



SANTENY, le 19 février 2025

Monsieur le Président
EPT Grand Paris Sud Est Avenir
14 rue Le Corbusier
94000 CRETEIL

VB/PC/VT/2025
Services Urbanisme
Affaire suivie par Valérie THOMAS
Tél. : 01.56.32.32.32
Mail : urbanisme@mairie-santeney.fr
Objet : Liste des observations sur le projet de PLUi GPSEA

Monsieur le Président,

Nous tenons à vous remercier pour la consultation relative au Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté en conseil de territoire de GPSEA en date du 4 décembre 2024.

En tant que Personnes Publiques Associées, nous souhaitons apporter notre contribution notamment sur nos observations afin de garantir que le projet réponde aux besoins de notre territoire.

A ce titre, vous trouverez ci-joint, la liste des points concernés :

1/ précisions apportées sur l'OAP du triangle de l'Ormeteau (zone mixte UM) portant sur le plan de zonage tenant compte des alignements spécifiques par rapport à la RN 19 et à la Végétale et aux indices s'appliquant sur le zonage dissociant d'une part, les constructions à usage d'habitation et d'autre part, les constructions liées à l'activité artisanale.

2/ Pièces écrites et annexes réglementaires :

Patrimoine bâti : éléments communiqués et non pris en compte lors de la constitution des annexes
Emplacements réservés : mise à jour des emplacements à supprimer du fait de la suppression de certaines OAP, et de projets ayant été réalisés.

3/ zonage :

Réajustement notamment sur la zone naturelle.

3/ la mise en cohérence du PLUi avec la modification n° 2 du PLU approuvé en conseil de territoire du 4 décembre 2024.

Ces modifications et réajustements semblent nécessaires dans le bon déroulement de la procédure de révision du PLUi.

Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en considération nos observations,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos respectueuses salutations.

Le Maire,
Vincent BEDU



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

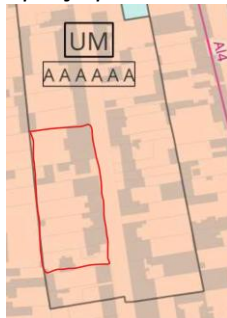
DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE SANTENY (19.02.2025)

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite
(avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix	6
2.3 Évaluation environnementale.....	7
4.1 OAP Thématiques	8
4.2 OAP Sectorielles	9
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques	10
5.2 Lexique.....	11
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	12
5.4 Fiches des indices	13
5.5 Règlement de la zone UP	15
5.6 Annexes réglementaires	16
6.1 Plans de zonage.....	19
6.2 Plans de mixité	21
6.3 Plans de stationnement.....	22
6.4 Plans masses.....	23
6.5 Plans de nivellement.....	24
7.1 Servitudes d'utilité publique	25
7.2 Annexes sanitaires	26
7.1 Annexes informatives	27

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l’environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

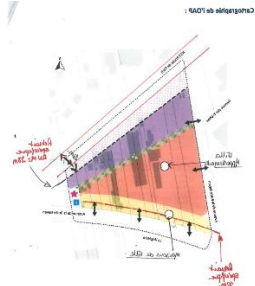
2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 1	Triangle de L'Ormeteau	Programmation : la requalification se poursuit pour la mise en œuvre de l'entité 2 dans le cadre de la triennale suivante 2029-2031 La première tranche consiste en premier lieu à installer la boulangerie dans un nouveau local qui peut être la première maison agrandie et transformée en fournil avec son logement en R+1 dans l'esprit « authentique et convivial. Ce transfert permet la continuité de l'exploitation et d'enclencher la démolition des bâtiments où elle se situe actuellement pour lancer la phase 2 50 % 100 % de logements sociaux le long de l'avenue de la butte gayen des Erables Environ 65 logements sociaux sur les parcelles situées le long de la RN19 Légende : 50 % 100 % Prévoir environ 50 %-100 % de logements sociaux le long de l'avenue Gayen des Erables et environ 65 logements sociaux.	Non conforme avec les premiers paragraphes Cohérence entre le % et le nombre de logements sociaux	Voir PJ SAN 1 

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 2	Retraits spécifiques identifiées sur le document graphique	S 5 - RN 19 : un retrait spécifique identifié au document graphique de 28 ml calculé depuis la limite séparative au Nord de la RN19 jusqu'à la partie Sud	création d'un couloir en site propre (TCSP) au sud de la RN19	Voir PJ SAN 2 

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indice concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 3	UH : habitat indiv.	Implantation /alignement : Indice N3 : les constructions principales peuvent doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement de 3 mètres de 8 m minimum de l'alignement de l'emprise ou voie publique. Soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait. Emprise au Sol maximale des constructions : Indice N1 : Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % 15 % de la superficie du terrain.	Mise en cohérence Par rapport à la RN 19 Mise en cohérence avec la modification n° 2 du PLU en date du 04/12/2024	
SAN 4	UE : Equipements	Hauteur : Indice N : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres 9 mètres au point le plus haut. Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments	La hauteur des constructions existantes est inférieure à 10 mètres	
SAN 5	UM : mixte	<u>Implantation / alignement</u> : N : pour le logement, les constructions principales peuvent être implantées en limite du retrait spécifique Sa3 (Avenue des Erables) N1 Pour l'activité, les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement et en continuité des constructions existantes situées sur le fond voisin	Cette zone concerne l'OAP du Triangle de l'Ormeteau Dissocier les constructions liées à l'activité, d'une part et au logement d'autre part	

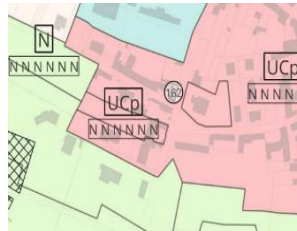
		<u>Implantation / limites séparatives :</u> N non changé N1 : les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en observant une marge de recul au moins égale à : - 4 m minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façades ou en toiture, - 2.5 m minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. <u>Implantation entre constructions sur une même unité foncière :</u> N : non changé <u>Emprise au sol :</u> N : non changé N1 : pour l'activité, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % <u>Espaces verts de pleine terre :</u> N : non changé N1 : pour l'activité, 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espaces verts de pleine terre <u>Hauteur des constructions :</u> N : non changé		
SAN 6	A : agricole	Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments	Cohérence avec toutes les zones	
SAN 7	N : Naturelle	Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments	Cohérence avec toutes les zones	

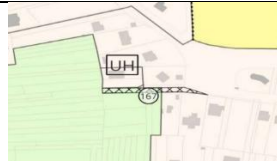
5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.6 Annexes règlementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 8	5.6.1 Patrimoine bâti protégé	N°19 : porche 7 rue de la Mairie	Non pris en compte par GPSEA	Voir PJ SAN 8 
SAN 9	5.6.1 patrimoine bâti protégé	N°20 : Pompe à incendie 2 Ter rue de l'Eglise	Non pris en compte par GPSEA	Voir PJ SAN 9 
SAN 10	5.6.1 patrimoine bâti protégé	N° 21 : Croix à l'entrée de Choigny Angle Allée du Grand Duc/Route de Lésigny	Non pris en compte par GPSEA	Voir PJ SAN 10 

SAN 11	5.6.1 patrimoine bâti protégé	N° 3 : château de Choigny 23 rue de Lésigny	Oubli d'insertion	Voir PJ SAN 11 
SAN 12	5.6.1 patrimoine bâti protégé	Identifier le lavoir concerné	Défaut de calque	Voir PJ SAN 12 
SAN 13	5.6.3 aspect extérieur des constructions	Reprendre les modifications apportées dans le PLU modifié n° 2 approuvé en CT le 04.12.2024	Non prises en compte par GPSEA	
SAN 14	5.6.4 emplacements réservés	N°3 : aménagement du carrefour de l'intersection des rues de la Libération et du Réveillon → superficie de 94 m2 Commune	A supprimer (Ex ER 11) Non pris en compte par GPSEA	Voir PJ SAN 14 

SAN 15	5.6.4 emplacements réservés	N°5 : Aménagement du carrefour RD 3	A supprimer (Ex ER 6) Non pris en compte par GPSEA	 Voir PJ SAN 15
SAN 16	5.6.4 Emplacements réservés	N° 8 : Voie de désenclavement	A supprimer (Ex ER 5) Non pris en compte par GPSEA L'OAP attenante étant supprimée	 Voir PJ SAN 16
SAN 17	5.6.4 emplacements réservés	N° 18 Elargissement de voirie à 13 mètres	A supprimer (Ex ER 3) Non pris en compte par GPSEA	Voir PJ SAN 17 
SAN 18	5.6.4 Emplacements réservés	Le tracé de la végétale empiète sur les parcelles AW 176 et AW 175	Redessiner le tracé en limite des parcelles AW176 et AW175	Voir PJ SAN 18 

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 19	Zone UEh	La maison de retraite est en zone UEh alors qu'elle se situe dans le périmètre du PPAEN : Zone N	Supprimer la zone UEh Remettre en zone N A vérifier si autre alternative du fait que l'établissement comprend de l'hébergement	 Voir PJ SAN 19
SAN 20	Zone Ne / N	Déplacer sur la carte la zone Ne sur les parcelles concernées par le Parc Les parcelles construites seront en zone N	Mise en cohérence	 Voir PJ SAN 20
SAN 21	Zone N	Revoir découpage de la zone N / UA Parcelle AP 10 à inclure en zone N		Voir PJ SAN 21

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 22		San 1 les opérations d'habitation comprenant plus de 3 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 %....	Les obligations de créer du logement social sont prises en compte par les OAP comprenant des logements 100 % social	

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

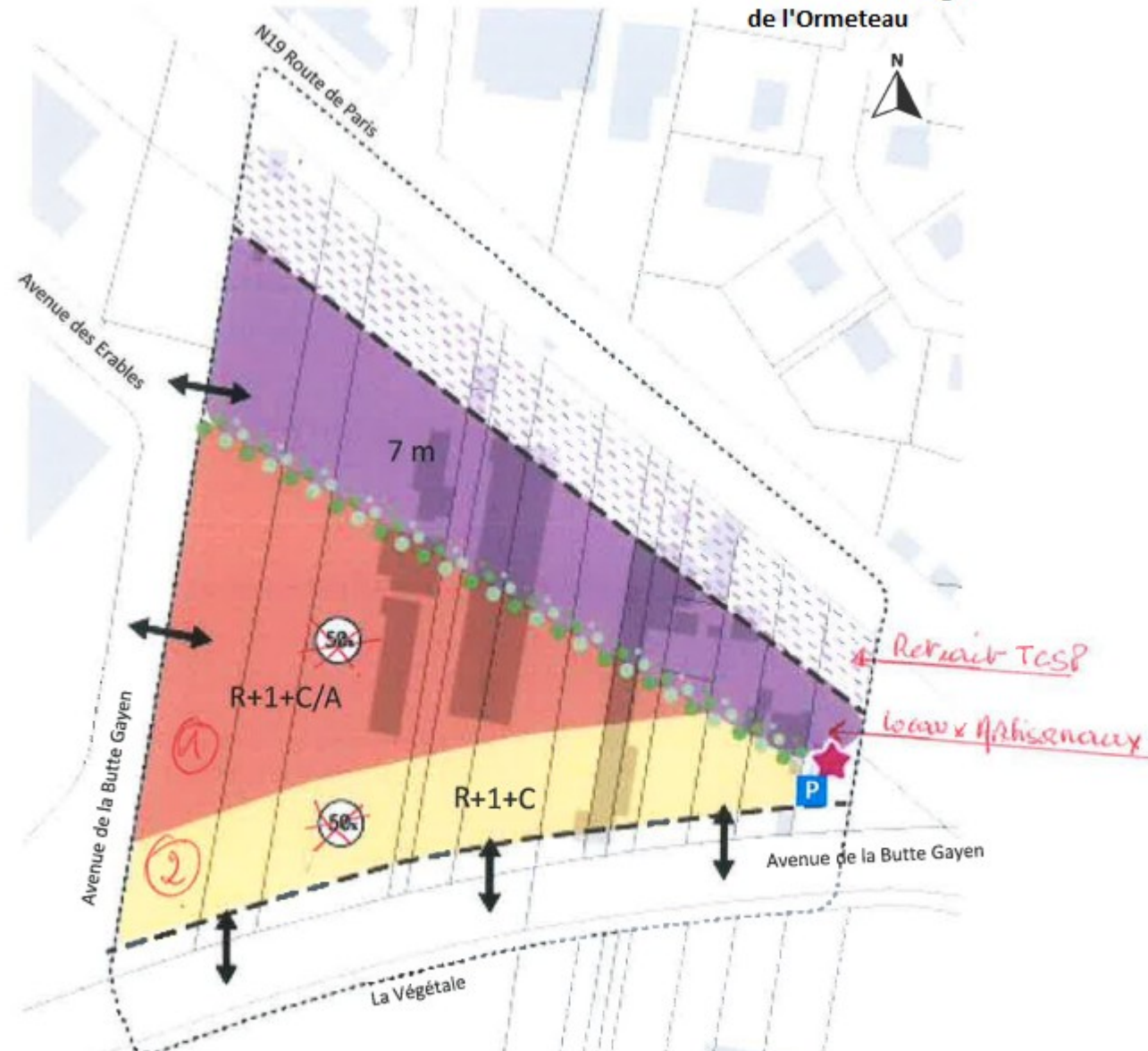
7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.3 Annexes informatives

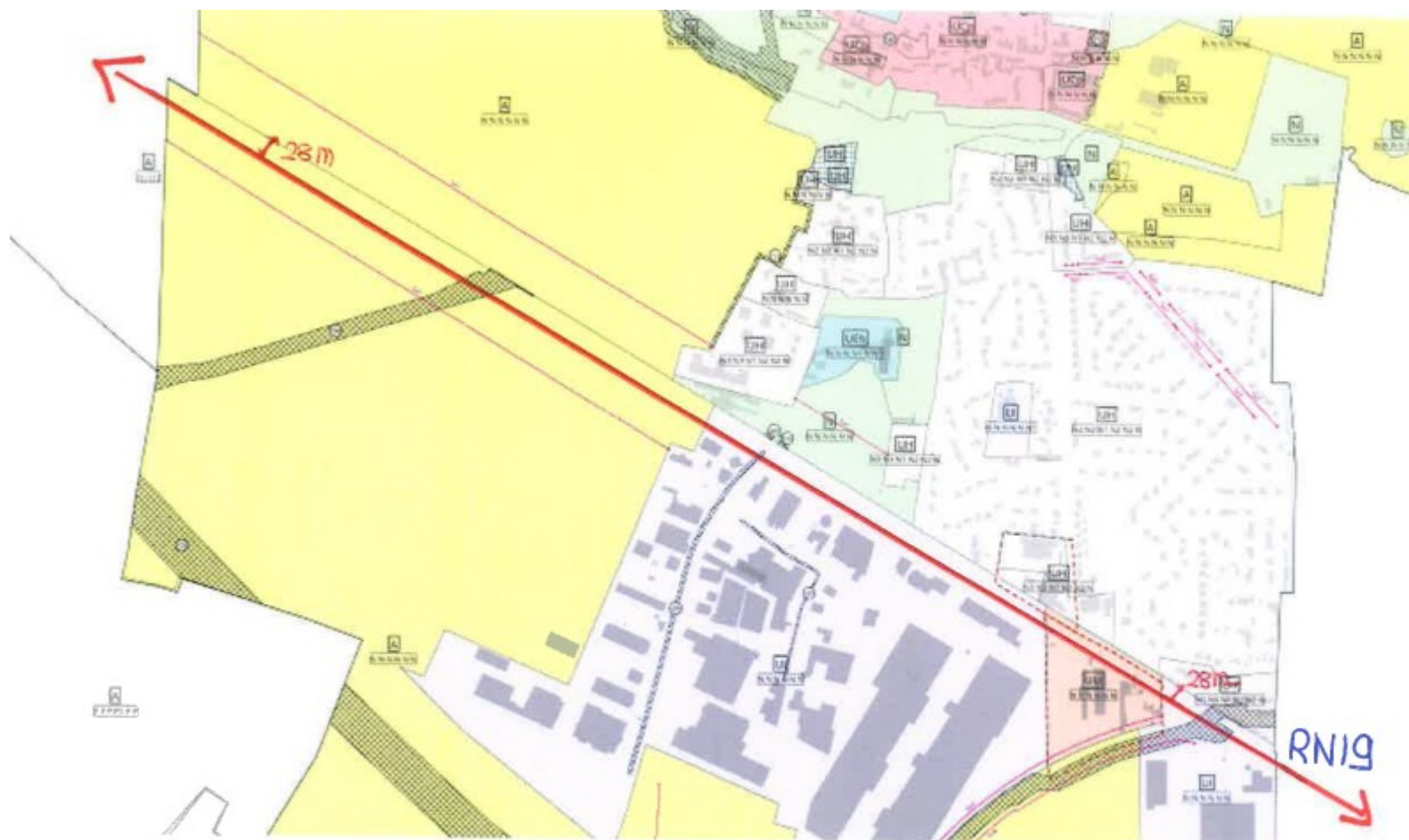
Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
SAN 23	7.3.3 cahier des recommandations architecturales	Cahier des recommandations architecturales annexé au PLU modifié le 04.12.2024	Cahier est annexé à la 2è modification du PLU approuvé le 04.12.2024	Voir PJ SAN 22
SAN 24	7.3.2 ZAC	Les ZAC : Clos du Pré Brûlé – la Saussaye Picot – la Butte Gayen 1 et 2	Ces ZAC sont répertoriées sur le PLU actuel	Voir Pj SAN 23

SAN 1 - OAP Triangle de l'Ormeteau



65 logements Sociaux.

- 1 - Villa Appartements.
- 2 - Maisons de ville.



Retrait spécifique de 28 m
de limite à limite

7. PATRIMONE BATI

N° de référence	Adresse postale	Motif	illustration
19	7 rue de la Mairie	Le porche du manoir Montanglos a été érigé au 17^e/18^e siècle Situé au croisement de la rue de l'Eglise, rue de la Mairie et Route de Marolles Bâti sur une base trapézoïdale avec des maçonneries enduites de part et d'autre d'une double porte en bois et d'une couverture en pavillon en tuile Ce porche a été restauré en 2024	

7. PATRIMONE BATI

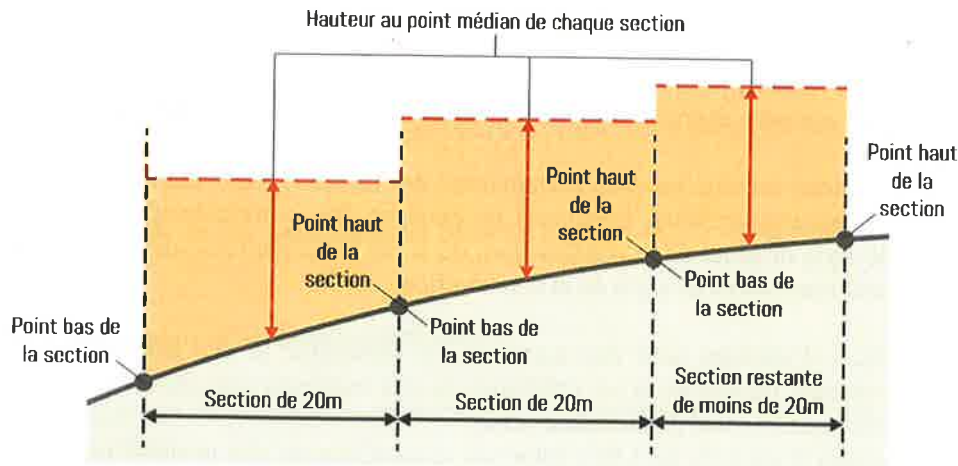
N° de référence	Adresse postale	Motif	illustration
20	2 Ter rue de l'Eglise	Le bâtiment « pompe à incendie de Santeny vit le jour dans le début des années 1860. Y étaient entreposé une pompe à bras, quelques dizaines de mètres de tuyau et des outils à main, pelles, hache, tenues, etc... et ceci pendant des décennies, le tout assuré par des bénévoles du village.	

7. PATRIMONE BATI

N° de référence	Adresse postale	Motif	illustration
21	Rond-Point de Choigny	Mobilisé en septembre 1939, Max de La Perrière fait partie d'un escadron commandé par le colonel Bonal qui l'envoyait en reconnaissance auprès de l'ennemi car il était toujours volontaire pour les missions dangereuses. Dans la Marne au pont de Vesle qu'il devait faire sauter, il est pris sous le feu de chars allemands. Grâce à Dieu, il s'en tire sans mal et promet, s'il revient vivant à Santeny son village, de faire ériger une Croix en action de grâce. De retour en 1945 après 5 ans de captivité, la Croix fut élevée au carrefour de la route de Mandres et de la Nationale 19, côté village. Des modifications du carrefour programmées et les intempéries ayant eu raison du bois de la Croix ont contraint à changer son emplacement. C'est donc une Croix neuve construite par sa famille et bénie en 1995 par le Père Robert Brocard qui a été érigée devant l'entrée de Choigny où il a habité.	







La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).

~~Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.~~

Pour les annexes supérieures à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres

Pour les annexes inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 2,30 mètres

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► Pour les autres constructions :

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à deux versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30°- 35° et 45° recouvertes de tuiles de terre cuite de petites dimensions de couleur rouge ou brun.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures terrasses sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être autorisés en cas de surélévation ou d'extension sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture de la construction existante.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Pour les toitures situées en site inscrit, il est préconisé l'emploi de tuiles plates petits moules.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

2 - Façades – Percements- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme conformément à la palette de couleur de Santeny jointe en annexe du règlement.

Les volets seront des volets battants persiennés.

Dans les façades ne pouvant pas comporter d'ouvertures, les apports de lumières se feront obligatoirement par des menuiseries non ouvrantes et en verre opaque.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés à condition qu'ils soient posés verticalement et que le bois soit résistant à l'épreuve du temps (Mélèze, Red Cedar, Douglas).

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Dans le secteur UAi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville,

en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

► Les clôtures en bordure de voies :

Les clôtures existantes composées de **mur en** pierres apparentes (moellons calcaires, meulières...) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

La création de portail ou de portillon dans ces murs pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut **en maçonnerie, dont la d'une** hauteur maximale **de 0,90 mètre, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture,** surmonté **d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non** d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil. ~~Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).~~
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

~~Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.~~

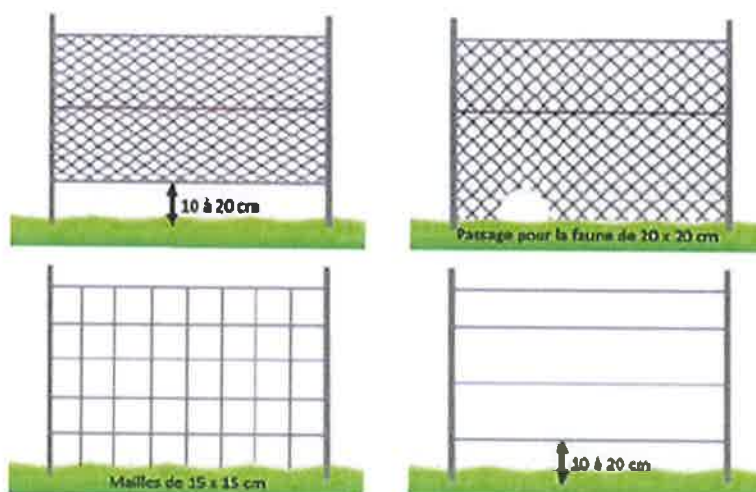
► Les clôtures en limite séparative :

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).



