L'enseigne en potence doit être située sous l'allège de la baie du premier étage. Pour conserver des proportions raisonnables et à l'échelle de l'espace public des rues commerçantes, l'enseigne en potence devrait s'inscrire dans un carré de 0.80 m sur 0.80 m ou un rectangle de 0.40 m sur 1.20 m (quand la hauteur de l'appui de fenêtre le permet) avec dans ce cas, le grand côté placé verticalement (les fixations, pattes et potences entrent dans ces dimensions). Différentes formes sont autorisées et encouragées à l'intérieur de ce gabarit.

Les enseignes sont composées d'un symbole ou d'un sigle illustrant l'activité exercée. Quand elles comportent un texte, il est souhaitable d'employer le même caractère graphique que celui de l'enseigne en applique. Elles peuvent être réalisées en métal découpé, en textile, en panneaux de tôle peinte, plastique, plexiglas et être éclairées directement par des spots dissimulés dans la corniche de l'immeuble ou autre. Les caissons lumineux sont tolérés lorsqu'ils présentent un fond opaque ou foncé (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne : « lettres au pochoir ».



Enseignes en drapeau positionnées sous l'appui de la baie du premier étage (1)



Il faut préférer des enseignes simples, symboliques, contemporaines aux enseignes surdimensionnées, surchargées, et trop colorées dont la lisibilité est trop complexe.

Une
fenêtre
sur la
ville

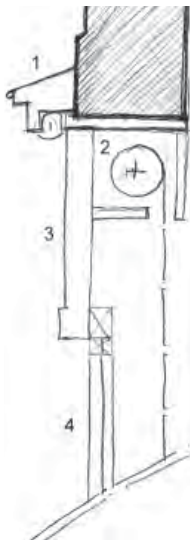
Le Lettrage

Le lettrage participe à l'identification du commerce mais également à son originalité dans le choix du placement, des couleurs et de la typographie.

Le lettrage peut être réalisé en calligraphie peinte au graphisme simple sur un support en bois ou en lettres séparées découpées ou forgées.

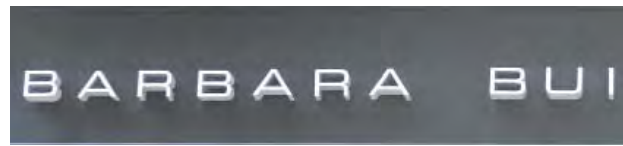
Il est conseillé d'éviter les couleurs trop vives, les caissons lumineux, les publicités clignotantes ou défilantes, les lettres en tubes luminescents.

Les activités en étage peuvent être signalées à l'intérieur des baies, sous forme de sigles ou de symboles adhésifs collés à même la vitre ou sur le lambrequin du store qui se replie dans la baie des étages supérieurs. Il faut en tout cas éviter la prolifération de messages sur l'ensemble de la façade.



Intégration des éléments annexes : exemple pour une devanture en applique

- 1 - Eclairage intégré dans la corniche
- 2 - Grille de sécurité placée derrière la vitrine
- 3 - Enseigne



Le choix du lettrage exprime l'identité du commerce : les couleurs doivent être élégantes et en harmonie avec le bandeau. La typographie doit être homogène sur l'ensemble de la façade.

Les systèmes d'éclairage

Les éclairages abondants, trop violents, multicolores peuvent être agressifs et parfois répulsifs. C'est par l'exploitation du contraste « clair-obscur » que l'on obtient le meilleur effet artistique : des éléments éclairés se détachant sur un fond sombre ou inversement.

Il est souhaitable de choisir entre l'éclairage de la façade et celui de la vitrine, ou entre l'éclairage de l'enseigne et celui du mur qui la supporte. Comme pour les enseignes, les dispositifs d'éclairage intermittent ou cinétique sont à éviter, tout comme les tubes néons encadrant les vitrines ou l'utilisation de lumières de couleur. Sont préférés les spots basse tension, peu saillants et ponctuels. L'éclairage de l'enseigne peut être réalisé par des spots ou un éclairage indirect situé derrière les lettres indépendantes, on favorisera dans ce cas un éclairage basse tension de type LED.

- Les spots halogènes basse-tension (iode ou brome) consomment peu d'énergie et produisent une lumière vive très localisée. Sa couleur blanche est assez violente. Ce type de spot est adapté à un éclairage ponctuel et bien ventilé.