4 - Implantation des capteurs solaires

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture, encastrent les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. Dans le cas de vérandas, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs peuvent ne pas être imposées.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

~~L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public, etc.~~

~~L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.~~

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, **les antennes extérieures, parabolique ou non**, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique **ou bien sont enterrées**, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas elles seront implantées à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service, peut être exigée par la commune.

Les rampes d'accès doivent obligatoirement comporter avant la sortie sur le domaine public un palier horizontal d'au moins 5 mètres de longueur.

Par ailleurs, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.

Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

Les lucarnes doivent en outre être plus hautes que larges, et leur largeur maximale ne peut excéder 1,40 mètre.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Dans le secteur UBi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur UBb, conformément au document d'orientation d'aménagement, les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine ~~enduit des deux côtés~~, de moellons de calcaire, ou meulière, de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit d'un mur bahut ~~en maçonnerie~~, dont la ~~d'une~~ hauteur maximale ~~de 0,90 mètre~~, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, doublé ~~ou non~~ d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil) ~~Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).~~
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ~~ou occultée par un festonnage métallique.~~



Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- ~~L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,~~
- ~~L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur bahut.~~

Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

► Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

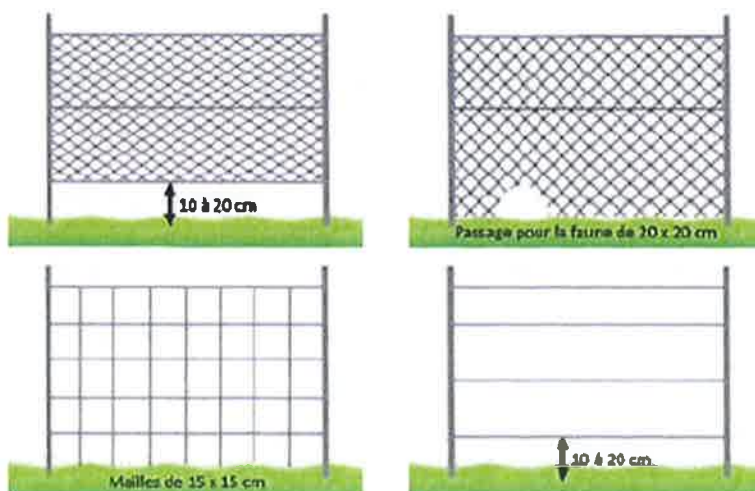
Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

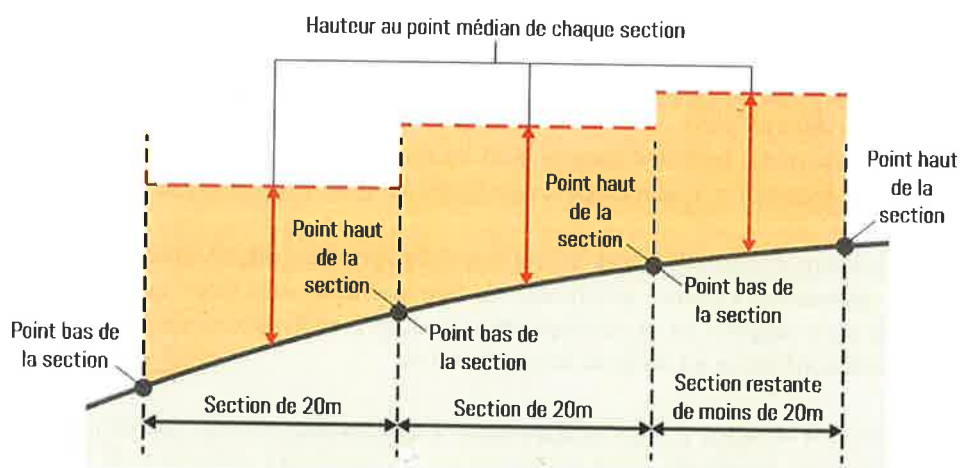
~~Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues des deux côtés d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :~~

- ~~Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,~~
- ~~Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.~~

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).





La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables avec ou sans sous-sol).

Pour les annexes supérieures à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres
Pour les annexes inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol la hauteur n'excédera pas 2,30 mètres

~~Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres.~~

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111-21, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière est portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments et autres éléments bâtis, répertoriés par le PLU comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

► Pour les éléments de paysage bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfection, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

La démolition partielle ou complète de ces constructions peut être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions suivantes : restituer le gabarit global du

bâtiment (ou des parties démolies), son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc).

Les interventions sur les toitures doivent respecter les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.).

L'emploi d'ouvertures inscrites dans le plan de toiture (châssis de toit) est autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades (disposition et dimension des percements, matériaux apparents, enduits, peintures) ne peuvent être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style original de la construction, ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

La démolition d'annexes peut être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes peut être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- L'édification d'une construction à l'alignement de la voie,
- L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur-bahut.

► **Pour les autres constructions :**

1 - Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les châssis de toit doivent être plats, intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.

La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

Les châssis de toit sont interdits sur le versant des toitures des maisons bordant l'avenue du Général Leclerc.

a. Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors des secteurs UCa) :

Lorsque la construction comporte une toiture à versants, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles couleur « terre cuite ». En cas de réfection, le matériau d'origine est conservé.

Pour tout matériau de toiture utilisé, une densité d'au moins 22 éléments au mètre carré est à respecter.

Les constructions annexes peuvent être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 30°.

Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits.

La somme des largeurs des lucarnes ne peuvent excéder 1/3 de la longueur du versant de la toiture.

L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures de proportion verticale, et dont la largeur ne peut excéder 1,40 mètre.

b. Dans le secteur UCa :

Les toitures doivent conserver le matériau et la couleur (vieilli brun) d'origine.

Pour l'éclairage des combles, seuls sont autorisés les châssis de toit. Ils sont autorisés dans la limite de deux en façade sur rue et de quatre sur la façade arrière.

2 - Façades - Parements extérieurs – Percements

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc ...) est interdit.

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les imitations telles que le faux bois et fausses briques sont interdites.

Les enduits de façade doivent se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Ils sont de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux sont en harmonie avec celles des enduits de façades.

b. Dans le secteur UCa :

Les bâtiments et l'aménagement de leurs abords doivent présenter ou conserver des caractéristiques d'origine des matériaux et d'aspect du bâtiment principal.

Les modifications des façades sur rue ainsi que les créations d'ouvertures dans les murs pignons sont interdites.

Les volets sont à persiennes à l'identique des volets d'origine.

Les teintes des façades des bâtiments doivent respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures en panneaux de toute nature ou plaques de toute nature (bois, ciment, métal...), les canisses ou similaires, les plaques de béton et le fils de fer barbelés sont interdits.

Un muret de soutènement en maçonnerie enduite est autorisé sur une hauteur au plus égale au niveau du terrain à soutenir.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Dans le secteur UCi, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

► Les clôtures en bordure de voies :

a. Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exception du secteur UCa) :

La clôture **nouvelle** n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit d'un mur bahut en maçonnerie, dont la d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).
- ~~Soit d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublé de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).~~
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.



Les murs de clôtures en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits avec un aspect extérieur identique excepté pour :

- La création d'un accès à la parcelle,
- ~~L'édification d'une construction à l'alignement de la voie;~~
- ~~L'arasement partiel à 0,90 mètre sous forme de mur bahut.~~

Les portails et portillons sont de conception simple et constitués de panneaux pleins ou à claire-voie, en bois, en PVC ou en aluminium laqué. Les teintes sont harmonisées avec celles des menuiseries extérieures (les bois vernis, traités au lasure, ne sont pas autorisés).

b. Dans le secteur UCa :

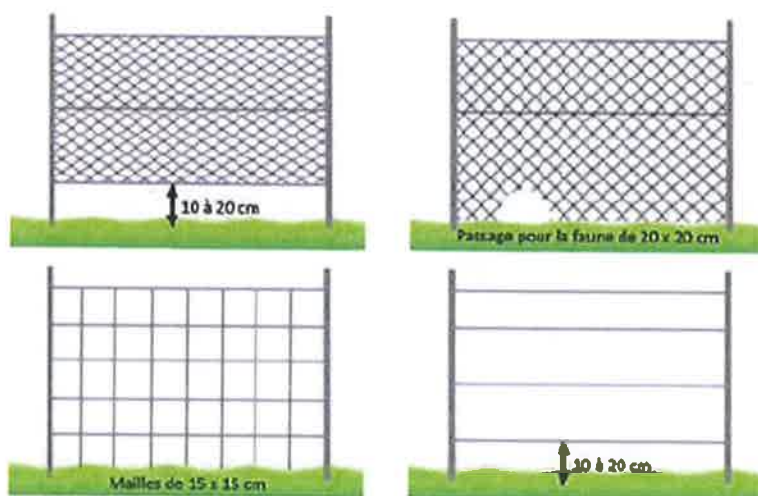
La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implanté en limite de propriété et doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Dans l'alignement de la clôture, un portail ou portillon est autorisé devant l'accès au garage. Leur hauteur est de 1,20 mètre maximum. Ils sont à claire-voie de couleur blanche.

► Les clôtures en limite séparative :

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).



a. Dans l'ensemble de la zone UC (en dehors du secteur UCa) :

Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert soutenu par des poteaux métalliques verts d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 mètre, éventuellement doublées de haie végétale d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Les clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,60 m, revêtues d'un enduit identique à celui de la construction, sont autorisées en limite séparative latérale, en façade arrière de la maison et dans le prolongement du mur pignon dans les cas suivants :

- Pour relier la construction principale à une construction annexe implantée en limite séparative,
- Sur une longueur de 3,00 m dans le cas de terrasse implantée en mitoyenneté.

b. Dans le secteur UCa :

La clôture est constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublé ou non d'une haie végétale dont la hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètre, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

4 - *Implantation des capteurs solaires*

Quelques prescriptions permettent d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Les capteurs solaires ne doivent pas être implantés au sol mais uniquement sur les bâtiments,
- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

5 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées s'il s'agit d'équipements publics.

Dans le secteur UCa, les vérandas sont interdites en façade sur rue.

Les abris de jardin sont de volume simple et réalisés soit en bois revêtus d'une peinture de finition lazure, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur identique à la construction principale.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou bien sont enterrées.

ARTICLE UC-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

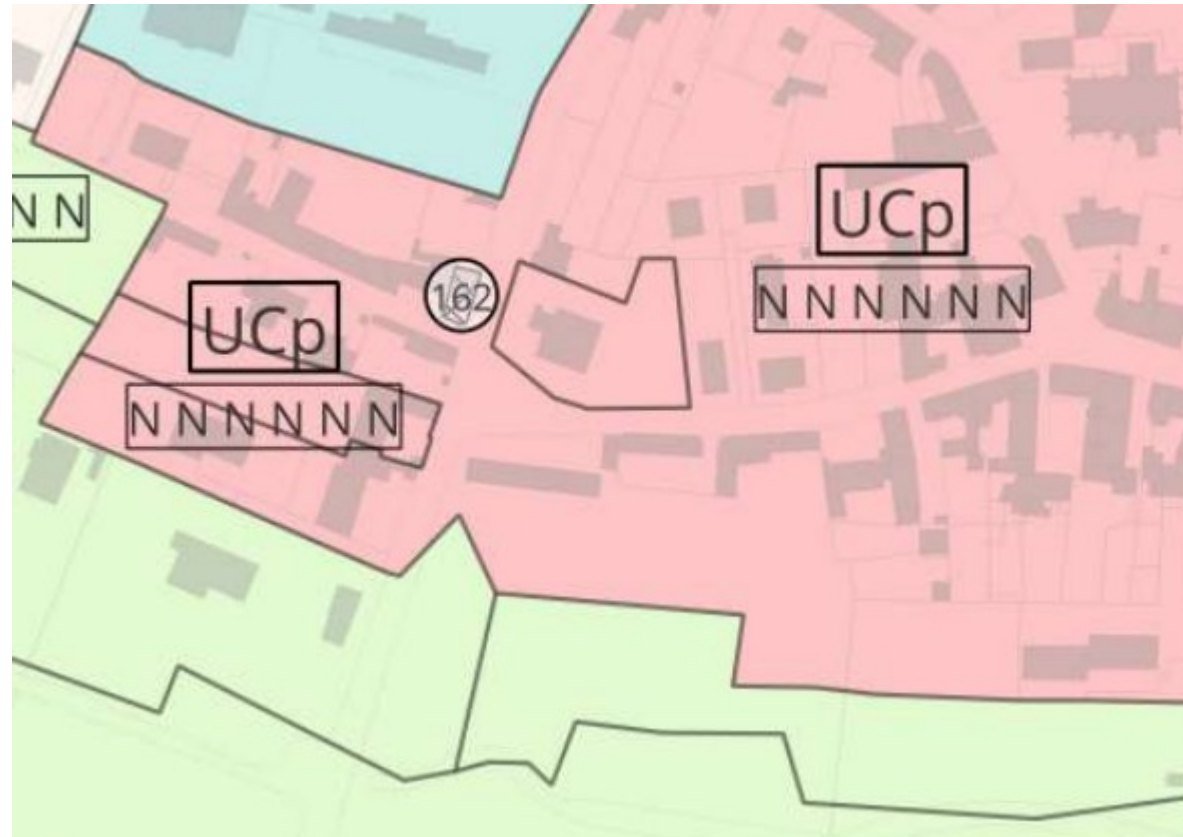
1 - Principes

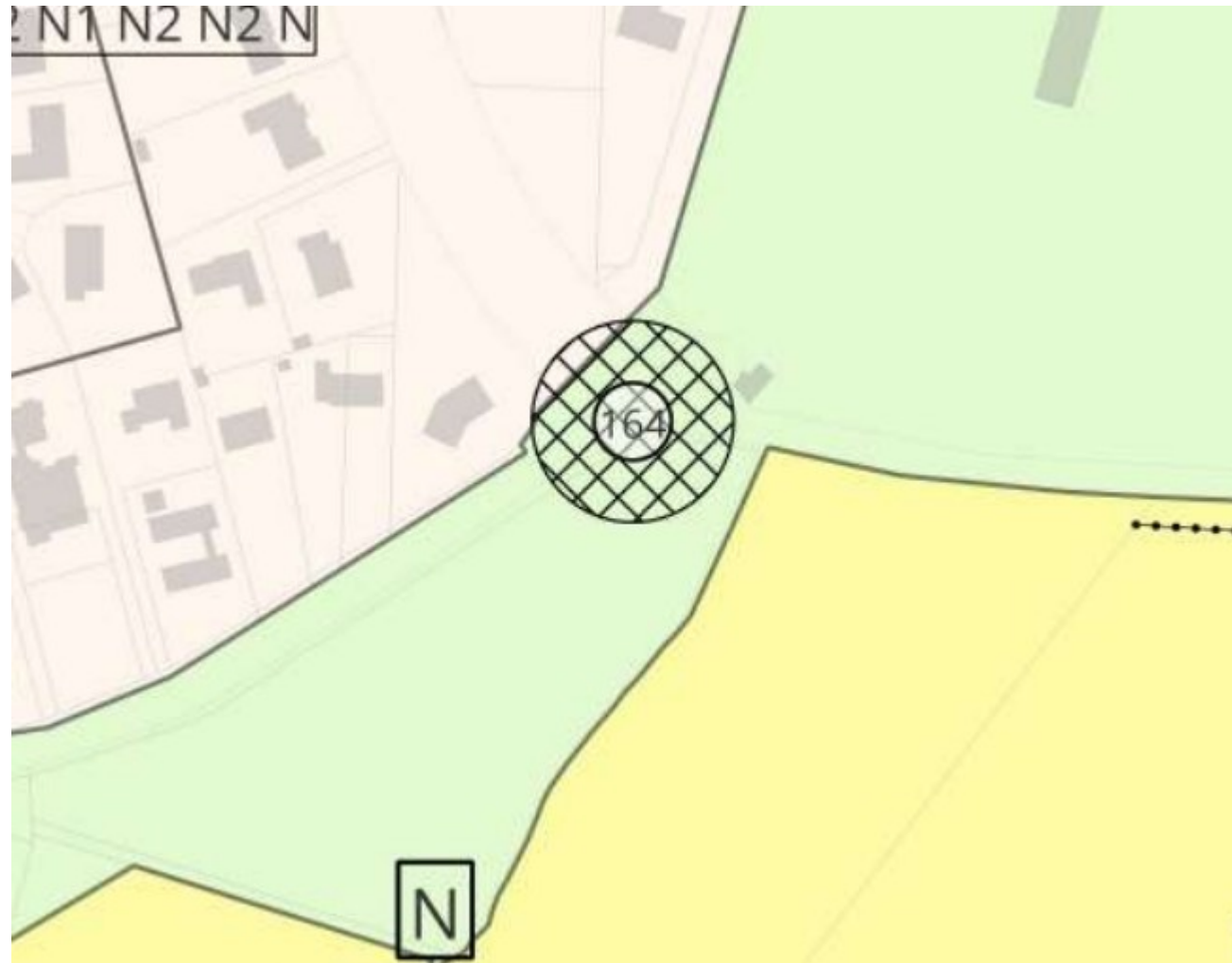
Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total des places prévues aux personnes handicapées. Chaque place a une largeur minimale de 3,30 m.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