- Les tubes fluorescents basse-tension (argon ou néon), consomment peu d'énergie et produisent une lumière diffuse et douce. De couleur légèrement rosée, l'éclairage convient parfaitement à un linéaire important comme celui d'une vitrine.



- Pour des lumières d'ambiance et un éclairage de grande superficie, l'éclairage jaune des ampoules à krypton ou des ampoules « économie d'énergie » sont idéales.



Un éclairage excessif peut être répulsif. L'éclairage des vitrines et des enseignes ne doit pas être prédominant par rapport à l'éclairage public.

La saillie des éclairages par rapport au nu de la façade sera de 30 cm maximum. Ils seront de même couleur que le fond du support sur lequel ils sont apposés. Les dispositifs de type « pelles à tarte » sont à éviter.



L'occupation du domaine public

La limite entre les espaces privés et l'espace public est matérialisée par l'alignement des façades qui constituent un véritable « front » bâti. Les devantures des boutiques doivent s'implanter sur cet alignement, pour préserver le volume en « creux » de la rue.

Les impératifs publicitaires poussent les surfaces commerciales du rez-de-chaussée à se libérer du principe de continuité du bâti traditionnel, en s'avancant sur le trottoir. Il faut limiter ces usages à des cas très particuliers et restreints.

Ces traitements soumis à autorisation doivent rester ponctuels et être soigneusement étudiés et toujours envisagés dans le respect de l'équilibre des façades.

L'envahissement de l'espace public par la publicité ou le mobilier des commerces perturbe la lisibilité de l'espace urbain et l'attractivité commerciale.

Les terrasses extérieures

Rappel : Toute occupation de la voie publique en vue d'une exploitation commerciale, donne lieu à une autorisation précaire et révocable délivrée par l'autorité municipale et au paiement d'un droit de voirie.

L'occupation des espaces extérieurs doit participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public. Un projet d'aménagement sobre, limitant la variété et le nombre d'objets occupant l'espace commun, met en valeur l'espace public et les architectures qui le forment. De même la discrétion et la finesse des installations permet de libérer les bâtiments et les perspectives urbaines. La qualité des matériaux utilisés et l'harmonie des couleurs contribuent à la perception accueillante et agréable d'un lieu.

Implantation

L'aménagement d'une terrasse, tout comme celui d'une devanture commerciale, doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. Les relations qu'entretient cette terrasse avec l'espace public et le commerce, la nature du sol, le mobilier, l'éclairage et le chauffage sont autant d'éléments qui doivent être composés avec soin.

Les terrasses temporaires non couvertes peuvent, après autorisation, occuper le domaine public. Il convient de respecter quelques règles simples :

- limiter l'encombrement de l'espace public, afin de conserver la fluidité du trafic piéton,
- si le sol en question n'est pas suffisamment plan et régulier pour pouvoir y poser du mobilier, alors un plancher en platelage régulier d'une hauteur correspondant à une ou deux marches pourra être installé. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera alors permise par une rampe et la terrasse sera obligatoirement ceinte d'un garde-corps.

Les emplacements de terrasse autorisés par la commune sont délimités par un marquage au sol, il font l'objet d'un arrêté d'occupation.

En cas d'implantation de plusieurs terrasses extérieures, l'aménagement devra être réalisé de façon conjointe et globale ou concertée.

Le choix du mobilier doit être de gammes proches en style et de couleur semblable.





Les terrasses fermées, et avancées sur l'espace public

Si la création d'une terrasse fermée est inévitable, il convient de respecter quelques principes. La profondeur minimale de la terrasse est de 0,60 m. La profondeur maximale est de 1/3 de la largeur du trottoir, à condition de laisser sur ce même trottoir un espace piéton libre d'obstacles d'au moins 1,40 m. L'empiétement en largeur de la terrasse est limité à la dimension du commerce existant dans l'immeuble.

La terrasse est fermée par des éléments agencés perpendiculairement et parallèlement à la façade. Il s'agira autant que possible d'éléments transparents. Les structures sont réalisées comme pour les devantures en menuiseries bois ou métalliques peintes. Les matériaux de mauvaise qualité et les peintures brillantes sont à proscrire. L'épaisseur des menuiseries (parties pleines) sera limitée à 0,15 m. Les affiches publicitaires sur les parties transparentes ou vitrées sont à proscrire à l'exception de la carte menu de l'établissement (dimensions maximales 0,80 x 0,60 m). Le toit de la terrasse est couvert par un store banne en toile tissée de préférence et déployé en permanence.