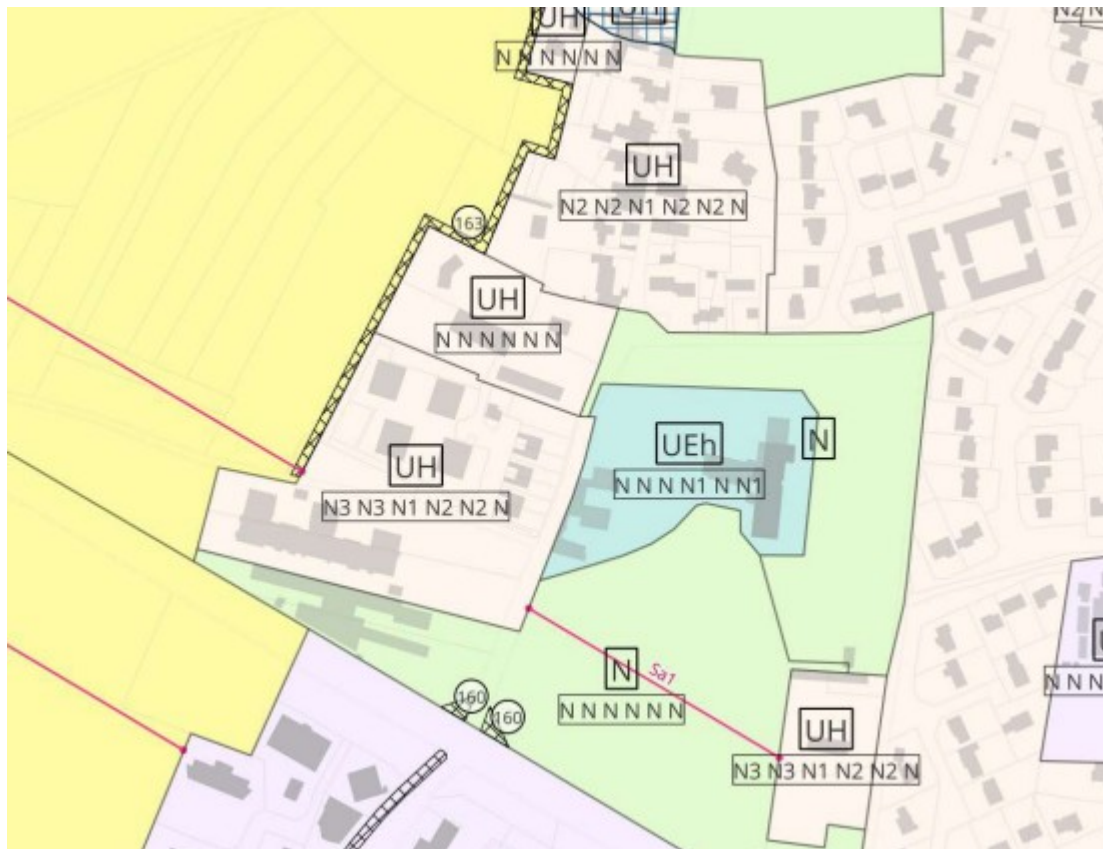


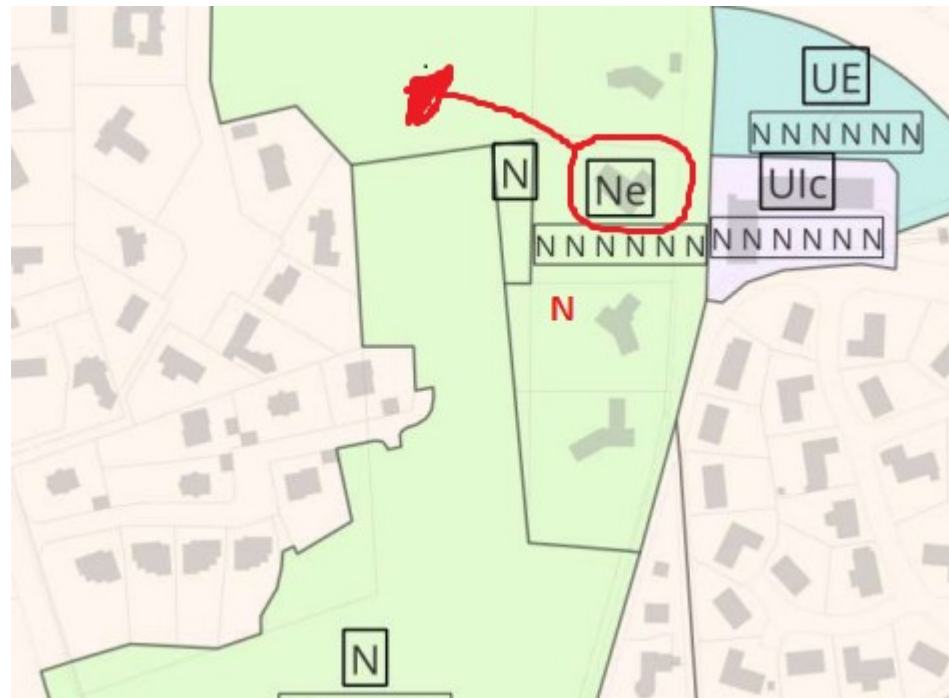


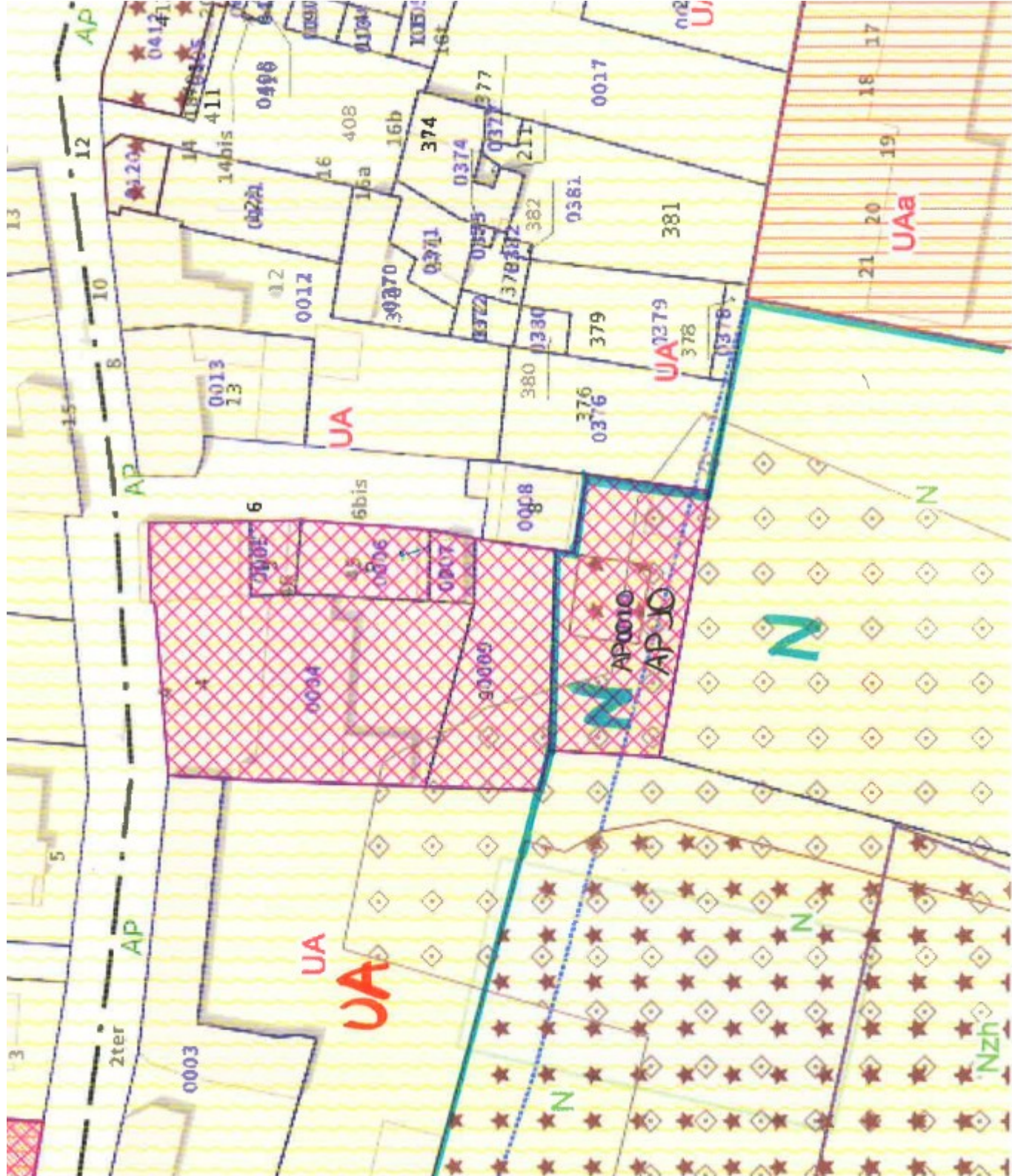














SANTENY

Recommandations architecturales

Habitat individuel, existant et agrandissements



Conseil
d'architecture
d'urbanisme &
de l'environnement

VAL DE MARNE

An aerial map of Paris, France, rendered in a high-contrast yellow and white color scheme. The map shows the intricate grid of streets, the winding paths of the Seine river, and various urban features like parks and buildings. The map is oriented with North at the top.

36 rue Edmond Nocard
94700 Maisons Alfort

T 01 48 52 55 20
F 01 48 53 55 54

contact@caue94.fr
www.caue94.fr

Le CAUE du Val-de-Marne
est une association
instituée par la loi
du 3 janvier 1977
sur l'architecture

SANTENY

Recommandations architecturales

Habitat individuel, existant et agrandissements

Étude réalisé par le CAUE du Val-de-Marne, juin 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION

La charte de qualité architecturale et environnementale
Les différents secteurs à Santeny

LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

La composition des façades
Les ouvertures
Les menuiseries
Les occultations
Les ferronneries
La brique
La pierre
Les enduits
L'harmonie des matériaux et des couleurs
Les modénatures
Les autres éléments de façade
Les formes de toitures
Les lucarnes et la charpente
Les couvertures
Les éléments techniques
L'économie d'énergie

LES AGRANDISSEMENTS

Extension et surélévation

LE BARDAGE BOIS

Les essences et la mise en œuvre

LES ANNEXES

Abris jardin, carport, piscines

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Clôtures et haies recommandations générales
Clôtures pleines
Clôtures végétalisées
Clôtures à claire-voie
Le traitement des parcelles

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Le réemploi des matériaux, la gestion du chantier

LA CHARTE DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Santeney est une ville dont le patrimoine architectural et paysager existant est discret mais très riche: un bâti ancien dans un secteur où se dégage une atmosphère de bourg ou de village, des secteurs pavillonnaires avec une identité forte, des éléments naturels ou agricoles bien présents. Il en dégage une poésie qu'il est important de préserver.

Le but de la présente charte est d'aider chacun à mieux connaître les valeurs de son patrimoine et de prendre conscience de l'impact des travaux sur l'espace public. Elle a pour ambition de compléter le règlement. Sa finalité est de préserver la qualité environnementale et architecturale et de les mettre en valeur.

LA VILLE SE DISTINGUE PAR QUATRE SECTEURS À FORTE IDENTITÉ ET ORGANISÉS AUTOUR DU CENTRE-VILLE. LE COURS D'EAU LE RÉVEILLON, LES CHAMPS DE CULTURE ET LA VÉGÉTATION (FORÊT NOTRE DAME AU NORD) SONT TRÈS PRÉSENTS.

Au centre-ville les maisons datent généralement du 18ème et du 19ème siècles. Elles sont à R+1+Combles, mitoyennes et souvent alignées sur la rue. La pierre et l'enduit ocre ou couleur terre claire sont dominants.

Les pavillons autour du centre-ville sont généralement à R+Combles, implantés en recul par rapport aux limites séparatives et l'espace public.



Secteur CENTRE VILLE



Secteur SUD



Secteur NORD-OUEST



Secteur NORD-EST

Au Sud les maisons date majoritairement des années 80. Les maisons sont assez imposantes à R+Combles. Elles sont enduites et leurs couleurs ont principalement des nuances de ton pierre claire. Quelques maisons sont en pierre ou en brique selon la localisation.

Le secteur Nord-Ouest est caractérisé par une architecture hétéroclite inspirée tantôt de la maison moderne à toiture terrasse, tantôt du pavillon classique des années 80. Les matériaux et les couleurs sont tout aussi variées et en rupture les uns avec les autres.

Le Domaine de Santeny au Nord-Est a une identité forte. Ses maisons sont conçues sur une base identique avec des variantes. La couleur dominante est le blanc: bardage bois peint, enduit et peinture. Quelques façades sont habillées en parement de pierre couleur crème. Les entrées sont marquées par une lucarne inspirée du outeau. Les volets sont en bois battants de couleurs variées assez vives (bleue, vert, rouge, blanc).

Les toitures des maisons sont à plusieurs pans dont la couverture est généralement en tuile plate ou mécanique.

Les habitations situées en site inscrit sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



LES FAÇADES, ET LES TOITURES, SONT DES ELEMENTS PRINCIPAUX CONSTITUANT L'ESPACE PUBLIC. LEUR COMPOSITION PARTICIPE ACTIVEMENT AU RYTHME GÉNÉRAL DE LA RUE OU DE LA PLACE.

Les façades du bâti ancien sont généralement structurées sur des axes horizontaux et des axes verticaux.

La verticalité des façades correspond à l'alignement des ouvertures - généralement plus hautes que larges. Les axes horizontaux sont marqués par une hiérarchie des niveaux dont le rez-de-chaussée est plus haut que les autres niveaux.

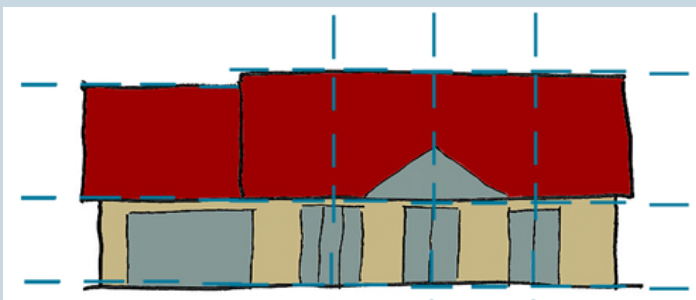
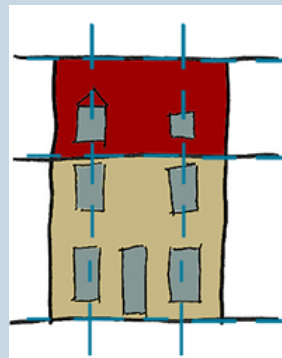
CONSEILS PRATIQUES

Avant toute intervention sur l'existant, il est important d'identifier la typologie du bâti afin de respecter sa composition.

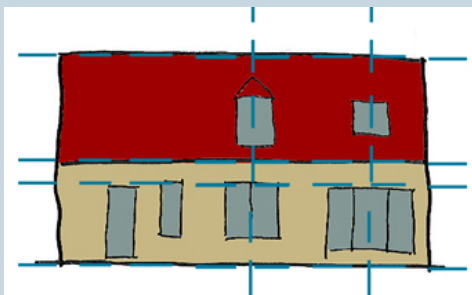


BONNES PRATIQUES

- 1 Au centre-ville les maisons anciennes (18ème/19ème siècle) sont mitoyennes à R+1 + Combles. Les ouvertures sont plus hautes que larges



- 2 Au Domaine de Santeny les maisons (années 70), sont à RDC + Combles. Les portes d'entrée sont centrées et marquées par une grande fenêtre ouveau



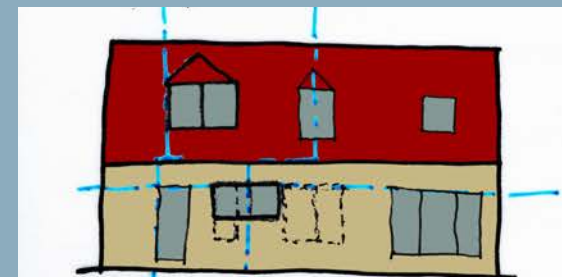
- 3 Les pavillons des lotissements (années 80) sont généralement à RDC + Combles. Les ouvertures sont larges à 2 ou 3 vantaux

LA COMPOSITION DES FAÇADES



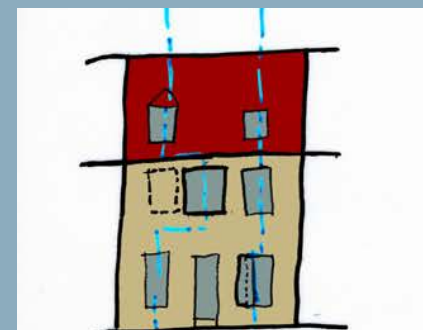
TRAVAUX INADAPTÉS

- 4 PAVILLON ANNÉES 80



Lucarnes désaxées, écrasent l'aspect général et altèrent la composition architecturale des maisons anciennes ou de type pavillonnaire

- 5 BÂTI ANCIEN 18ème 19ème SIÈCLE



Modification de la composition d'origine; l'équilibre entre le plein et le vide appauvrit la qualité de la façade.

LES FENÊTRES ET LES PORTES SONT LES TÉMOINS D'UNE ÉPOQUE ET D'UN SAVOIR FAIRE TECHNIQUE QUI ÉVOLUE AVEC L'HISTOIRE DU BÂTIMENT. LE CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES TYPES D'OUVERTURES DOIT ÊTRE DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT AFIN DE PRÉSERVER LA VALEUR DU PATRIMOINE ANCIEN.

BONNES PRATIQUES



Type de porte en bois peint adaptée au centre-ville. Elles peuvent avoir une teinte plus contrastée que celle des volets et fenêtres.

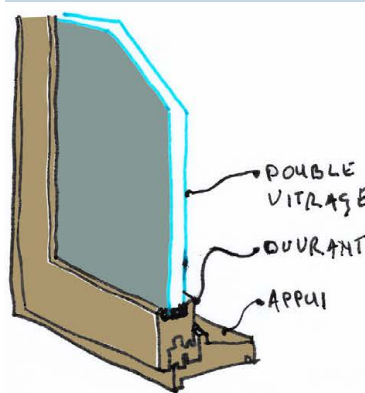
Type de porte adapté aux zones pavillonnaires et aux agrandissements



BONNES PRATIQUES

Les portes, comme les fenêtres, sont témoins d'une époque et contribuent à donner une identité au bâti.

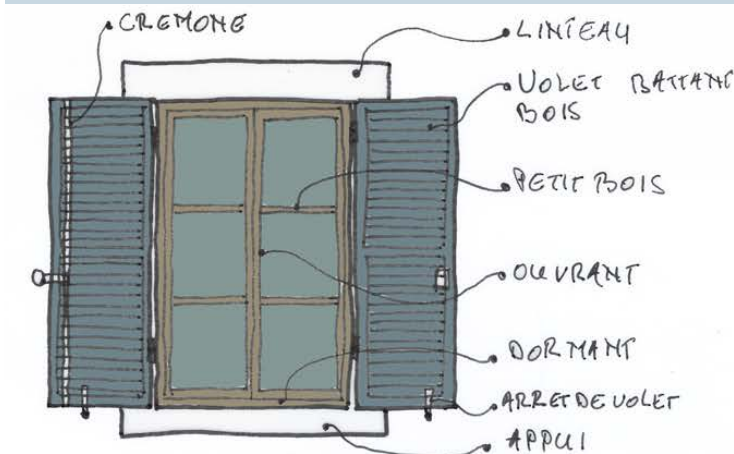
COUPE SUR FENÊTRE BOIS



type de porte en bois peint adapté au bâti ancien ou zones pavillonnaires.



porte de garage adaptée aux agrandissements en bois.



FENÊTRE ET VOLET BOIS

TRAVAUX INADAPTÉS



Les portes dont le dessin, les matériaux et les proportions ont été modifiés, ainsi que les portes en discontinuité avec le bâti contribuent à l'appauvrissement du patrimoine existant.



Les portes de garage type rideau métallique ou en PVC avec des dessins en discontinuité avec l'aspect de la façade, sont à proscrire.

CONSEILS PRATIQUES

LES PORTES

Elles doivent être en harmonie avec les fenêtres et les volets. Lors des travaux. Le matériau, la couleur et le dessin de la porte d'origine doivent être préservés.

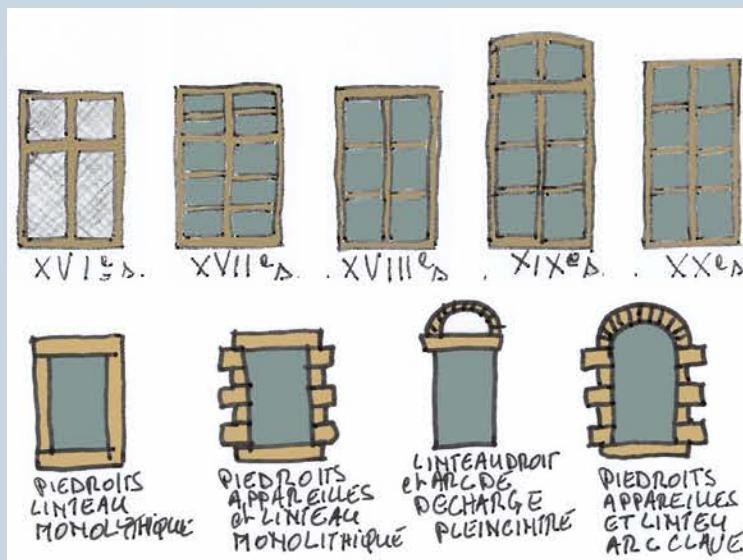
LES FENÊTRES DU CENTRE ANCIEN DE SANTENY SONT EN BOIS AVEC DES PETITS BOIS QUI RYTHMENT LES OUVRANTS DU PATRIMOINE ANCIEN.

Les fenêtres et les portes ont une utilité fondamentale: l'éclairage, la protection et la ventilation. Leur rôle dans la composition des façades est tout aussi primordial. Ils contribuent de manière intrinsèque à la structure de l'enveloppe du bâti et de sa typologie.



BONNES PRATIQUES

ÉVOLUTION DE LA FENÊTRE, TÉMOIN DE L'HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE



TRAVAUX INADAPTÉS



Les fenêtres en PVC, nocives pour la santé, non recyclables, se déforment avec le temps et créent des désordres (infiltration d'air et d'eau). Les petits bois disparaissent et l'aspect initial de l'enveloppe du bâti est dénaturé. L'harmonie est rompue. Les volets doivent être en bois à persiennes.

SANTENY charte de recommandations architecturales

CONSEILS PRATIQUES

LA VENTILATION

Lors des travaux de remplacement, il est possible d'intégrer des entrées d'air pour une ventilation naturelle sur les fenêtres.

LES FENÊTRES

Les fenêtres performantes thermiquement contribuent à une meilleure isolation et un matériau comme le bois est plus durable que le PVC.



LES VOLETS PARTICIPENT ACTIVEMENT AU RYTHME ET A LA COMPOSITION DES FAÇADES. TOUT COMME LES FENÊTRES, ILS TÉMOIGNENT DE L'HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE, DE L'ÉVOLUTION DES TECHNIQUES DE FABRICATION ET DES STYLES DE LA RÉGION.

A Santeny, quel que soit le secteur, les volets d'origine sont généralement en bois peint. Les teintes sont vives, notamment au Domaine de Santeny, plus ocres ou pastel au centre-ville ou dans les zones pavillonnaires du Nord et du Sud.

VOLETS BATTANTS BOIS

Les volets battants en bois de Santeny, rythment et animent les façades. Le choix du type de volet et la couleur choisie doivent être en cohérence avec l'ensemble du bâtiment. Au rez-de-chaussée sont en général à persienne en partie haute. A l'étage ils ont des persiennes sur toute la hauteur.

CONSEILS PRATIQUES

LES VOLETS

Le bois de bonne qualité, régulièrement entretenu, lasuré ou peint, a une meilleure longévité et évite des remplacements coûteux.



BONNES PRATIQUES



Persiennes toute hauteur à l'étage



Persiennes en partie haute au rez-de-chaussée



TRAVAUX INADAPTÉS



Les volets roulants PVC et leur coffres visibles ne sont pas durables et impactent très fortement le paysage urbain.



Les volets à traverse en «Z» ne sont pas adaptés au centre ancien car plus récents. Les couleurs vives sont à éviter.



Les coffres apparents des volets roulants doivent être dissimulés derrière des lambrequins. Ces derniers sont de même type et de couleur identique à celle des menuiseries et garde-corps.



Marquises (bâti ancien) et auvent (extension ou zone pavillonnaire) en harmonie avec l'existant.



BONNES PRATIQUES

LES FERRONNERIES DES GARDE-CORPS ET GRILLAGE TÉMOIGNENT ÉGALEMENT DE L'HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE ET CONTRIBUENT À VALORISER LE BÂTI EXISTANT.



Garde-corps en fer forgé ou en fonte au centre-ville de Santeny à conserver, restaurer ou remplacer à l'identique



TRAVAUX INADAPTÉS



Certains auvents ou marquises sont en discontinuité avec le bâti existant. Ils sont de plus très fragiles et non durables.



Les auvents ou marquises dont le dessin est trop chargé qui ne sont pas en harmonie avec les façades relativement modestes du bâti ancien.

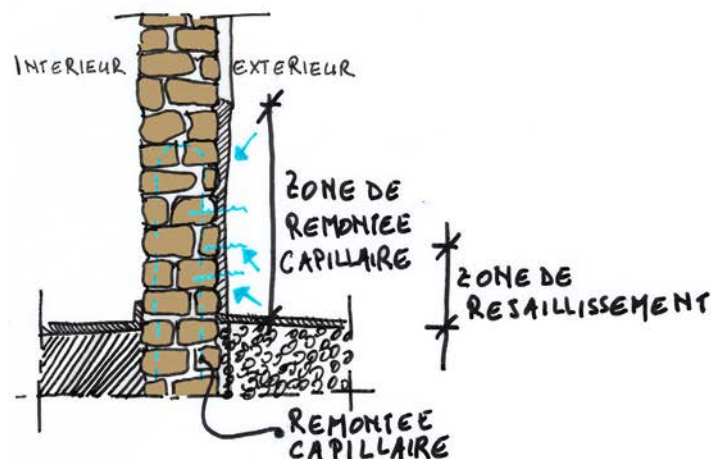


Les lambrequins en tissus en métal ou avec un dessin trop chargé sont à proscrire.

LES MURS DE FAÇADE EN PIERRE APPARENTE - ISSUS DE L'EXPLOITATION DES SOLS DE LA RÉGION - SONT CARACTÉRISTIQUES DE CETTE DERNIÈRE.

Hormis leur aspect esthétique marquant une identité architecturale, elles ont des caractéristiques techniques et écologiques:

- La pierre meulière est résistante, locale et légère,
- Les moellons, généralement en pierre calcaire, proviennent des gisements de la région et ont une très bonne longévité,



Si l'enduit est non respirant

- Condensation et accumulation de l'eau qui ne peut pas s'évaporer
- Apparition de salpêtre
- Fissuration, infiltration, endommagement

L'ENDUIT DE FAÇADE DES MURS EN PIERRE

MURS EN PIERRE MEULIÈRE

La restauration de certains murs en pierre meulière qui se dégradent ne doit pas être négligée: sondage pour en connaître la cause, éventuellement piochage des joints et leur réfection avec un joint de mortier à la chaux, remplacement des pierres endommagées.