La création de terrasses fermées (pour les bars, hôtels, restaurants) sur l'espace public doit être limitée afin de respecter les caractéristiques volumétriques de l'espace en creux qu'est la rue.

La présence d'un élément en saillie sur l'espace public perturbe son unité et sa lisibilité ainsi que la fluidité des déplacements.

Éléments de séparation : claustras végétalisés, jardinières et plantations...

La délimitation de la terrasse par des éléments de mobilier, des claustras végétalisés ou des haies arbustives peut améliorer la lisibilité des espaces ou bien être nécessaire pour des raisons de confort ou de sécurité. Dans tous les cas, les vitrines voisines et les perspectives de l'espace public ne doivent pas être obstruées.

Les éléments séparatifs peuvent être de type balustrades légères et ajourées, en particulier lorsqu'ils délimitent une différence de niveau liée à l'installation d'un plancher.

Ils peuvent aussi être formés de végétaux en pots ou jardinières. Le végétal agrémenté les façades urbaines et permet de donner un peu d'intimité et de recul à des espaces proches des cheminements et des flux de véhicules. La variété des éléments séparatifs mis en place pour chaque terrasse sera limitée à deux types par commerce :

- Sur la façade principale : un modèle ponctuel et répétitif. Il s'agira de pots en terre, bois ou métal de 50 cm de haut maximum, plantés d'un seul type de végétal qui sera bas (85 cm pot compris maximum).

- Sur les séparations latérales (perpendiculaires à la façade de l'immeuble), un modèle formant une limite continue ou ponctuelle selon les cas. Il s'agira de pots ou bacs en terre, bois ou métal. Les plantes pourront être plus hautes que sur la façade principale (1,30 m maximum), à condition de permettre la vue en ménageant une transparence importante. Il est possible sur les espaces latéraux d'installer des végétaux grimpants sur des treillages en bois, ou en métal.



La disposition de jardinières permet d'agrémenter une façade, ou de traiter une limite semi-ouverte entre la terrasse et l'espace public.

Les jardinières seront de préférence en terre cuite, bois ou métal. Les matériaux de synthèse sont à éviter.

Parasols, stores et bannes ...

Les éléments de protection et de couverture horizontale pour les terrasses accolées à la façade sont de type stores bannes fixés sur la façade. Ils répondent alors aux recommandations émises pour les éléments annexes des devantures commerciales : ils s'inscrivent dans l'embrasure des baies. Ils sont de forme simple, droite...

Lorsque la terrasse est détachée de la façade, un élément de protection mobile est nécessaire : le parasol sur pied amovible. Les parasols sont répartis de manière régulière dans l'espace octroyé. Un modèle carré facilitant la juxtaposition est recommandé. Dans tous les cas la toile est unie (ni motifs, ni rayures), identique au store banne de la façade si possible. Si la teinte est différente des stores, elle sera de préférence claire et en harmonie avec les couleurs environnantes. Le lambrequin s'il existe est droit.

D'une manière générale, toute publicité sur les toiles est à éviter. Le nom de l'établissement ou sa raison sociale peuvent éventuellement être inscrits sur le lambrequin (partie tombante du store ou du parasol).



Les parasols seront de formes simples et de couleur unie en relation avec les couleurs des façades et des autres terrasses environnantes. Les modèles aux toiles carrées et rectangulaires permettent une meilleure jonction et recouvrement de surface lorsqu'on les accole. Les parasols publicitaires sont proscrits.

Mobilier : tables et chaises

Le mobilier sera choisi dans des gammes de matériaux solides et durables tels que le bois, le métal ou les textiles.

Les formes seront simples, un seul modèle de table, et un seul modèle de chaise sera disposé sur chaque terrasse.

Deux couleurs, maximum, peuvent être utilisées pour ce mobilier, la couleur des matériaux étant prise en compte. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture ou du store, ou maintiendront la couleur naturelle des matériaux. Toutefois, l'usage d'une seule couleur est la solution la plus agréable et accueillante pour les promeneurs.



L'étude des aménagements de terrasses extérieures doit être guidée par le choix de la sobriété et de la qualité des matériaux : une seule couleur pour les parasols ou stores , un seul modèle de mobilier, de qualité durable, le choix de formes simples .





Conseils et recommandations par type de commerce

Le choix de la composition, l'aspect de la devanture et de ses accessoires doit également être adapté au type de commerce représenté. Cela facilite le repérage du magasin, sa dissociation des autres activités et permet de mettre en valeur l'activité commerciale.

De même, l'aménagement intérieur de la vitrine favorise l'identification du commerce et sa catégorie d'activité : commerce de bouche, équipement, service... Il participe à l'attractivité de l'ensemble de la devanture.

Les activités commerciales de Saint Mandé peuvent être réparties en deux grandes catégories :

- Les commerces traditionnels : produits alimentaires, équipement de la maison, des personnes, produits de beauté, de culture et loisirs.
- Les activités de service : restauration, hôtellerie, et agences diverses

L'originalité d'une devanture commerciale trouve sa source dans la traduction architecturale de l'activité qu'elle abrite.



Les commerces de produits alimentaires : boulangerie, pâtisserie, confiserie, charcuterie, boucherie, épicerie, crèmerie.

Les commerces appartenant à ce groupe présentent, dans la plupart des cas, des étalages en façade disposés derrière une ou plusieurs vitrines.

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un commerce de produits alimentaires doit prendre en considération les éléments suivants :

- les étalages sont disposés à hauteur de main courante, tant pour des raisons d'hygiène (protection contre la poussière du sol) que pour des motifs d'ordre pratique (volume des appareils de réfrigération placés sous les étalages, passages des conduits de ventilation...),
- la vitrine est disposée au moins à hauteur d'une table, soit à plus de 75 cm par rapport au niveau du sol,
- les dispositifs nécessaires pour la ventilation haute du magasin doivent être intégrés et invisibles de l'extérieur. La vitre s'arrêtera sous le faux plafond qui sera masqué par le bandeau ou le linteau de la devanture.



Les biens d'équipement de la maison, des personnes

1 - Biens d'équipement de petit calibre : bijouterie, orfèvrerie, optique, parfumerie, tabac

Les objets de petit calibre paraissent perdus au milieu de vitrines trop vastes. Une telle marchandise est, au contraire valorisée par l'utilisation de petits présentoirs, de niches, ou de vitrines compartimentées, complétée par un dispositif d'éclairage particulier.

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un commerce de bien d'équipement de petit calibre doit prendre en considération les éléments suivants :

- étalages disposés à hauteur de main courante,
- protection contre le vol, favorisée par le découpage de la façade en plusieurs vitrines indépendantes munies de vitres spéciales anti-effraction.



2 - Biens d'équipement de calibre moyen : lingerie, mercerie, maroquinerie, quincaillerie, cadeaux, photos, jouets, librairie, confection, chaussures, fleurs...

Les objets sont souvent présentés par grandes quantités mais n'exigent pas d'être tous contenus dans les vitrines. Un échantillonnage judicieux peut suggérer le choix existant à l'intérieur du magasin.

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un commerce de bien d'équipement de calibre moyen doit prendre en considération les éléments suivants :

- surface de présentation assez grande, mais pouvant être fractionnée,
- transparence des vitrines permettant la visibilité de l'intérieur du magasin,
- dispositif d'éclairage pour présentation,
- les commerces de confection exigent des étalages au sol pour la pose des mannequins,
- la vente de chaussures, pour laquelle les différents modèles doivent être exposés, de même que la présentation de fleurs, nécessitent souvent que l'étalage soit vaste, quelquefois jusqu'au sol.



3 - Biens d'équipement de gros calibre : meubles, antiquités, automobiles.

Les objets sont de taille importante et doivent être présentés de telle sorte qu'on puisse les regarder sous plusieurs angles. Pour les magasins de meubles, il est préférable de suggérer, par un jeu de vitrines, l'intimité des pièces de la maison.

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un commerce de bien d'équipement de gros calibre doit prendre en considération les éléments suivants :

- surface de présentation assez grande, mais pouvant être fractionnée,
- transparence des vitrines permettant la visibilité de l'intérieur du magasin,
- dispositif d'éclairage intérieur pour présentation,
- accès et ouvertures sur l'extérieur importants.

Les cafés et restaurants

Attention aux devantures de cafés souvent banales, simplement formées d'un vide entouré de placages peu harmonieux.