TRAVAUX INADAPTÉS

Les joints en mortier de ciment: ils ne sont pas respirant et fissurent rapidement. Lorsqu'ils sont saillants, cela accélère la dégradation du joint et du mur en pierre. Les «dessins» en relief type opus incertum dénaturent l'identité du mur en pierre sans le protéger.

La peinture est un matériau qui se dégrade vite dans le temps. Il est généralement inadapté notamment sur les façades des bâtiments anciens.



LES FAÇADES EN BRIQUE TÉMOIGNENT D'UNE ÉPOQUE ET CONSTITUENT UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL A CONSERVER ET VALORISER

LA BRIQUE ARGILEUSE

La brique en terre cuite est caractéristique de certaines communes d'Île de France dont l'usage s'est développé fin 19ème et début 20ème siècle.

Quelques demeures de Santeny sont en brique. Elles font partie du patrimoine et contribuent à la qualité architecturale de la commune.

Elle est résistante, locale et durable. Elle régule l'humidité. Elle est principalement conçue à base de sable et d'argile dont la couleur donne la teinte de la brique.



La couleur de la brique à Santeny est généralement rouge ou rouge orangé.



BONNES PRATIQUES

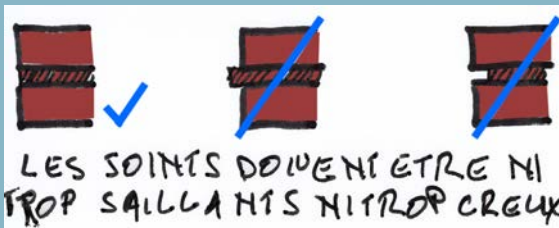
Les façades en brique d'origine doivent être entretenues, nettoyées et protégées. Elles doivent rester apparentes afin de préserver leur qualité technique et patrimoniale.



CONSEILS PRATIQUES

LES JOINTS

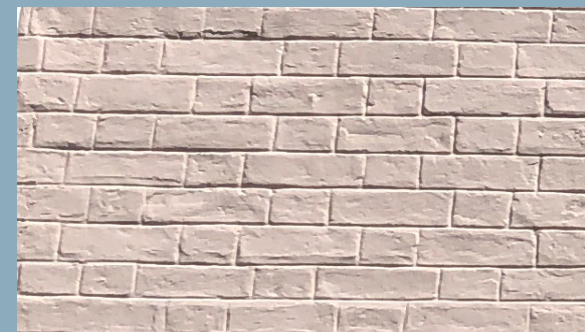
Ils ne doivent pas être trop creux en faisant ressortir artificiellement la pierre ou la brique. Cela risque de provoquer des accumulations et des infiltrations d'eau dans le mur et ainsi favoriser le développement de micro-organisme.



TRAVAUX INADAPTÉS



Les parements en brique sur les murs en pierre du bâti ancien ne sont pas adaptés. Ils sont rapidement endommagés en raison de leur manque de souplesse. Ils n'absorbent pas facilement les déformations des murs (tassement).



La peinture sur la brique: comme la pierre, matériaux poreux et ayant besoin de respirer pour l'évaporation de l'humidité, s'écaille facilement et crée des fissures et des infiltrations d'eau.

LES FAÇADES DES MAISONS A SANTENY SONT GÉNÉRALEMENT ENDUITE DE MORTIER À LA CHAUX. LES ENDUITS PROTÈGENT LES MURS EN PIERRE ET CONTRIBUENT A LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les enduits ont évolué avec la technique au fil du temps. L'apparition au 20ème siècle des enduits au mortier de ciment, non adapté à la pierre, commence à disparaître. L'enduit à la chaux, favorise les échanges hygrométriques (l'humidité et l'évaporation). Il est souple et absorbe de ce fait les déformations des murs dus aux tassements de ces derniers et de leurs fondations.

LES COULEURS ET LES MATÉRIAUX

A Santeny les couleurs et les matériaux caractérisent chaque secteur:

- Le centre-ville ancien est caractérisé par des couleurs ocres à blanc crème, généralement en pierre enduite. La teinte des enduits et joints au mortier de chaux est donnée par le sable utilisé. Le choix de ce dernier est important pour la couleur et l'esthétique du mortier (présence ou non de petits graviers etc.),
- Le nord Est, au Domaine de Santeny, les maisons sont blanches avec quelques façades habillées en parement de pierre beige,
- Au Sud, les pavillons sont enduits et les couleurs sont le plus souvent de teinte claire, ton pierre,
- Au Nord-Ouest, les couleurs varient selon les matériaux et le style: ton ocre à pierre, habillage en parement de pierre généralement grise et peinture blanche.



BONNES PRATIQUES



Les couleurs de l'enduit au centre-ville de Santeny;
La même couleur d'enduit diffère selon la finition.



CONSEILS PRATIQUES

MURS EN PIERRE

Certaines maçonneries en pierre ne sont pas prévues pour être apparentes. Elles doivent être enduites. Pour des travaux durables votre ravalement de façade sur un mur traditionnel doit être réalisé avec un mortier de chaux et de sable.



TRAVAUX INADAPTÉS

Les enduits en mortier de ciment emprisonnent l'humidité. Ils se dégradent vite et créent des désordres dans le mur qui s'abîme.
Les enduits décoratifs à fausses pierres sont à proscrire. Les imitations appauvrissent la qualité architecturale de votre patrimoine.



NUANCIER DES ENDUITS ET DES MENUISERIES

ENDUIT ET
MODENATURE RAL

0858020	0858030
0859020	0859030
0858040	0909040
0909020	0909030
0809010	0809020
0808020	0808030
0808040	0809030
0759010	0759020
0758020	0758030
0709010	0709020
0959020	0959030
7015	7014
7002	7001
7044	7013

MENUISERIES RAL

1206020	1206030	1206040	1204010	1204020	1204030	6020	6035	8025				
1403020	1403030	1403040	1404005	1404010	1404020	1205020	1205030	1205040				
1404030	1404040	1404050	1405005	1405010	1405020	0605005	0605010	0605020	0605030	0605040	0605050	
2406005	2406010	4012	5014	2406015	2406020	0504030	0504040	0504050	0603037	0604005	0604010	
2405035	2405040	2407015	2407020	2407005	2407010	0505040	0505050	0505060	0503010	0503020	0503030	
2406025	2406030	2408015	2408020	2408005	2408010	0203010	0203020	0203030	0203040	0203048	0402010	
2502025	2503010	2503015	2503020	2503025	2503030	0204010	0204020	0204030	0204040	0204050	0402019	
2504010	2504015	2504020	1405025	2504030	2504035	0302010	0303010	0303020	0303030	0303040	0303045	
2509205	2602005	2602010	2602015	2602020	2603005	0303040	0303045	0304050	0304060	0304050	0304060	
2603010	2603015	2603020	2603025	2603030	2603035	0402005	0402010	0402019	0404040	0404050	0404060	
1902010	1902015	1902020	1903010	1903015	1903020	0403030	0403040	0604020	0604030	0604040	8028	
1903025	1903030	1903035	1904010	1904015	1904020	1804020	1804025	1804030	1804035	1804040	1804045	
1802020	1803005	1803010	1803015	1803025	1803025	1805005	1805010	1805015	1805020	1805025	1805030	
1803030	1803035	1803036	1804005	1804010	1804015	1308010	1309010	1309020	1308020	1009010	1009020	



BONNES PRATIQUES

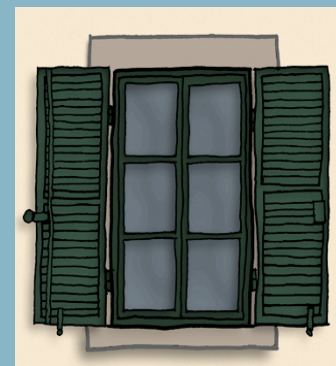
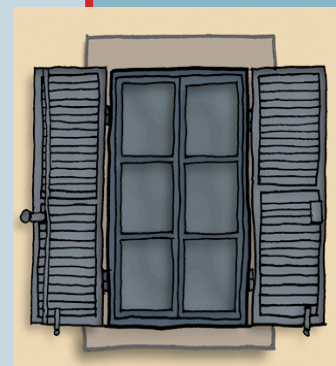
LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les volets, les fenêtres, les portes et les lambrequins doivent avoir les mêmes nuances de couleur. Les lambrequins et les volets doivent être de la même couleur. Ils peuvent être légèrement plus clairs que les fenêtres. Les portes et les garde-corps peuvent être de couleurs un peu plus sombres ou contrastées.

AU DOMAINE DE SANTENY

Les couleurs sont contrastées. L'enduit et les fenêtres et baies vitrées sont de couleur blanche. L'habillage en bois peint des pignons est de couleur blanche. L'habillage en pierre des façades est de couleur crème et doit être d'aspect identique à l'existant. Les volets sont peints en bleu, blanc, rouge, vert et marron de nuances tranchantes avec l'habillage des façades.

EXEMPLES DE COMPOSITIONS HARMONIEUSES DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS DES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN



RAVALEMENT DE FAÇADE - NUANCIER-

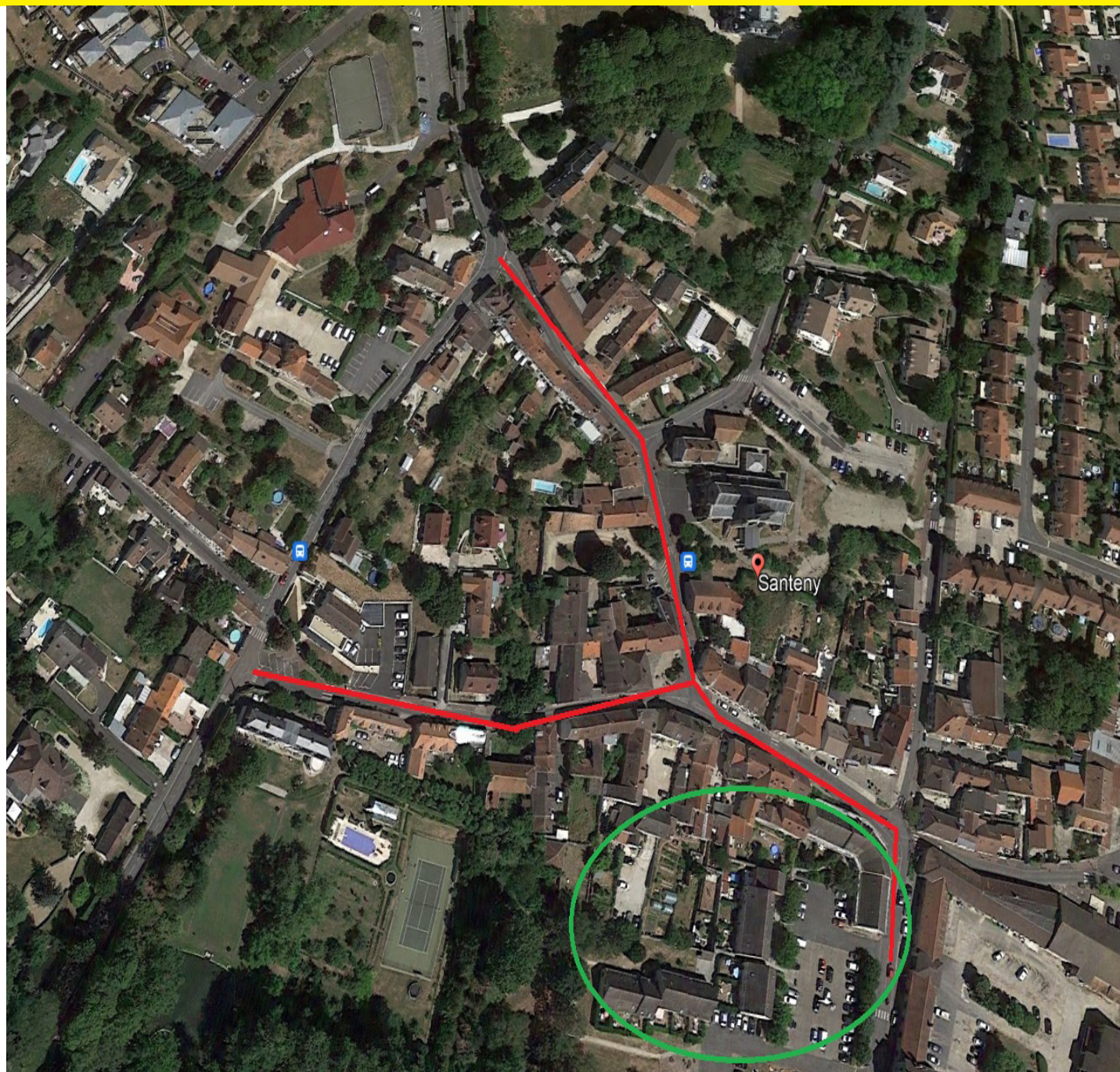
POUR LES RUES DU CENTRE VILLE signalées sur ce plan en rouge,

les recommandations de teintes
sont détaillées dans le document
«colorimétrie du centre ville» pour :

- tout travaux de modification ou de ravalement de façade
- pour le choix des teintes des menuiseries
- tonalité des toitures

[insérer lien internet vers document
en ligne]

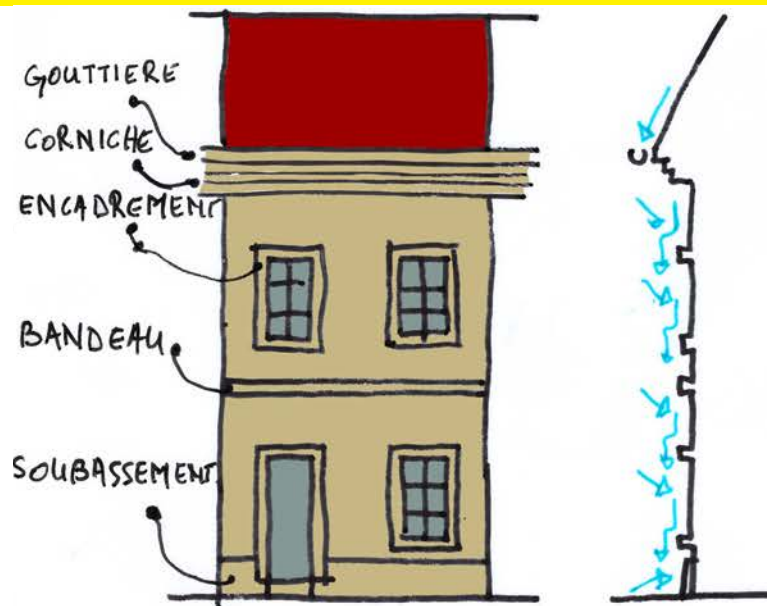
 Linéaire des rues
concernées



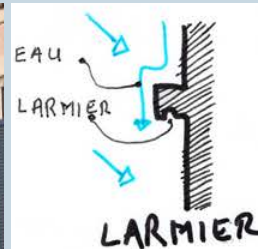
LES MODÉNATURES JOUENT UN RÔLE ESSENTIEL DANS LA PROTECTION DE LA FAÇADE. ELLES ENRICHISSENT ESTHÉTIQUEMENT CES DERNIÈRES ET CONTRIBUENT À LEUR COMPOSITION.

À Santeny, les ornements et modénatures témoignent d'une architecture modeste et discrète dégagant un charme vernaculaire qu'il est important de conserver et de valoriser.

Les modénatures protègent les façades des écoulements des eaux pluviales. Elles contribuent à la composition horizontale et verticale de la façade. Leur aspect évolue avec les techniques de construction.



Les modénatures servent à protéger les façades des projections, ruissellements et infiltrations d'eau.



✗ TRAVAUX INADAPTÉS



Les modénatures en mauvais état ou supprimées accélèrent la dégradation de la façade.

CONSEILS PRATIQUES

LA RESTAURATION

Lors des travaux de ravalement, pensez à restaurer les modénatures et éviter de noyer sous l'enduit les éléments structuraux comme les ancrages de tirant. Les modénatures sont à conserver et restaurer.

A SANTENY, LES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN SONT ORNÉES PAR DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET STRUCTURELS. D'AUTRES ÉLÉMENTS COMME LES NICHES FONT ÉGALEMENT PARTI DU PATRIMOINE ET JOUENT UN RÔLE DANS LA COMPOSITION DE LA FAÇADE.



Les éléments techniques, tel que les chaînes d'angles ou jambées harpées consolident les murs de construction.



Les soulia ont un rôle de ventilation des caves. Ils sont à conserver afin d'éviter les désordres liés à l'humidité. Les grilles existantes d'origine ne doivent pas être retirées.

Les chasse-rues protègent les soubassements des façades. Elles sont relativement bien préservées au centre-ville ancien de Santeny. Elles font partie du patrimoine de votre commune.



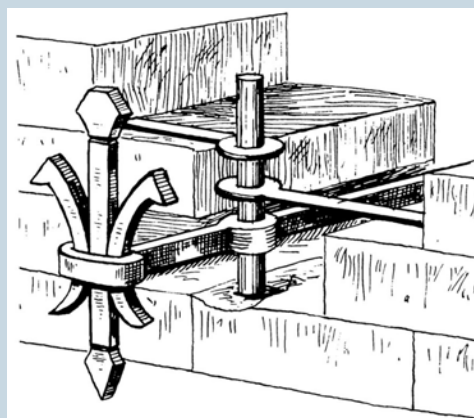
BONNES PRATIQUES

LA RESTAURATION

Lors des travaux de ravalement, pensez à restaurer les modénatures et éviter de noyer sous l'enduit les éléments structurels comme les ancrages de tirant.



Ancrage et tirant empêchent l'écartement des façades.



Source dessin, wikipedia



TRAVAUX INADAPTÉS

Les grilles de ventilation doivent laisser l'air circuler et ne doivent pas être posées côté extérieur.



Les soulia ne doivent pas être obstrués.



Les niches sur les façades sont à conserver ; elles appartiennent à l'histoire du bâtiment.

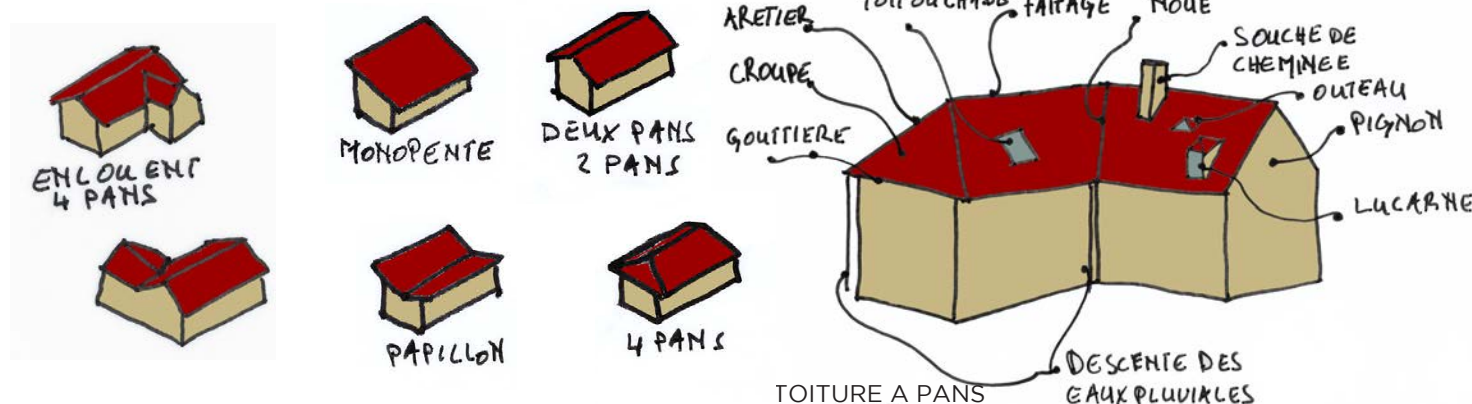
LA TOITURE EST UN ÉLÉMENT ESSENTIEL DE LA COMPOSITION DE L'ENSEMBLE DU BÂTI. ELLE EST QUELQUES FOIS NOMMÉE 5^{ME} FAÇADE. ELLE EST COMPOSÉE AVEC ET EN FONCTION DES FAÇADES. ELLE EST VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC. TOUTES MODIFICATIONS DE LA TOITURE (MATÉRIAUX, COULEURS, OUVERTURES) IMPACTENT INÉVITABLEMENT LE PAYSAGE URBAIN.

En général les toitures des maisons de Santeny sont à plusieurs versants.

Au centre-ville ancien et au Domaine, les toitures sont à deux pans et le faîtage est parallèle à la rue. Certains pavillons sont en «L» et leur toitures sont par conséquent à plus 4 ou 5 versants.
Au secteur Nord-Ouest certaines maisons ont une toiture terrasse.

DIFFÉRENTS TYPES DE TOITS

La forme du toit doit être adaptée au style et à l'époque de construction du bâtiment ainsi qu'à son contexte urbain.



✓ BONNES PRATIQUES



Toiture à 2 pans dont le faîtage est parallèle à la rue au centre-ville et au Domaine de Santeny.

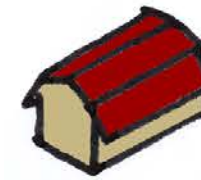


✗ TRAVAUX INADAPTÉS

TYPES DE TOITS À ÉVITER



EN DENTS DE SCIE



A LA MANSART



DEMI CROUPE



DEMI CROUPE ET BRISIS



Type de toit et volumétrie disproportionnés et inadaptés aux styles du bâti à Santeny



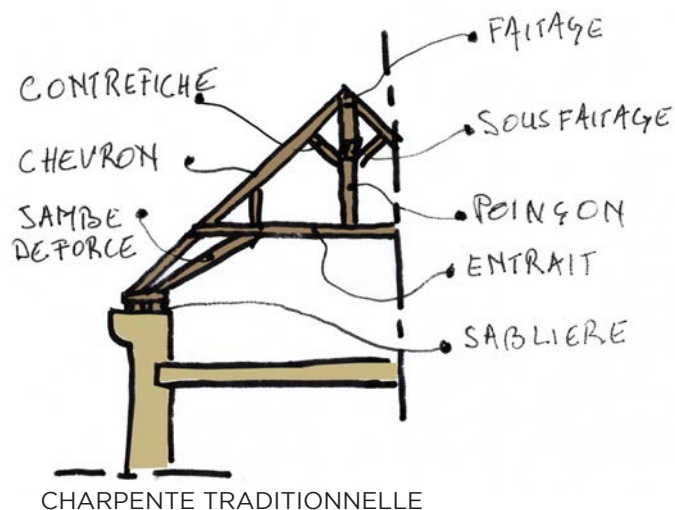
SANTENY charte de recommandations architecturales

A SANTENY, LES LUCARNES SONT GÉNÉRALEMENT JACOBINE OU PENDANTES. LES LUCARNES RAMPANTES, PLUS LARGES QUE HAUTES DONNENT UN ASPECT TASSÉ DU BÂTI. ELLES SONT À ÉVITER.