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un café ou d'un restaurant doit prendre en considération les éléments suivants :

- contrainte de passage : facilité d'entrée et de sortie,
- nécessité de dispositifs importants d'aération haute des salles,
- possibilité d'ouverture totale sur l'extérieur.



Les agences diverses banques, assurances, auto- école, travail temporaire, voyages, cabinets...

Les activités de prestation de service ne nécessitent pas de grandes vitrines (pas d'objets à présenter).

Tant pour l'attractivité, que pour la fonctionnalité, le projet de composition de la devanture d'un commerce de prestation de service doit prendre en considération les éléments suivants :

- pas toujours de nécessité de vitrines,
- nécessité d'éclairage naturel du local,
- nécessité de ventilation du local.





Les démarches à entreprendre

La demande doit être déposée au service urbanisme de la Mairie, accompagnée des pièces suivantes :

- plan de situation du terrain
- plan de masse au 1/500è
- photographies de l'immeuble et de son environnement
- plans, coupes et façades, avec les cotations, de l'état actuel (avec indication des réseaux électriques et de télécommunication)
- plans, coupes et façades, avec les cotations, du projet de devanture et/ou d'enseigne.
- autorisation du propriétaire, ou procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires.

Pour la devanture :

Indication des matériaux et du mode d'éclairage.

Dessin précis et détaillé de la devanture.

Pour l'enseigne :

Indication de son emplacement sur la façade, de ses dimensions, de sa hauteur par rapport au trottoir, de son graphisme, des couleurs, des matériaux et de son éclairage.

Déclaration de travaux ou permis de construire (s'il y a modification de l'affectation ou des surfaces) :

La demande doit être faite sur un imprimé à retirer auprès des services municipaux.

Autorisation d'occupation de la voirie :

Elle doit être obtenue auprès du service voirie, avant le démarrage des travaux, pour l'implantation des échafaudages sur le domaine public.

Il est vivement recommandé pour faciliter l'instruction du dossier :

de consulter au préalable le service urbanisme qui vous aidera à déposer un dossier complet, et à orienter le projet dans le sens de la meilleure insertion possible.

Tout projet de devanture et d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation municipale. L'absence d'autorisation est verbalisable et passible d'une contravention de cinquième catégorie.

Les maîtres d'œuvre qu'ils soient architectes, designers ou décorateurs, ont pour vocation d'élaborer tout projet de composition de devanture commerciale et d'enseigne.

Leur intervention permet de déposer des projets garants de qualité architecturale et de suivre leur bonne réalisation.



Lexique

Alignement :

limite le long d'une voie publique, qui ne doit pas être dépassée par une construction.

Auvent :

petite toiture, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur.

Bandeau :

partie supérieure du tableau de la devanture.

Bardage :

revêtement mural extérieur en éléments modulaires.

Découpage parcellaire :

tracé en plan des limites des terrains qui constituent une unité de propriété.

Descente des charges :

suite logique des reports successifs des charges des planchers et du poids propre de la structure sur les supports verticaux.

Entablement :

corniche en saillie qui couronne une baie, une devanture, un meuble.

Feuillure :

angle rentrant ménagé pour encastrier une huisserie, un cadre, un volet.

Imposte :

partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants d'une porte.

Lettrage :

art du tracé des lettres. Calligraphie.

Linteau :

élément horizontal qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.

Mitoyenneté :

copropriété d'un élément séparatif entre deux biens immobiliers voisins.

Ordonnement :

disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

Parement :

face extérieure visible d'une façade ou d'un mur.

Petit-bois :

éléments de menuiserie qui découpent une baie en petits vitrages carrés ou rectangulaires.

Piédroit :

partie latérale du tableau.

Pilastre :

pièce verticale en avant-corps d'un mur, présentant les caractères d'un pilier engagé partiellement saillant.

Tableau :

encadrement d'une baie.

Trumeau :

pan de mur situé entre deux baies de même niveau.

u n e
f e n ê t r e
s u r l a
v i l l e

Véronique THOLLET-MONSENEGO
Architecte DPLG et urbaniste
vmonsenego@unefenetresurlaville.fr
www.unefenetresurlaville.fr
130 rue de Turenne 75003 Paris
T. & F.: 01 44 59 31 49 • mobile : 06 70 04 79 10