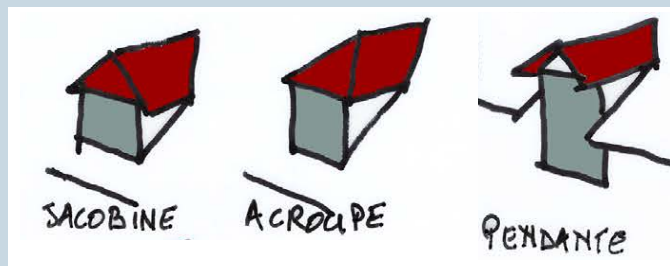
Les lucarnes et les châssis de toits participent à la composition de l'ensemble du bâti. Leur réalisation doit être en harmonie avec l'existant.

TYPE DE CHARPENTE

Tout comme les différentes formes de toit et de lucarnes, il existe plusieurs types de charpentes qu'il convient de conserver. Elles témoignent de l'histoire de l'architecture et de l'évolution de la technique.



✓ BONNES PRATIQUES

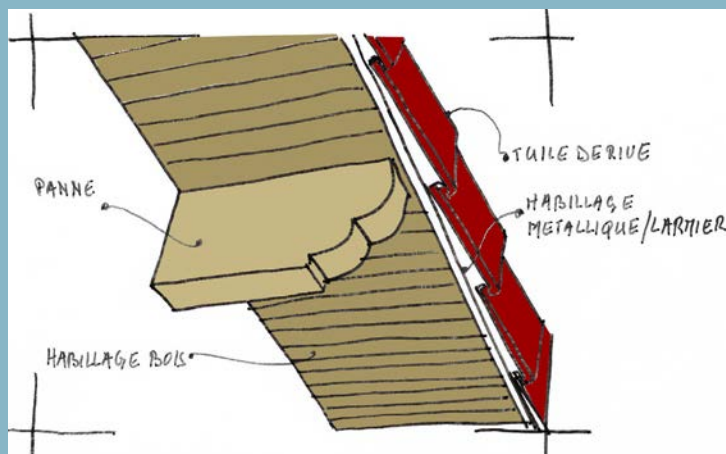


DIFFÉRENTS TYPES DE LUCARNES

CONSEILS PRATIQUES

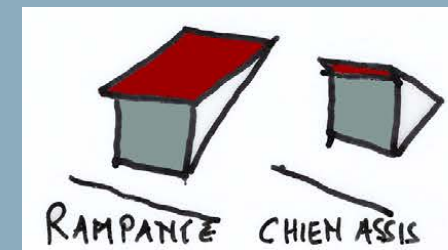
AVANCÉES DE TOIT

Les éléments de détail du toit qui contribuent à la valorisation du patrimoine, tel que les avancées, doivent être traités avec soin. Les pannes sculptées, et les tuiles à motif sont de préférence à restaurer ou à remplacer à l'identique.



✗ TRAVAUX INADAPTÉS

TYPES DE LUCARNES À ÉVITER



LE TYPE DE COUVERTURE ET LES COULEURS DES TOITS JOUENT UN RÔLE DANS LA LECTURE DE L'ENSEMBLE DES FAÇADES. LEUR IMPACT SUR L'ESPACE PUBLIC EST IMPORTANT. LE CHOIX DES COULEURS ET DES MATÉRIAUX DOIVENT ÊTRE EN HARMONIE AVEC CEUX DES FAÇADES.

Les différents types de tuiles témoignent de l'histoire du bâti et de sa typologie. Les tuiles mécaniques, apparues au milieu du 19ème siècle - issues d'une avancée technologique de fabrication et de mise en œuvre - ont progressivement remplacé les tuiles plates pour les constructions neuves.

A Santeny, les couvertures des toits sont généralement en tuile de terre cuite. Au centre-ville les tuiles du bâti ancien sont plates. Ailleurs, les tuiles du bâti récent sont mécaniques.

Une grande partie des couvertures des toitures en pente des maisons situées dans les autres secteurs sont en tuile mécanique.

Les tuiles sont en terre cuite, généralement de petite dimension au centre-ville et grand moule pour le bâti plus récent des zones pavillonnaires. Elles ont des teintes rouge, brun foncé ou flammé.



BONNES PRATIQUES

TUILES PLATES PETIT MOULE COULEUR BRUN ET FLAMME bâti ancien.



TUILES MÉCANIQUES PETIT ET GRAND MOULE hors bâti ancien.



TRAVAUX INADAPTÉS

Tuiles béton - Couleurs, dimensions, moules et matériaux inadaptés.



Toiture à tuiles plates au centre-ville ancien.



Toiture à tuiles mécaniques secteur Nord-Ouest.

A PRIVILÉGIER

Au centre-ville ancien les tuiles d'origine sont plates de petite dimension. Privilégier les matériaux d'origine lors d'une restauration ou des travaux sur l'existant.

LES PETITS ÉLÉMENTS FIXES SUR LES TOITURES OU LONGEANT LES FAÇADES MODIFIENT CONSIDÉRABLEMENT L'ASPECT DU BÂTI ET PEUVENT DÉVALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales doivent être les plus discrètes possible. Les descentes des eaux pluviales doivent être droites dans la mesure du possible.

Les couleurs doivent être similaires ou en harmonie avec les façades et les toitures.

Les paraboles et antennes doivent être fixées côté jardin, le moins visible possible de l'espace public.

MISE AUX NORMES

Profiter des travaux pour mettre aux normes les eaux pluviales: La gestion des eaux permet d'éviter des dégâts d'inondation et la surcharge des réseaux.

LES CHEMINÉES

Lors des travaux de modification de toiture et ou de réaménagement intérieur, pensez à rapprocher la cheminée le plus près du faîtage afin d'éviter une souche trop haute.

Les conduits métalliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.



BONNES PRATIQUES

Les cheminées situées près du faîtage diminuent l'impact sur l'environnement urbain et paysager et sont plus en harmonie avec l'ensemble du bâti. Elles en font partie et ne sont plus des objets rapportés en discontinuité.



Le choix des boîtes aux lettres (BAL) doit être fait en fonction de l'aspect de la façade. Les BAL encastrées sont préconisées pour une meilleure intégration et leur durabilité.



Exemple de traitement de descente des eaux pluviale en cohérence et en harmonie avec l'ensemble des éléments de la façade.



TRAVAUX INADAPTÉS

Les cheminées trop éloignées du faîtage sont hautes de manière disproportionnée. En effet, pour éviter un retour de fumée dans le conduit, il faut que la cheminée dépasse de 40cm l'obstacle situé dans un périmètre de 8m.

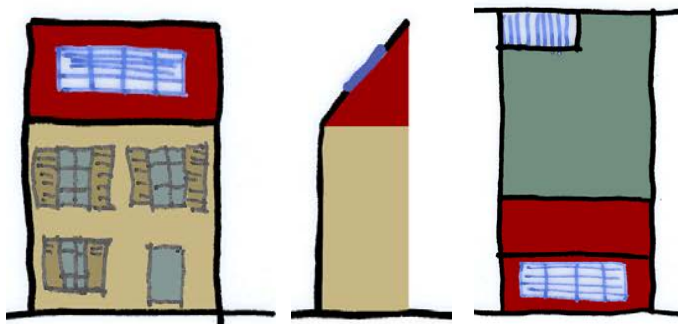


Les câbles électriques non enterrés ou non encastrés, les gouttières et descentes des eaux pluviales, les grilles de ventilation ou conduits évacuation des chaudières à condensation, positionnés sans réflexion par rapport à la composition, aux couleurs et matériaux de l'existant, modifient considérablement le rythme et la nature du bâti et appauvrissent profondément la qualité architecturale.

Les conduits de fumée inox visibles ou qui courent le long des façades sans habillage ou sans réflexion d'implantation des poêles ou cheminées sont à éviter.

LA MISE EN ŒUVRE DE PANNEAUX SOLAIRES EST DE PLUS EN PLUS COURANTE. ILS TRANSFORMENT NOS PAYSAGES URBAINS. MAL POSITIONNÉES, OU MAL CHOISIS, LEUR UTILITÉ OU LE RENDEMENT SOUHAITÉ SE TROUVE ESTOMPÉ.

Avant les travaux d'installation des panneaux sur la toiture, une étude de positionnement par rapport à la composition générale du bâti est à prévoir. D'autres solutions peuvent être envisagées - comme les auvents côté jardin, les toitures des abris jardin et des remises, non visibles de la rue.



FAÇADE COUPE PLAN
Les panneaux solaires fixés sur la toiture doivent être encastrés et en harmonie avec la composition de l'ensemble du bâti existant.

CONSEILS PRATIQUES

TOIT TERRASSE

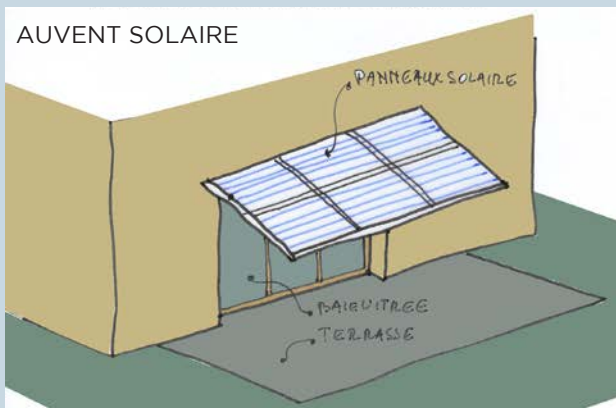
Lors de la mise en œuvre des panneaux sur une toiture terrasse, veillez à ce que ces derniers ne soient pas visible de la rue.



BONNES PRATIQUES



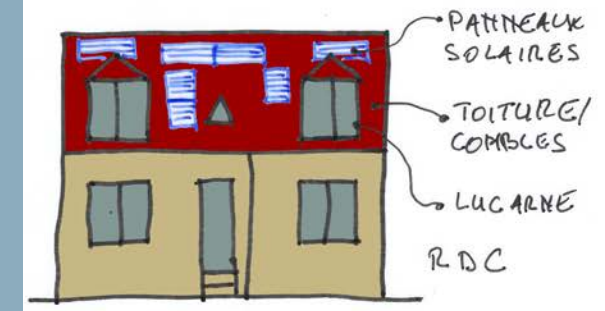
Exemple de toiture solaire de cabanon de jardin: les panneaux sont encastrés et remplacent la couverture du toit. Ils forment ainsi un ensemble harmonieux.



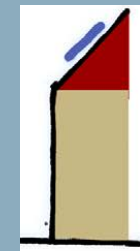
Privilégier des systèmes comme les auvents solaires ou les toitures solaires des cabanon.



TRAVAUX INADAPTÉS



Les panneaux solaires fixés sur le toit côté rue altèrent la qualité architecturale du bâti notamment lorsque la mise en œuvre ne tient pas compte de la composition de l'ensemble.



Les panneaux solaires ne doivent pas être en surépaisseur par rapport à la toiture

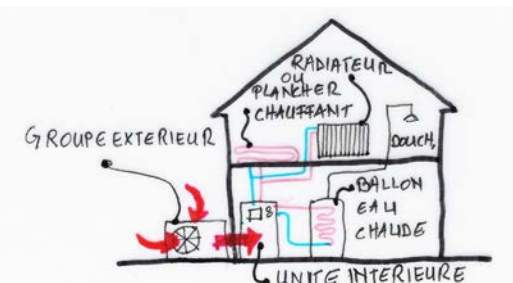


Les sorties des ventouses doivent être situées côté arrière et leur traitement doit être soigné. Leur couleur doit être de teinte similaire à celle de la façade.

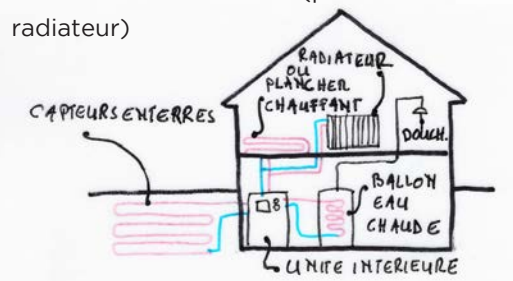
SANTENY charte de recommandations architecturales

LES POMPES A CHALEUR MODIFIENT NOTRE ENVIRONNEMENT ET SONT UNE SOURCE DE NUISANCE SONORE. LEUR IMPLANTATION EST DE CE FAIT TRÈS IMPORTANTE CAR ELLE PEUT IMPACTER L'ESPACE PUBLIC.

Elles ne doivent pas être visibles de l'espace public. Avant l'installation il est important de bien penser à l'emplacement du groupe extérieur.



PAC AÉROTHERMIQUE (plancher chauffant ou radiateur)



PAC GÉOTHERMIQUE (plancher chauffant ou radiateur)

CONSEILS PRATIQUES

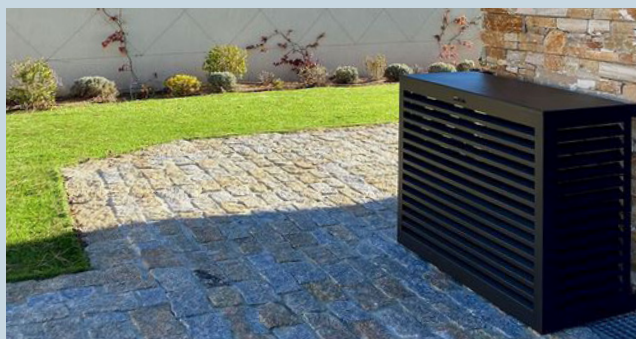
AVANT LES TRAVAUX

N'hésitez pas à contacter votre CAUE afin d'être bien conseillé par l'Agence de l'Énergie sur la pertinence du choix à faire.



BONNES PRATIQUES

BONNES PRATIQUES



Un cache ajouré en bois ou en métal peut être prévu pour une meilleure intégration.



Pompes à Chaleur: l'unité extérieure est située côté jardin.

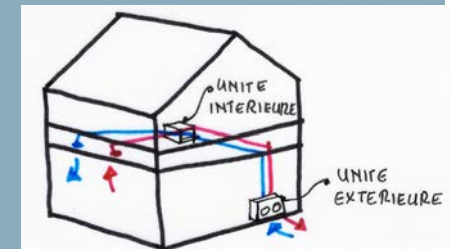


TRAVAUX INADAPTÉS

Les Pompes à Chaleur fixées sur les façades visibles de la rue, nuisent à la composition de la façade.



Les Pompes à Chaleur air/air sont déconseillées. Leur rendement et leur confort sont médiocres. Elles exigent par ailleurs une très bonne étanchéité à l'air et une très bonne isolation.



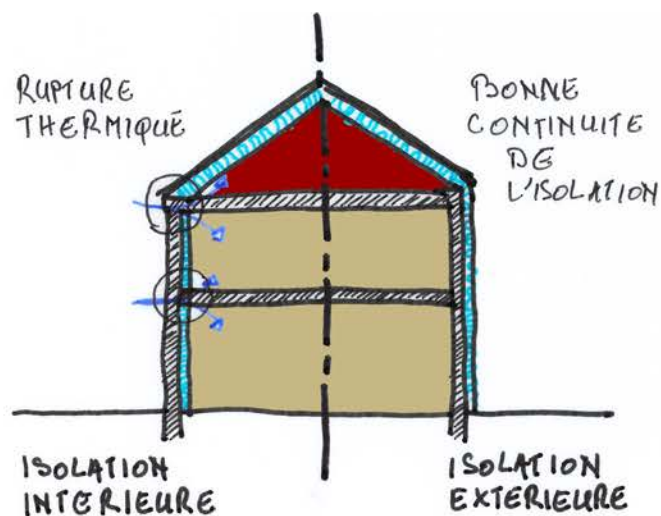
LES NUISANCES SONORES

Elles sont réglementées et il est impératif d'implanter l'unité extérieure le plus éloigné possible des voisins et de la rue afin que l'émergence sonore de la PAC soit inférieure à:

- 5 dB(A) en période diurne (de 7 h à 22 h) ;
- 3 dB(A) en période nocturne (de 22 h à 7 h).

L'ISOLATION D'UNE MAISON EST PRIMORDIALE POUR UNE ÉCONOMIE D'ÉNERGIE. LE CHOIX DE L'ISOLANT ET SON ÉPAISSEUR VARIENT SELON DIFFÉRENTS CRITÈRES (TYPES DE PAROIS ETC.).

Elle est essentielle pour le confort thermique. Avant les travaux, n'hésitez pas à réaliser une étude thermique. Elle permet de vérifier les besoins de consommation d'énergie et de prescrire les solutions adéquates.



Le rôle des modénatures sur les façades du bâti ancien au centre-ville de Santeny : Ils protègent la façade et jouent un rôle essentiel dans la composition. Il faut privilégier l'isolation intérieure pour ce type de bâti.

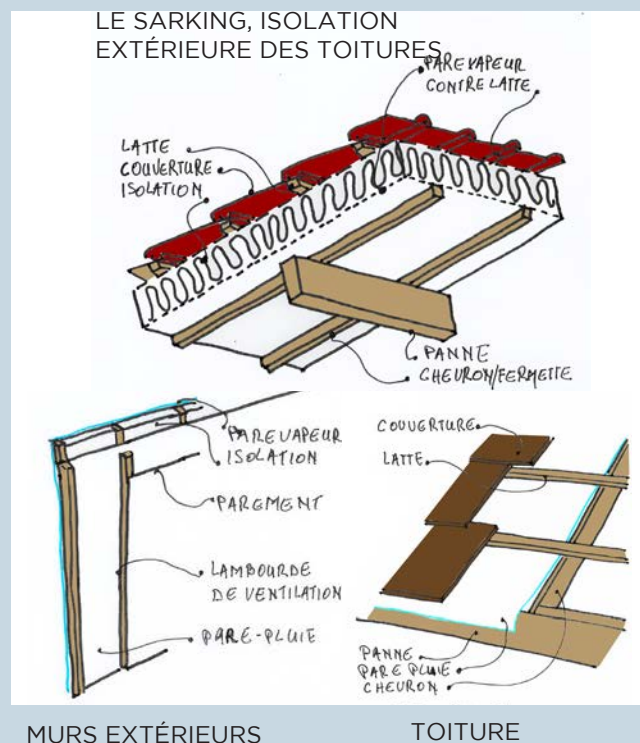
CONSEILS PRATIQUES

LE SARKING

C'est un procédé qui consiste à isoler le toit par l'extérieur. Cela permet une meilleure isolation. Attention cependant à la surépaisseur de l'avancée du toit qui en résulte.

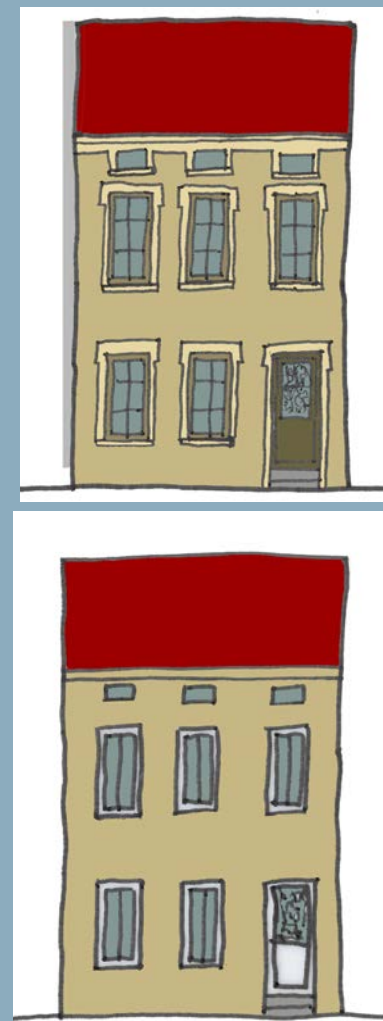
L'ISOLATION EXTÉRIEURE

Elle permet un meilleur rendement que l'isolation intérieure car elle évite les ponts thermiques. Elle est préconisée pour les constructions neuves. Pour le bâti ancien, il est préconisé une isolation intérieure afin de préserver les modénatures et ornements des façades.



TRAVAUX INADAPTÉS

Le système d'isolation par l'extérieur n'est pas adapté au bâti ancien du centre-ville en raison de la surépaisseur du toit, du mur de façade ou du pignon qui en résulte et qui modifie fortement l'aspect extérieur. (rive, modénature, fenêtres, volets etc.).



LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS MODIFIENT CONSIDÉRABLEMENT L'ASPECT DU BÂTI EXISTANT. LE CHOIX DE L'IMPLANTATION DÉPEND DE PLUSIEURS FACTEURS: LE PROGRAMME, LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET URBAIN, LA TYPOLOGIE DU BÂTI EXISTANT.

Chaque secteur à Santeny a des caractéristiques spécifiques. L'implantation des futurs agrandissements doit être étudiée afin de ne pas rompre l'harmonie avec la maison concernée ainsi que son environnement proche.

A Santeny, Le sol argileux présente des risques; une étude de sol/fondations est une phase à ne pas négliger avant tous travaux. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

CONSEILS PRATIQUES

LES ÉTUDES

Avant tous travaux d'agrandissement, une étude du règlement d'urbanisme et du bâti existant aide à faire les choix adéquats pour une meilleure intégration.



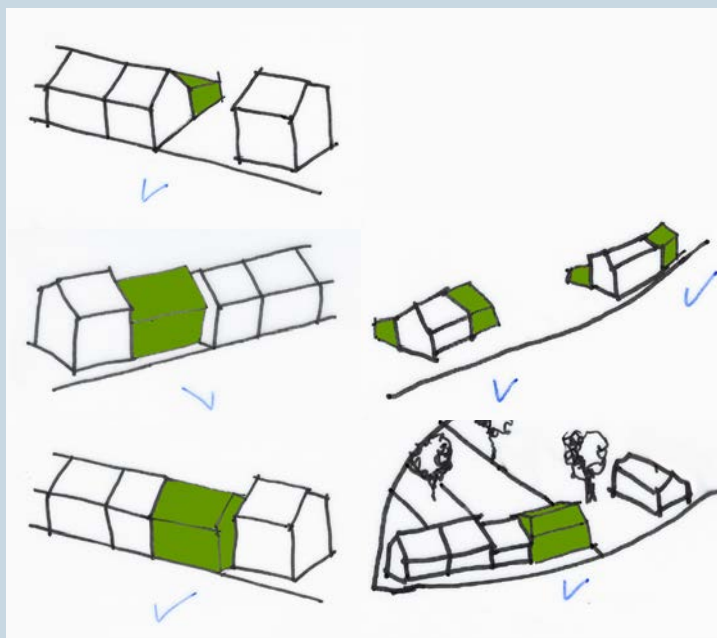
BONNES PRATIQUES

AU CENTRE-VILLE

Les maisons sont en général mitoyennes et alignées à la rue. Quelques maisons sont en recul mais une continuité est souvent assurée par la mitoyenneté.

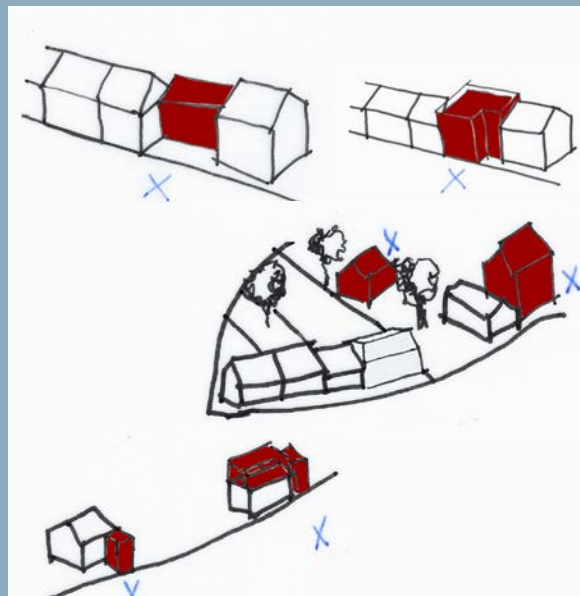
LES LOTISSEMENTS

Le tissu urbain est beaucoup plus aéré qu'au centre-ville, bien que quelques pavillons soient mitoyens.



TRAVAUX INADAPTÉS

Les extensions implantées sans réflexion par rapport au bâti existant, détériorent la qualité architecturale. La volumétrie trop imposante ou en discontinuité avec l'existant est à éviter pour préserver l'harmonie.



A ÉVITER

La jonction des corps de bâti est une partie importante à ne pas négliger. Prévoir des relevés et des joints d'étanchéité afin d'éviter toute infiltration et dégradation prématurée.

TOUT COMME L'IMPLANTATION, LA VOLUMÉTRIE, LES MATÉRIAUX ET LA COULEUR PARTICIPENT ACTIVEMENT A L'INTÉGRATION DU BÂTI DANS LE PAYSAGE URBAIN.

Leur choix doit être en cohérence avec l'identité du tissu urbain de chaque secteur. Les agrandissements doivent être conçus en continuité avec la maison existante - la typologie, l'époque, les matériaux, la couleur et la volumétrie de cette dernière.



Extension maison ANGELES DUQUE - MIA ARCHITECTES



BONNES PRATIQUES

Exemples de surélévations et d'extensions harmonieuses tant au niveau des matériaux, des couleurs et de la volumétrie.



Extension maison FRANCESCA DE MARCHI ARCHITECTE
- NIM ARCHITECTURE



Surélévation maison
SANDRINE DEVILLE
JACQUOT architecte



TRAVAUX INADAPTÉS

Type d'extension et de surélévation dont la couleur, la volumétrie et les matériaux sont en rupture avec l'existant et son environnement.



SANTENY charte de recommandations architecturales

CONCEVOIR AVEC L'EXISTANT

Les matériaux et les couleurs sont liés à l'ensemble de la conception générale de l'existant et l'agrandissement créé: ils doivent respecter son rythme, sa composition et ses couleurs. Un même matériau conçu différemment peut soit appauvrir, soit valoriser son environnement.

**BONNES PRATIQUES**

Surélévation d'une maison meulière, Benoît Rotteleur Architecte



Extension NIMTIM
ARCHITECTES



Surélévation - PARC ARCHITECTURE



Surélévation - FELAA
ARCHITECTES

**TRAVAUX INADAPTÉS**

Les proportions, la composition, l'implantation, la volumétrie, les matériaux et le traitement du bardage, créent une discontinuité avec le bâti existant.



Marie-Laure Delorge - Architecte DPLG



LE BARDAGE BOIS DONT L'ASPECT PEUT ÊTRE ATTRAYANT, RISQUE D'ÊTRE RAPIDEMENT DÉTÉRIORÉ SI CERTAINS POINTS NE SONT PAS RESPECTÉS.

La localisation géographique, l'essence, l'orientation, l'hygrométrie 15 à 18% (Attention au lieu de stockage), la classe (minimum 3), les traitements, le calepin et la mise en œuvre - Le DTU 41.2 - la qualité du bois (duramen/hors aubier, etc.) sont autant de points de vigilance à considérer.

Certains bois sont naturellement durables comme le Mélèze, le Red Cédar, le Douglas etc. Il faut certe, dès la conception, tenir compte de la modification de leur aspect avec le temps (ils grisent: gris clair à gris foncé en passant par l'argenté selon l'essence du bois choisi), mais ils ne demanderont pas d'entretien.

Le bardage horizontal est à éviter: sa mise en œuvre et la forme du profile jouent un rôle dans les désordres liés à l'écoulement des eaux. Préférez le bardage vertical.



BONNES PRATIQUES

Pour pérenniser les essences de bois qui ne sont pas naturellement durables, plusieurs traitements existent: le bois brûlé, autoclave, thermo-traité.



Extension bois FORMA 6 -
Architecture



Extension bois bardage
brûlé Architectes Briand-
Renault



Extension bois Sito
Architectes

Le bardage peut être à lames verticales, horizontales, superposées ou à claire-voie selon la conception générale du projet et de l'existant.



TRAVAUX INADAPTÉS

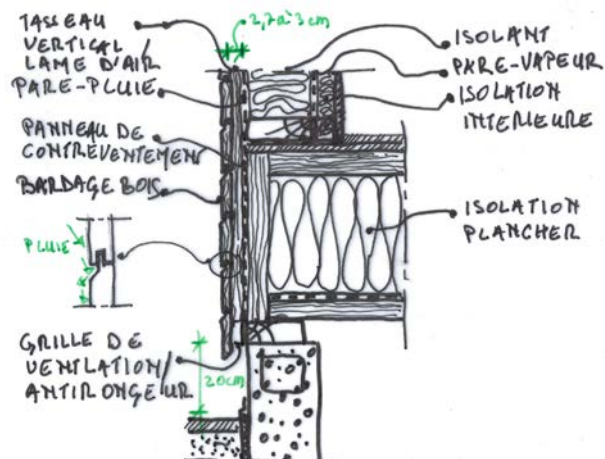


Surélévation en bois: Côté Nord, peu exposé, l'aspect du bardage en Mélèze est bien conservé. Côté Sud, le bardage en Mélèze témoigne de la forte exposition au soleil et aux intempéries.



Déformation du bardage causé par une mauvaise mise en œuvre et un choix de matériau inadapté. Début du bardage à 20 cm au-dessus du sol extérieur.

Les clous doivent être inoxydables pour éviter l'oxydation et les coulures sur le bardage.



LES ANNEXES ONT UN RÔLE IMPORTANT DANS L'HARMONIE DU BÂTI EXISTANT. LEUR IMPACT MODIFIE NOTRE VISION DE L'ENVIRONNEMENT AUQUEL ILS APPARTIENNENT.

Les annexes doivent être pensés comme un agrandissement afin d'être en cohérence avec l'existant: l'implantation, les matériaux, la volumétrie et les couleurs doivent être en continuité et s'intégrer dans leur environnement.

Exemples d'annexes intégrés dans l'ensemble de l'environnement et en harmonie avec ce dernier.



Abris jardin style placards de rangement.



Abris jardin style verrière.



Abris poubelles.



BONNES PRATIQUES



Piscine semi hors sol avec intégration d'une terrasse en continuité avec cette dernière.



Carport réalisé dans la continuité avec la maison attenante.



Carport en appentis adossé au pignon de la maison



TRAVAUX INADAPTÉS

Type d'annexe à proscrire



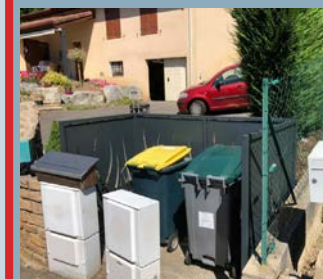
Piscine hors sol.



abris jardin en PVC



Carport non intégré.



Abris poubelle.



La récupération des eaux pluviales doit être enterrée avec pompe de relevage.

CHOIX DURABLE

Les matériaux des éléments annexes aux constructions doivent être choisis pour durer dans le temps. Les matériaux comme le PVC sont nuisibles et se déforment rapidement.

QU'EST-CE QU'UNE CLÔTURE ?

La clôture est une limite matérialisée du terrain.

Dans les villages, où le bâti est traditionnellement construit le long de la rue, la clôture est un prolongement de l'architecture des bâtiments.

Côté rue, elle marque la limite entre l'espace privé (cour, jardin) et l'espace public (rue, place).

A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, la maison s'éloigne de plus en plus de la rue donnant ainsi une plus grande importance à la clôture.

La clôture participe avec le jardin, à la mise en valeur de la maison. Elle constitue le premier point de vue depuis la rue et parfois même le seul.

La clôture est donc un élément fondamental du paysage et son traitement impacte l'environnement urbain et le cadre de vie.

QU'EST CE QU'UNE HAIE ?

Initialement, c'est une structure végétale linéaire qui associe une diversité de végétaux aux strates et essences variées. Ces plantes peuvent pousser librement, ou être entretenues selon les besoins et contraintes.

Les haies permettent d'entourer une unité foncière, ou de constituer un abri à une faune locale et une flore spécifique formant un biotope particulier.

Les clôtures et les haies font partie intégrante du paysage au sein duquel elles se situent.

De ce fait, elles doivent être pensées en continuité avec ce dernier. Leur conception dépend et se fait en fonction de leur environnement : rue, place, sentier, forêt, ru, maisons, clôture des voisins etc.



UN ÉLÉMENT DU PATRIMOINE

Les clôtures et haies sont des éléments patrimoniaux qui jouent un rôle particulièrement fort dans la caractérisation des ambiances et qualités urbaines tant elles sont en relation avec le domaine public. De ce fait, au même titre que le bâti, elles doivent être conçues de manière qualitative en respectant différents critères (de forme, volumétrie, matériaux, essences choisies...) qui correspondent de façon cohérente aux besoins des secteurs dans lesquelles elles s'implantent.

Ainsi, les matériaux et couleurs choisis sont durables et en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes; les végétaux sont adaptés à l'écosystème local et aux fonctions qu'on leur attribue. Elles jouent un rôle de valorisation de votre patrimoine.

UN ÉLÉMENT DE VALORISATION

Elles sont visibles de l'espace public et doivent mettre en valeur votre maison, votre parcelle ainsi que votre quartier. Elles constituent un élément important faisant partie intégrante de votre demeure et de sa valeur architecturale et environnementale.

FAIRE AVEC LA NATURE

La clôture est par ailleurs un moyen de communication entre deux espaces. La végétation qui l'accompagne est un élément qui participe de manière active à la biodiversité et au développement de la faune. Les clôtures et haies ne doivent pas être opaques. Elles doivent jouer un rôle dans la communication entre la parcelle privée / la maison et l'espace public ou la parcelle voisine. (en région francilienne, les jardins privés constituent la majeure partie des espaces naturels en ville et sont, de ce fait, des lieux qu'il faut percevoir comme hautement valorisés par la faune pour se déplacer. Les jardins privés sont donc indispensables au bon développement de la biodiversité urbaine).

La première étape est de bien comprendre les caractéristique du lieu, de votre parcelle, de la rue, le style de votre maison

La compréhension du contexte géographique et historique est également une aide précieuse pour réaliser, transformer ou restaurer une clôture ou une haie.

Observer la rue et le paysage

- ambiance dégagée par la rue
- les éléments dégradant cette ambiance
- la topographie des lieux
- l'importance des percées visuelles
- la végétation locale : quel type de plantes, d'arbres et d'arbustes y a-t-il dans les bois et autres secteurs naturels? (climat, géographie, région)

Les caractéristiques des bâtiments

- les matériaux, textures, couleurs
- le style, les époques de construction

Les contraintes réglementaires

Vérifier la réglementation : plan local d'urbanisme, normes en vigueur (hauteur et matériaux de la clôture, distance / hauteur des plantations par rapport à la limite des voisins).

Les contraintes techniques

- intégration des coffrets réseaux (gaz/électricité/télécom)
- intégration de la boîte aux lettres

Il faut Comprendre ce qui donne une ambiance agréable dans votre quartier,
Par exemple une rue qui n'est pas linéaire mais animée par des retraits ou des volumes de végétation ou encore une ambiance colorée, végétale qui apaise.



✓ Des jardins ouverts sur la rue par des clôtures végétalisées participent à la qualité du cadre de vie



Les clôtures hautes munies de portails ou de panneaux occultant et l'absence totale de végétation dénaturent l'ambiance d'une rue.

Les modifications ou création de clôtures sont soumises à déclarations préalables.
Les règlements cadrant la clôture définissent entre autres les dimensions, les matériaux et les couleurs.

QUELLE RÉGLEMENTATION ?

Les clôtures et les plantations doivent respecter les règles établies dans :

- PLU plan local d'urbanisme
- les règlements de lotissement ou de copropriété
- le Code civil (Art. 671 et 672)
- Charte de recommandations
-

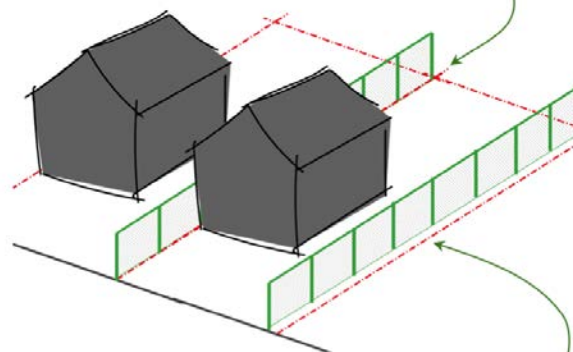
CE QUI EST CADRÉ PAR LA RÉGLEMENTATION ?

- Les dimensions
- Hauteur totale
- Hauteur du mur bahut
- % D'opacité
- Les matériaux
- Les couleurs
- Les hauteurs et les distances de plantation des végétaux à respecter par rapports aux limites séparatives
- Le rapport à l'eau (ne pas bloquer le passage de l'eau de ruissellement)
- L'impact sur la biodiversité (favoriser le passage de la petite faune)

Code civil : **implantation d'une clôture bâtie en limite** (art. 653)

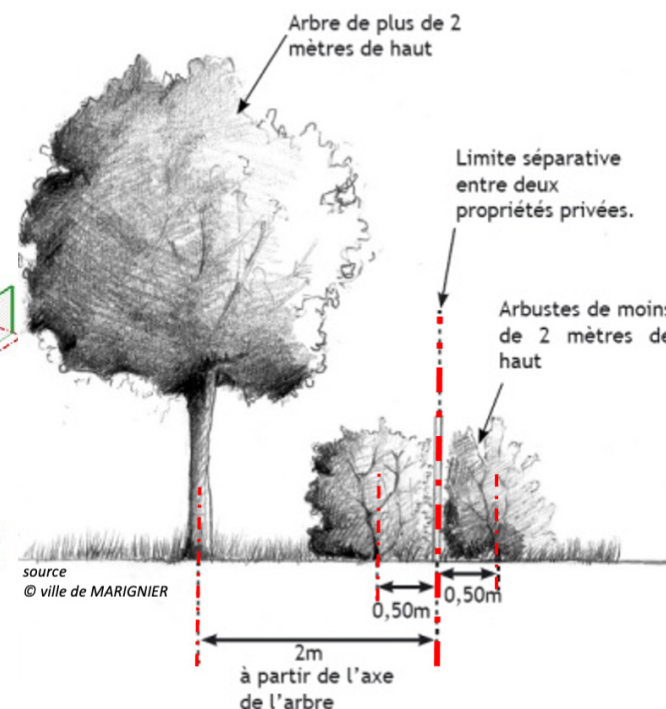
La clôture bâtie peut être implantée sur la ligne séparative si :

- elle est mitoyenne
- si le voisin y consent (faire rédiger une convention de mitoyenneté chez le notaire)

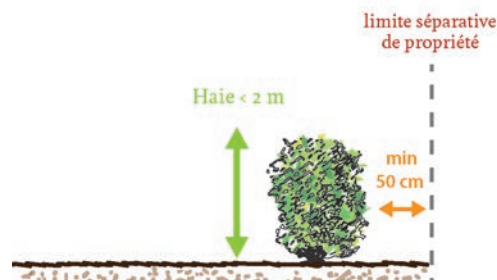


Si la clôture n'est pas mitoyenne elle doit être implantée en léger retrait de la limite parcellaire pour ne pas empiéter chez votre voisin

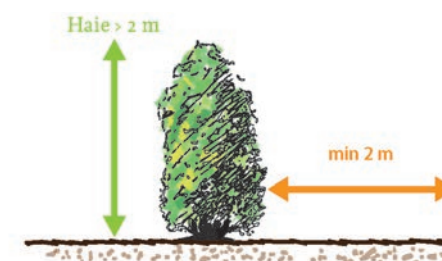
Code civil : **haies et autres plantations en limite** (art. 671 et 672)



Distance réglementaire d'une haie par rapport à la limite séparative



Pour plus de détails consulter le PLU art., « les clôtures en bordure de voie »



Source: Code Civil

SANTENY charte de recommandations architecturales

La clôture ne doit pas être considérée comme un élément accessoire ou isolé mais elle doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.

TROIS GRAND TYPES DE CLÔTURE :

La **clôture pleine** constitué d'un mur plus ou moins haut

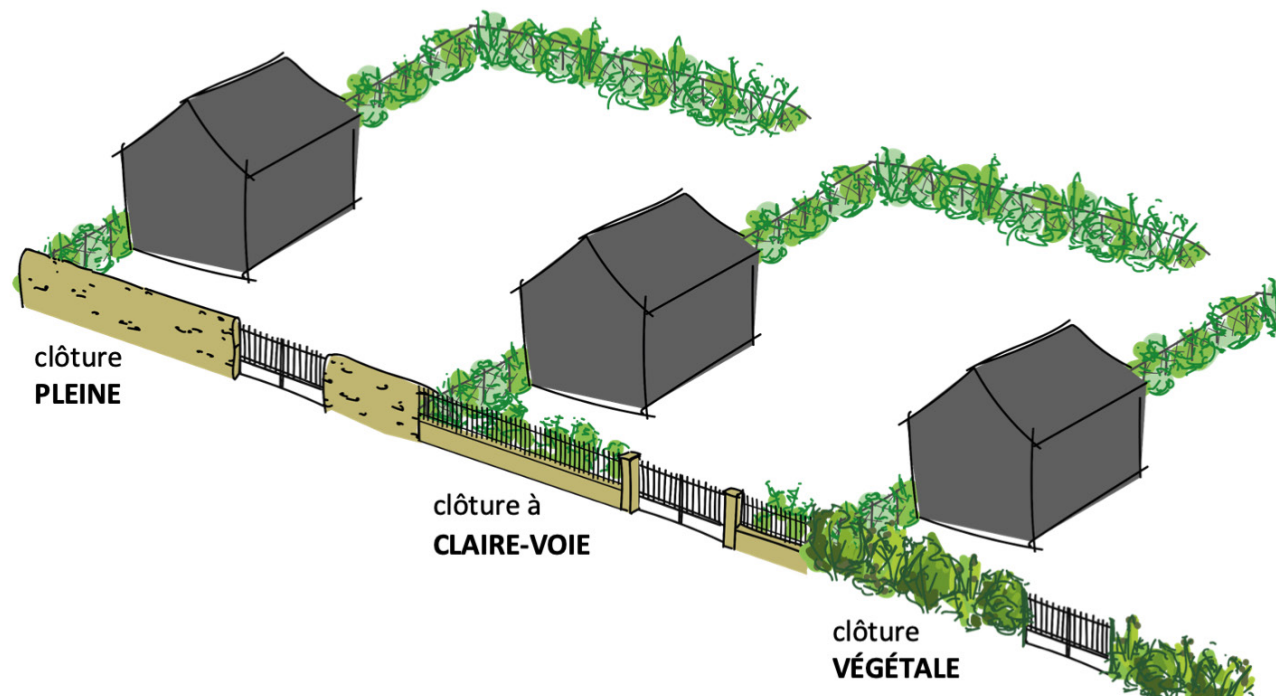
- La **clôture à claire voie** composée d'un muret bas surmonté d'une grille ajourée en métal ou en bois (le PVC est à éviter)
- La **clôture ou haie végétale** pouvant englober ou non un grillage discret

Une clôture, découle d'un subtil arbitrage entre ce qu'on laisse entrevoir depuis la rue et ce que l'on veut cacher. Il faut donc déterminer les espaces que vous considérez comme intimes, à préserver en priorité du regard et les endroits où une certaine transparence empêchera les regards intrusifs, sans tout occulter.

La gestion des accès depuis la rue est importante pour la composition globale de la clôture et la répartition des portillons, portail et des éléments structurants (poteaux, ...).

QUELQUES GRANDS PRINCIPES

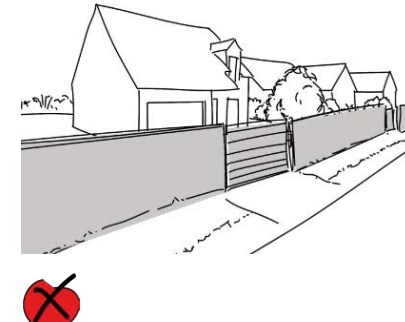
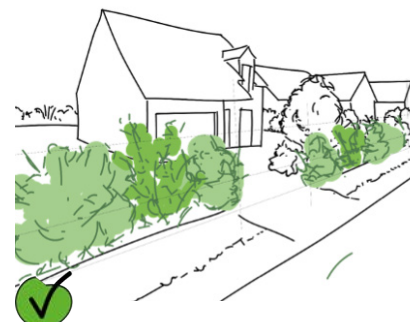
- Si la clôture n'est pas indispensable, on peut ne pas clôturer.
- Il est nécessaire d'harmoniser la clôture avec le bâti pour le mettre en valeur.
- Éviter la surchauffe aux abords de la maison en intégrant des plantations pour créer des zones d'ombres et choisir des revêtements de sol perméables et limitant l'accumulation de chaleur.
- Limiter le nombre de matériaux et de couleurs.
- Tous les types de clôtures ne s'adapteront pas à tous les secteurs.



Toutes les compositions de clôture ne conviennent pas à tous les secteurs

Le PLU vous précise :

- les compositions adaptées au secteur



La clôture à claire voie comprend un muret bas de 90cm ou 1m de haut maximum, surmonté d'une grille pouvant être partiellement occultée à l'arrière par un festonnage (plaque soudée à l'arrière du barreaudage)

L'utilisation d'une grille en ferronnerie traditionnelle ou contemporaine permet d'alléger l'esthétique de cette clôture.

Son aspect ajouré participe à la mise en scène de la maison par la succession de plans successifs (clôture, végétation, jardin et maison).

Le végétal est un élément constitutif essentiel de cette mise en scène en jouant aussi sur les densités et hauteurs de plantes

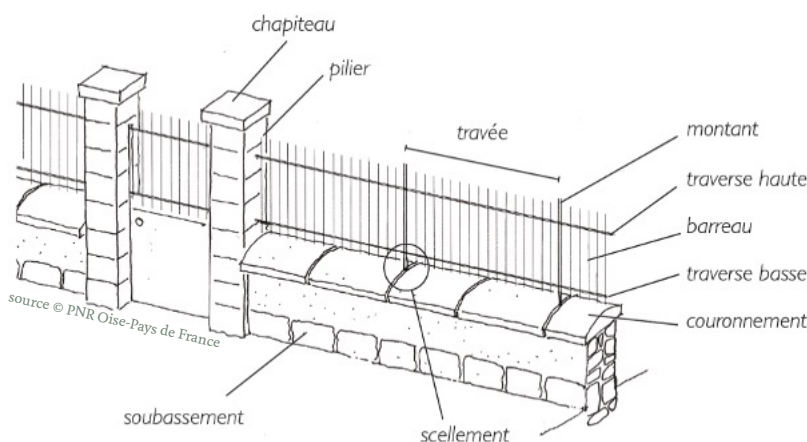
Il y a une très grande diversité de styles de clôtures à claire-voie.

On peut marier des matériaux traditionnels (brique, pierre) ou contemporain (béton enduit) tout en respectant des règles de composition, de proportions et de jeux de transparences vers une partie de la maison

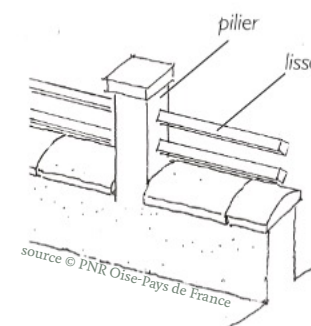


Création de plans successifs et mise en scène de la maison depuis la rue :

- 1 - Le mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie avec un festonnage
- 2 - La végétation du jardin et le implanté le long de la clôture
- 3 - La maison



Mur bahut rehaussé d'une grille



Mur bahut rehaussé de lisses

PRINCIPE DE COMPOSITION

- Respecter les proportions
- Choisir un style en harmonie avec le style de la maison
- Valoriser les éléments patrimoniaux (piliers ou murets en pierre ou en brique, ferronneries anciennes, ...)
- Conserver ou planter de la végétation le long de la clôture
- Utiliser des couleurs neutres
- Éviter les motifs imposants

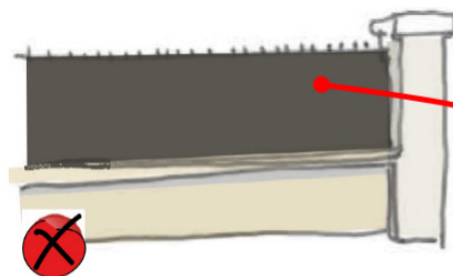


TRAVAUX INADAPTÉS

La recherche d'opacité, d'enfermement aboutie à un effet rempart très massif sur la rue qui dénature fortement le cadre de vie et l'ambiance de la rue.

À ÉVITER

- Les plaques occultantes sur toute la hauteur de la clôture ou dépassant du barreaudage ;
- Éviter les doublages réalisés avec des matériaux type canisse, plastique, synthétique, fausse végétation, panneaux de bois inadaptés à la taille de la clôture existante et peu durables dans le temps ;
- Les matériaux bruts ;
- Les couleurs vives et motifs imposants pour les portails, portillons et barreaudages ;
- Les couleurs froides et sombres ne s'accordant pas avec le bâti traditionnel pour l'enduit des maçonneries.



Festonnage complet sur toute la hauteur de la clôture à éviter.



La grande diversité de matériaux permet de créer des clôtures avec une identité unique liée à un lieu, à un bâtiment

On peut ainsi jouer avec les matières, l'opacité, la transparence ou encore la façon dont l'élément construit va vivre avec le végétal

La grille peut également être variée dans sa forme et sa composition en jouant sur les trames, le rythme et l'implantation des éléments et son rapport aux plantes

Elle peut par exemple devenir le support de grimpantes

Dans le cadre d'une construction neuve ou d'une rénovation, il est important de ne pas oublier le dessin de la clôture qui est un élément constitutif de l'architecture de la maison de part des continuités de lignes, de matériaux.

La clôture peut être conçue comme une extension visuelle du bâtiment, une introduction, une mise en scène de l'architecture qui se situe en second plan

- Sobriété des formes et des lignes
- Cohérence de style avec la maison
- Harmonie colorée avec le bâti



Exemple de nuances adaptées aux grilles, barreaudages et ferronnerie

La clôture pleine est composée d'un mur en maçonnerie en pierre ou parfois en briques. C'est le système traditionnel de clôture dans les bourgs anciens positionné dans le prolongement du bâti pour fermer une cour

Généralement en pierres jointoyées au mortier de chaux, plus rarement enduites, c'est un mur qui a du relief et une texture marquée qui contraste avec la végétation que l'on devine derrière.

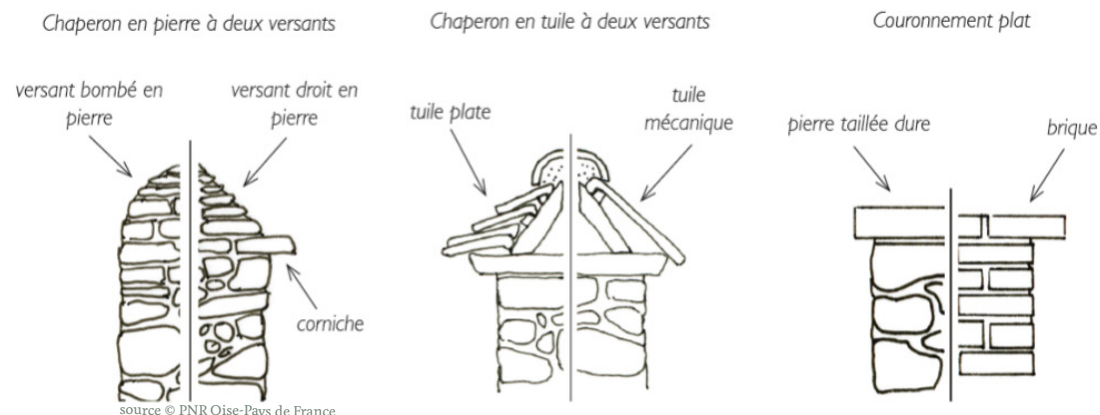
Le couronnement (de chaperon) peut être traité de différentes manières, soit en tuiles, en pierre taillée, en brique, ou pour les plus récents en béton.

Pour éviter de créer un mur d'aspect massif, trop lisse et oppressant, il est important d'être attentif :

- Aux matériaux employés
- À la teinte et à l'aspect des joints ou de l'enduit
- À la relation entre le végétal et le mur

Les murs anciens en maçonnerie de brique ou de pierre sont des éléments du patrimoine bâti de la commune. Ils participent pleinement à la qualité de l'espace public de la ville et à la valorisation du bâti.

Lors d'un programme de construction neuve, préserver les éléments préexistants comme les murs anciens, les piliers en pierre ou en brique, favorisera une meilleure intégration.



- Pour les murs traditionnels en maçonnerie de pierre meulière ou en brique : les joints sont réalisés au mortier de chaux et sable
- C'est le type de sable et les inclusions qu'il contient qui influencent la couleur
- Pour la réalisation d'un enduit sur un mur plus récent, la teinte et la texture devra se rapprocher des nuances claires des mortiers de chaux et sable local.

BIEN INTÉGRER LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES



Boîte aux lettres rapportée en saillie

Intégrée dans la maçonnerie



à prévoir



- l'intégration des éléments techniques :
 - boîtes aux lettres
 - coffrets réseaux

l'entretien et la restauration du mur avec des matériaux adaptés (éviter le ciment sur un mur en pierre)

à éviter

- les réparations ponctuelles non intégrées à l'ensemble du mur (matériaux et couleurs)
- les portails et portillons inadaptés (composition, matériaux, couleurs ...)



- Intégration d'un coffret technique derrière un panneau bois peint de la même couleur que les menuiseries
- Le panneau peut également être peint dans une teinte identique à celle de l'enduit



À ÉVITER POUR RÉALISER UN PROJET DE CLÔTURE

- un style trop marqué
- la superposition de styles
- la multiplication de matériaux
- les couleurs vives et la polychromie
- les motifs "chargés"
- les matériaux trop "industriels"
- l'opacité à 100% et l'effet "muraille"



POURQUOI VÉGÉTALISER SA CLÔTURE ?

Les clôtures accompagnées ou constituées de végétation représentent un intérêt certain pour le paysage, la biodiversité et la gestion de l'eau. En plus de matérialiser les limites parcellaires, elles animent le paysage de la rue et le rendent plus attrayant. Le remplacement progressif de la végétation et des clôtures ajourées par des murs et des dispositifs occultants produisent un effet « couloir » et rompent l'harmonie d'ensemble d'un quartier.



source : Google Maps



UNE HAIE VIVE DIVERSIFIÉE sert de refuge et de source de nourriture pour la faune. Elle améliore l'infiltration des eaux dans le sol et permet de lutter contre l'érosion grâce à son système racinaire. La présence du végétal a un effet rafraichissant grâce au processus d'évapotranspiration et à l'ombre.

Le paysage de Santeny est marqué par la présence d'espaces naturels et agricoles, dont des boisements, la forêt domaniale de Notre-Dame et le Réveillon. La proximité de ces secteurs avec les zones résidentielles doit être prise en compte dans la conception des clôtures et des haies pour étoffer les lisières agricoles et forestières. Ces espaces de transition constituent des milieux riches pour la biodiversité. Il faut donc veiller à choisir des essences et un mode de gestion adaptés au contexte paysager et écologique.

Sont concernés par les lisières agricoles :

- Le Secteur sud
- Le lotissement du Parc du château
- Le lotissement Clos santenois
- Le lotissement de la Dimeresse
- La ZAC du Clos du Pré brûlé
- La ZAC de la Saussaye Picot
- La ZAC Bras de fer
- La ZAC du Point du Jour
- Le lotissement du Domaine

Est concerné par les lisières forestières :

Le lotissement du Domaine

Est concerné par la vallée du Réveillon :

- Le bourg
- La ZAC de la Saussaye Picot
- La ZAC Bras de fer

CHOIX DU TYPE DE HAIE VIVE

- La taille, la hauteur et la densité des végétaux sont à adapter en fonction du besoin d'intimité par rapport à l'espace public et aux parcelles privées voisines. Ces paramètres peuvent être modulés sur un même terrain. Prévoir par exemple une haie basse laissant entrevoir le jardin à l'avant de la parcelle et une haie plus haute à l'arrière.
- Privilégier les haies vives ou champêtres, qui sont constituées d'essences variées, dont la forme naturelle est gardée ou retravaillée 1 fois par an. Leur aspect naturel convient au paysage rural et naturel de Santeny. Elles accompagnent une clôture en dur ou constituent une séparation à elles-seules.
- Les haies vives nécessitent une emprise au sol plus importante qu'une haie taillée. Prévoir un linéaire d'au moins 2 mètres de large en amont de la plantation. L'espace entre chaque plant varie de 1 à 2 mètres.
- Limiter les haies taillées monospécifiques car elles exigent un entretien plus fréquent, plus coûteux et sont pauvres en biodiversité.

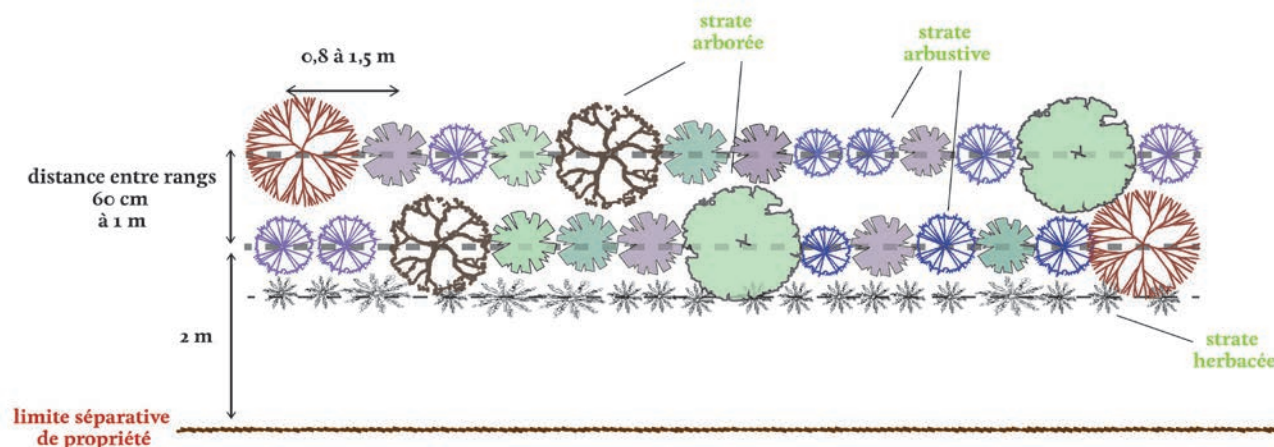


source @designmag.fr



source @jardinage.lemonde.fr

Exemple de plantation de haie libre à 3 rangées de plusieurs essences



OÙ TROUVER DES PLANTES LOCALES ?

- La marque « Végétal local » propose des espèces sauvages et locales car collectées et vendues dans leur région écologique d'origine. Les pépiniéristes vendant cette marque sont recensés sur le site internet <https://www.vegetal-local.fr/>
- L'Agence Régionale de la Biodiversité d'Ile-de-France met à disposition un guide sur le sujet : Pour favoriser la biodiversité, plantons local en Ile-de-France

ZOOM SUR LES ROSIERS BOTANIQUES

Pour composer une haie fleurie, les rosiers botaniques sont plus adaptés que les rosiers horticoles. D'origine sauvage, ils nécessitent moins d'entretien. Leur feuillage est dense et résistant aux maladies, leurs fleurs plus simples mais plus parfumées que celles des espèces horticoles.

Exemples de rosiers botaniques :
Rosier des champs (*rosa arvensis*)



Rosier des chiens (*rosa canina*)



CHOIX DES ESPÈCES

- Choisir des espèces locales, rustiques, adaptées au climat et au sol. Elles seront plus résistantes aux maladies, aux conditions climatiques et nécessiteront moins d'entretien.
- Éviter les haies diversifiées mais standardisées, souvent composées de végétaux tels que le laurier palme, le photinia, l'éléagnus, le buis commun, l'oranger du Mexique...
- Diversifier les espèces pour que la haie soit plus résistante aux maladies et plus riche en biodiversité. Il est recommandé de sélectionner 4 espèces différentes minimum.
- Varier les feuillages (caduc, persistant, marcescent) pour assurer le rôle de brise-vue de la haie toute l'année.
- Privilégier les végétaux produisant des baies, des fruits, du nectar ou du pollen pour qu'ils soient une source de nourriture pour la faune.
- Planter plusieurs strates de végétation (herbacée, arbustive voire arborée) sur un même linéaire pour constituer des écosystèmes riches et favoriser la rétention d'eau. Un couvre-sol composé d'espèces vivaces permet d'occuper l'espace au pied de la haie et ainsi de limiter le développement de la flore spontanée.
- Choisir les plantes et leur emplacement en fonction de leur capacité de développement à maturité (volume aérien et racinaire).
- Opter pour des arbustes plutôt que pour des arbres de grand développement. Les besoins en espace et en taille seront moindres.



CYMBALAIRE



CAMPANULE

Les murs de clôture renforcent le caractère minéral du centre-ville, mais ils peuvent devenir un support pour la végétation de plusieurs manières.

Les plantes grimpantes

Des plantes grimpantes installées dans un jardin privé mais dépassant de la clôture embellissent l'espace public.

- Choisir des plantes locales grimpantes qui ne créent pas de pathologies sur la pierre.
- Éviter par exemple le lierre qui peut abîmer la maçonnerie. Si la plante s'est déjà développée, couper le pied. Ne déraciner que les jeunes plants qui n'ont pas encore de racines profondes.
- Installer un support en bois ou métallique pour que la plante ne soit pas en contact direct avec le mur.
- Veiller à tailler régulièrement pour ne pas gêner le passage des piétons dans l'espace public, ou envahir le mobilier urbain.

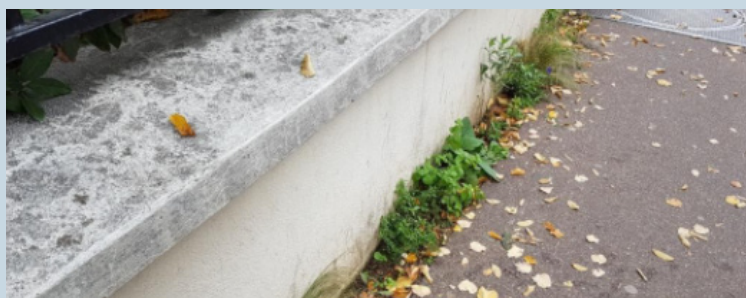
La flore spontanée

Ces espèces poussent sans intervention humaine. Les murs et les pieds de murs forment un milieu à part entière où poussent des plantes dites saxicoles.

- Ne pas retirer les lichens et mousses qui apparaissent sur les murs car ils ne dégradent pas la clôture.
- Laisser la flore spontanée en place. Les plantes à fleurs telles que la cymbalaire, la campanule des murailles, les petites fougères comme la capillaire des murailles (*Asplenium trichomanes*) ont des racines fines qui ne détériorent pas les murs.
- Pour permettre à la petite faune de se déplacer, prévoir des ouvertures de 20cmx20cm tous les 10 mètres le long de la clôture.



Désimpermeabilisation et végétalisation des trottoirs et des murs à Avilly-Saint-Léonard (Oise) (entretien par les habitants) source : Google Maps

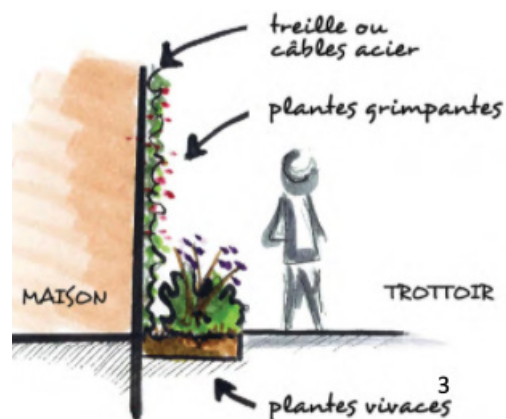


Désimpermeabilisation et végétalisation des trottoirs à Maisons-Alfort (entretien par la Ville), source : CAUE94

LA VÉGÉTALISATION DE L'ESPACE PUBLIC EN PIED DE CLÔTURE

La désimpermeabilisation des trottoirs sous la forme de bandes continues le long des murs de clôture est une pratique de plus en plus répandue. Ces micro espaces favorisent l'infiltration de l'eau et renforcent la présence du végétal.

Les particuliers peuvent contribuer à cet effort collectif dans l'espace public, par des dispositifs de végétalisation participative. Après avoir signé une charte ou demandé une autorisation, ils plantent des végétaux conseillés par la commune et les entretiennent.



Quelques règles à respecter

- Maintenir un passage libre suffisant sur le trottoir
- Libérer un espace à planter minimum de 15 cm de large et 15 cm de profondeur
- Ne pas planter au pied des poteaux et du mobilier urbain
- Arroser les plantations, tailler les végétaux s'ils prennent trop d'ampleur sur l'espace public et ramasser les feuilles mortes et déchets verts afin de tenir le trottoir dans un état de propreté permanent.



Les plantes grimpantes font office de brise-vue sans occuper un espace trop important



Haie plessée

LES SECTEURS CARACTÉRISÉS PAR LES HAIES VÉGÉTALES DÉTIENNENT UN RICHE POTENTIEL EN TERMES DE QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE, À LA FOIS POUR LA BIODIVERSITÉ ET LA GESTION DE L'EAU. LA HAIE NE DOIT PAS POUR AUTANT CLOISONNER L'ESPACE, LORSQUE LA CONFIGURATION URBAINE S'Y PRÊTE, LES POROSITÉS ENTRE PARCELLES SERONT SAUVEGARDÉES.

Comment végétaliser une clôture à claire-voie ?

CONCEPTION D'UNE HAIE VÉGÉTALE :

Dans les secteurs marqués par l'absence de clôtures, opter pour des haies vives basses, qui ne créent ni d'obstacles physiques ni de barrières visuelles trop importantes entre les parcelles.

Respecter les proportions des haies existantes pour assurer une cohésion à l'échelle du quartier.

TRAITEMENT ET VÉGÉTALISATION DU GRILLAGE :

Sur les parcelles de petite taille, privilégier les plantes grimpantes. Une fois développées, elles masqueront le grillage.

Remplacer le grillage en plastique par un plessis. Le plessage consiste à créer une haie à partir d'arbustes entaillés à la base et entremêlés.

Pour permettre à la petite faune de se déplacer, prévoir des grillages à mailles larges, ou surélevée de 10 à 20 cm à partir du sol.



HAIE MONOSPÉCIFIQUE

- Peu de résistance à la sécheresse, aux parasites et aux maladies
- Volume disproportionné par rapport à la clôture
- Manque de lumière
- Monotonie des paysages
- Intérêt inexistant pour la biodiversité



HAIE VIVE LIBRE



Haie fleurie composée de rosiers grimpants et d'une strate herbacée

source © aujardin.info



Haie fruitière associant la strate arborée et arbustive

source © conservatoire végétal d'Aquitaine



Inconvénients d'une haie monospécifique :

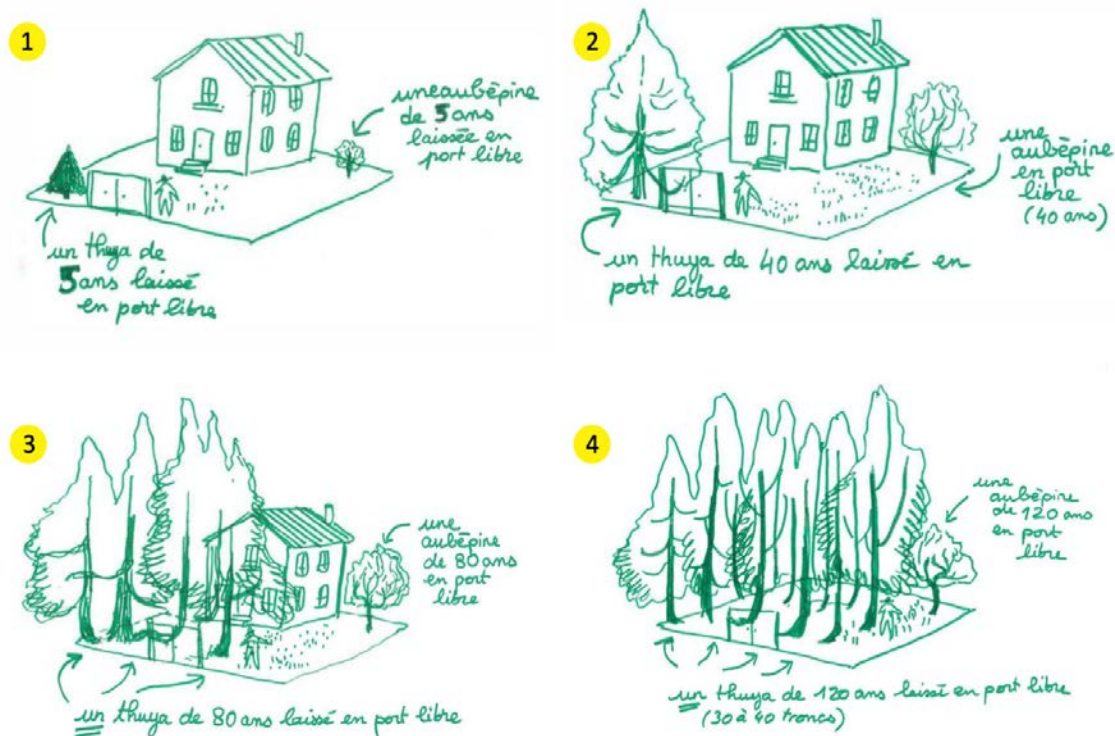
- Entretien fréquent et énergivore
- Peu de résistance à la sécheresse, aux parasites et aux maladies
- Volume disproportionné par rapport à la clôture
- Manque de lumière
- Monotonie des paysages
- Intérêt inexistant pour la biodiversité



Une forêt de thuyas formée à partir d'un seul individu, parc du château de la Flocellière (85)
source @sequoias.eu

LES THUYAS DES GÉANTS INADAPTÉS POUR UNE HAIE

- Les thuyas sont fréquemment utilisés pour constituer des haies taillées totalement opaques, au point d'être qualifiés de « béton vert ». Leur emploi excessif s'accompagne de nombreux désagréments : acidification des sols, empoisonnement des animaux, absence de nourriture pour la faune ou de possibilité de nidification, diffusion rapide des maladies et des parasites, uniformisation du paysage de la rue, manque de lumière dans les jardins.
- Le thuya est peu adapté aux haies car il est un arbre de grand développement, il peut atteindre une hauteur de 30 à 50m. Il se multiplie par marcottage, ce qui le rend particulièrement invasif. La croissance rapide du thuya va de pair avec des tailles fréquentes voire excessives produisant des déchets verts abondants et inutilisables comme compost. Ces coupes fragilisent l'arbre et l'exposent aux maladies. Les lauriers palmes et les cyprès présentent les mêmes désavantages.



TRAITEMENT DES PARCELLES

Pourquoi désimperméabiliser et aménager écologiquement sa parcelle ?
Sur le territoire francilien et notamment dans le Val-de-Marne, une partie non-négligeable de la végétation se trouve sur des espaces privés. Ces jardins, qui maillent l'ensemble du territoire de zones végétalisées, constituent donc l'un des éléments essentiels des trames écologiques urbaines.

Face aux problématiques environnementales liées au changement climatique, il devient indispensable de conserver et développer ces continuités et de faire évoluer nos pratiques vers des aménagements plus vertueux basés sur quelques principes simples à mettre en œuvre.

En effet, actuellement, nous observons une augmentation considérable du phénomène d'îlots de chaleur, du risque d'inondation et d'effondrement de la biodiversité.

Ainsi, cette fiche à destination des particuliers valorise des préconisations d'aménagement en faveur de la biodiversité locale qui limitent l'imperméabilisation des parcelles tout en proposant des espaces paysagers qualitatifs et simples d'entretien.

Pour proposer des aménagements qui permettent le renforcement de trames écologiques fonctionnelles, il est essentiel de garantir la cohérence des écosystèmes qui composent cette trame.

De ce fait, lors de tout projet paysager santenois, la prise en compte des espaces naturels forestiers et agricoles qui bordent la commune de Santeny dans le choix des essences et l'articulation des jardins permet le développement d'aménagements riches et fonctionnels.

De plus, cette approche permet aussi de limiter l'uniformisation des parcelles privées et des aménagements qui la composent tout en valorisant le patrimoine naturel local.



source © <https://obvaj.org/>

LUTTER CONTRE L'IMPERMÉABILISATION & RÉAFFIRMER LE CYCLE NATUREL DE L'EAU

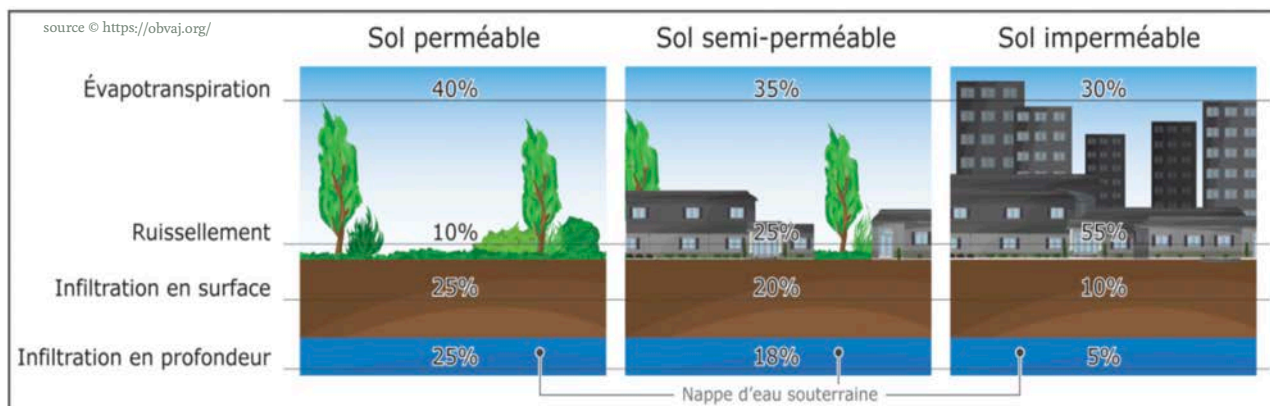
La commune de Santeny se localisant sur le bassin-versant de l'Yerres, une mauvaise gestion des eaux à la parcelle impacte directement ce cours d'eau et l'ensemble des autres communes se situant dans ce même bassin versant.

Une imperméabilisation excessive des parcelles santenoises favorise un écoulement direct des eaux de ruissellement vers les réseaux de récupération. Une surcharge de ces réseaux lors d'importants épisodes orageux est alors responsable de phénomènes d'inondation et de pollution du cours d'eau.

De ce fait, l'un des moyens efficaces de lutte consiste à favoriser l'infiltration et la réutilisation directe des eaux à la parcelle. Cette action permet aussi de faire des économies en limitant l'utilisation d'eau potable pour l'entretien des jardins.

Il est également à noter qu'une imperméabilisation trop excessive limite le rafraîchissement naturel des espaces et favorise le phénomène d'îlot de chaleur urbain. En effet, lors d'épisodes caniculaires, les revêtements imperméables et minéraux, tels que l'asphalte et le béton, n'absorbent pas d'eau et emmagasinent la chaleur en journée qu'ils restituent la nuit empêchant ainsi à la température de s'abaisser.

Inversement, un sol perméable, de pleine terre, vivant et végétalisé fonctionne comme une éponge et permet de rafraîchir l'air en restituant l'eau qu'il stocke grâce notamment au phénomène d'évapotranspiration des végétaux.



exemples de stationnements réalisés avec des pavés enherbés



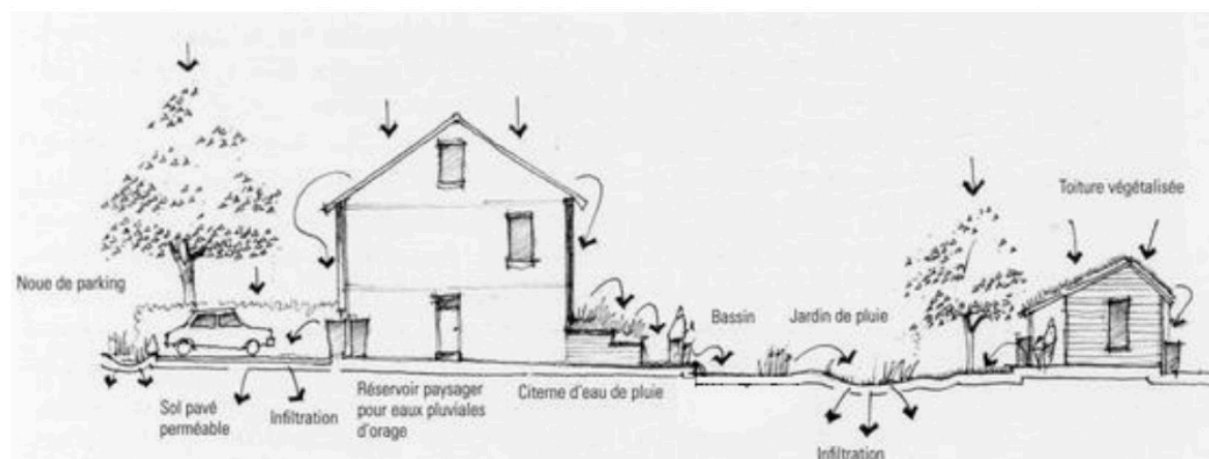
POUR LES TERRASSES ET LES COURS AINSI QUE LES CHEMINEMENTS (ACCÈS GARAGE ET ALLÉES) :

- Valoriser l'utilisation de revêtements perméables qui permettent l'infiltration directe des eaux courantes. Plusieurs typologies existent et peuvent s'adapter à la charge qu'elles doivent supporter ainsi qu'à la fréquence de passage.
- Les bateaux d'accès seront réalisés en pavés grès (13x20x6) nuance tricolore, conformément au PLU

POUR UTILISER ET INFILTRER DIRECTEMENT L'EAU DE PLUIE À LA PARCELLE:

- Valoriser la mise en place d'installations permettant de diriger les eaux des gouttières vers les zones végétalisées.
- Valoriser la mise en place de jardins de pluie ou de noues qui diminuent la quantité et la vitesse de ruissellement des pluies d'orages.
- Lorsque l'espace le permet, installer des bacs de récupération d'eau de pluie hors-sol.
- Limiter la mise en place de bordures qui empêchent l'écoulement des eaux dans les massifs et autres zones végétalisées. (briques, rondins de bois, bords pleins en pierre...)

Modèle d'habitation écologique en matière de bio rétention en milieu rural et urbain



source: Fiche technique et pédagogique Annexe 3 Règlement Kervouric 2

ARBRES

- Conserver autant que possible les arbres existants.
- Donner la priorité aux essences locales, ainsi, les plantations deviennent pérennes car adaptées à l'écosystème local.
- exemple espèces: chêne sessiles, châtaigniers, chêne pédonculés et trembles que l'on retrouve tous dans la forêt notre dame
- Diversifier les essences pour des plantations plus résistantes aux maladies et aux ravageurs contrairement aux plantations monospécifiques
- Dans le cas d'arbres de haute tige, prévoir leur plantation à une distance minimale de 4,50 m des bâtiments afin de faciliter leur développement.
- Pour éviter que les arbres ne soient fragilisés et plus vulnérables aux maladies, faire pratiquer uniquement des tailles de formation (sur arbres jeunes) et des coupes d'éclaircissage (sur arbres mûrs) lorsque cela est nécessaire. Faire appel pour cela à des élagueurs grimpeurs qualifiés.

ARBUSTE, ET HAIES

Pour renforcer les continuités avec la forêt Notre Dame, proposer des espaces composés de fougères, bruyères et ou molinie que l'on retrouve dans le bois.

ENRICHIR SON PATRIMOINE VÉGÉTAL POUR VALORISER ET SOUTENIR LA BIODIVERSITÉ LOCALE

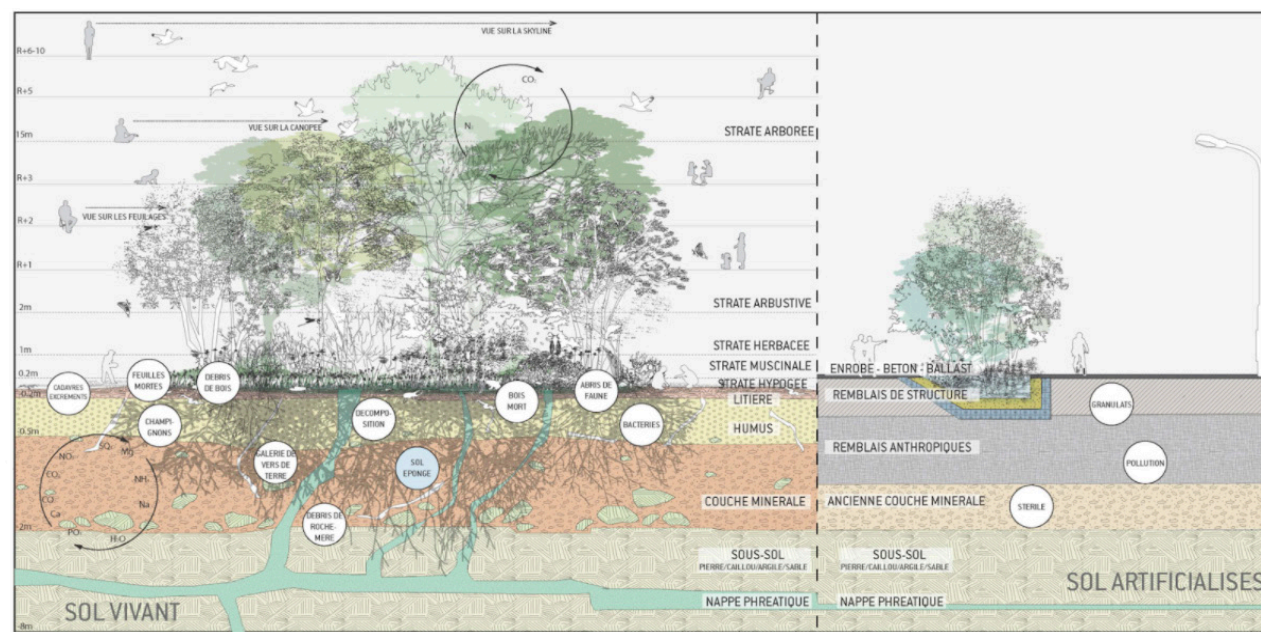
Une partie de la forêt Notre Dame se localisant à Santeny, un linéaire important de franges forestières traverse la commune.

De plus, plusieurs parcelles agricoles situées aux abords et dans la ville composent l'environnement naturel santenois. Ainsi, plusieurs trames écologiques (vertes, bleues, brunes...) traversent la commune.

DANS L'OBJECTIF DE DÉVELOPPER DES AMÉNAGEMENTS FONCTIONNELS QUI ENRICHISSENT CE RÉSEAU DE TRAMES ÉCOLOGIQUES, PLUSIEURS PRÉCONISATIONS SONT À PRENDRE EN COMPTE :

Diversifier les espèces locales sauvages et les strates de végétation. C'est à dire composer des jardins avec plusieurs hauteurs de végétation constitués d'espaces enherbés, d'arbustes et d'arbres.

Alterner les espèces à vertus ornementales et les espèces sauvages et locales qui enrichissent le milieu. exemple du rosier sauvage



Source : agence ter



ESPACES ENHERBÉS ET COUVERTS VÉGÉTALISÉS

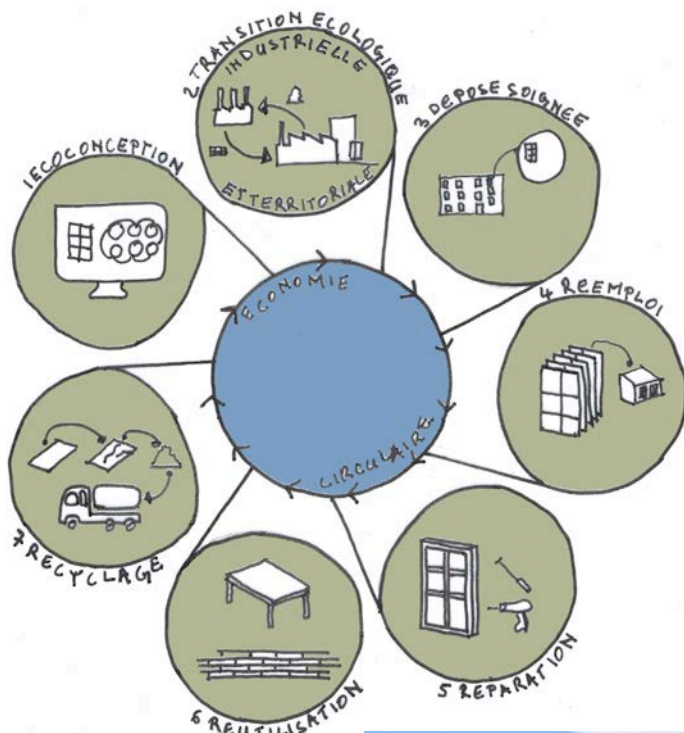
- Pour enrichir la palette végétale et renforcer l'aménagement paysager, diversifier les types de couvre-sol, tel que le thym pour les endroits secs et ensoleillés, ou bien les prés fleuris pour réduire les surfaces de tondre et soutenir les pollinisateurs.
- Pour les espaces enherbés peu fréquentés, laisser monter l'herbe en graine en n'effectuant que deux fauches par an pour laisser s'y installer progressivement une prairie fleurie qui accueille bon nombre de pollinisateurs.
- Pour un gazon plus résistant à la sécheresse, au système racinaire développé et pour limiter la présence de mousses, privilégier une coupe haute du gazon (6-8 cm).
- Limiter la tonte régulière de l'espace enherbé aux zones de cheminements et espaces qui le nécessitent vraiment (activités de loisir, sport...)
- Pour un gazon plus résistant, valoriser les mélanges de graines intégrant un pourcentage de trèfle blanc résistant aux canicules et capteur d'azote (N) qu'il restitue au reste de la pelouse. Ainsi, le couvre sol ne nécessite plus d'engrais, et devient support de diversité.

SOLS

- Ne pas retourner la terre pour ameubler le sol. Cette pratique courante se révèle néfaste pour la préservation de la vie du sol, elle limite le bon développement des végétaux et favorise l'installation d'adventices ("mauvaises herbes").
- Pour ameubler et aérer le sol, la décompacter physiquement, sans la retourner, avec des outils adaptés que sont la grelinette et la fourche bêche
- Jardiner avec une couverture permanente du sol : mulch et paillis, plantes cultivées, engrais verts, végétation spontanée, compost...

FAUNE

- Mettre en place des dispositifs permettant l'accueil de la faune comme des nichoirs à oiseaux, des souches d'arbres en décomposition, des abris, des recoins...
- Valoriser des limites parcellaires perméables et végétalisées qui permettent à la petite faune de se déplacer librement.



Le réemploi des matériaux doit être pensé en amont afin de réaliser une architecture de qualité comme le témoigne cette maison individuelle dont les briques, entre autre, ont été récupérées sur un autre chantier et réemployée pour les façades.



Maison individuelle - Karbon'
architecture



BONNES PRATIQUES

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS UN PROJET DE RÉNOVATION OU D'AGRANDISSEMENT:

1- Faire le bon choix: Rénover au lieu de démolir, penser à réparer, à utiliser dès le début des matériaux réparables - par exemple des menuiseries en bois au lieu des menuiseries en PVC.

2- Réemploi: Récupérer les matériaux pour les réutiliser, les donner ou les revendre est une réelle économie du projet, à condition que cela soit réalisé soigneusement (dépose soignée sans démolition ni endommagement) et de manière organisée (dès la conception du projet).

Il existe plusieurs solutions facilement accessibles:

- Des structures récupèrent les matériaux pour les transformer,
- Des entreprises de récupération et de revente pour le réemploi
- Des site entre particuliers spécialisés dans le domaine du réemploi,
- Le réemploi pour soit: par exemple, une fenêtre non performantes peut être réutilisée pour le réaménagement intérieur en créant une ouverture dans une cloison entre deux pièces, ou bien pour un cabanon de jardin etc.



TRAVAUX INADAPTÉS



La récupération des matériaux nécessite une réelle réflexion lors de la conception. Réemployer les matériaux ne doit en aucun cas être une utilisation d'objets cumulés sans harmonie avec l'environnement naturel et bâti.

PLANIFIER DÈS LA CONCEPTION

Avant même la dépose, lors de la conception du projet, pensez à repérer les matériaux qui peuvent resservir. Réfléchissez à leur utilité pour un futur réemploi pour vous. Repérer les matériaux que vous pouvez donner ou vendre. Pensez au stockage et à contacter les structures et les personnes concernées afin de bien organiser votre chantier.

SELON LA NATURE DE VOTRE PROJET ET LA ZONE DU PLU OU IL SE SITUE LE RÈGLEMENT ET LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES DIFFÉRENT. N'HÉSITEZ PAS À VOUS RENSEIGNER AUPRÈS DE VOTRE MAIRIE

DÉCLARATION PRÉALABLE OU DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Une déclaration préalable de travaux est une démarche administrative adressée à la mairie de votre commune pour l'obtention d'une autorisation d'urbanisme qui ne nécessite pas une demande de permis de construire: intervention sur l'aspect extérieur d'un bâti existant (façades, toitures, clôtures).

Une demande de permis de construire est une démarche administrative pour obtenir l'autorisation de votre mairie afin de réaliser les travaux. Elle concerne principalement la création de nouvelles surfaces plancher de plus de 20 m² et dans certains cas d'agrandissement selon la surface totale obtenue.



BONNES PRATIQUES

AVANT LES TRAVAUX

- Étudier l'existant
- Vérifier la réglementation
- Se renseigner à la mairie
- Prenez conseil auprès de votre CAUE

LES COORDONNÉES

MAIRIE DE SANTENY

Service d'urbanisme

Sur rendez-vous:

Place du Général De Gaulle

94440 Santeny

Tél.: 01 56 32 32 32

01 56 32 32 38

Courriel:

urbanisme@mairie-santeny.fr

Site internet:

<https://www.mairie-santeny.fr>

CAUE DU VAL DE MARNE

36 rue Edmond Nocard

94700 Maisons-Alfort

Tél.: 01 48 52 55 20

Courriel: contact@caue94.fr

Site internet:

<https://www.caue94.fr>

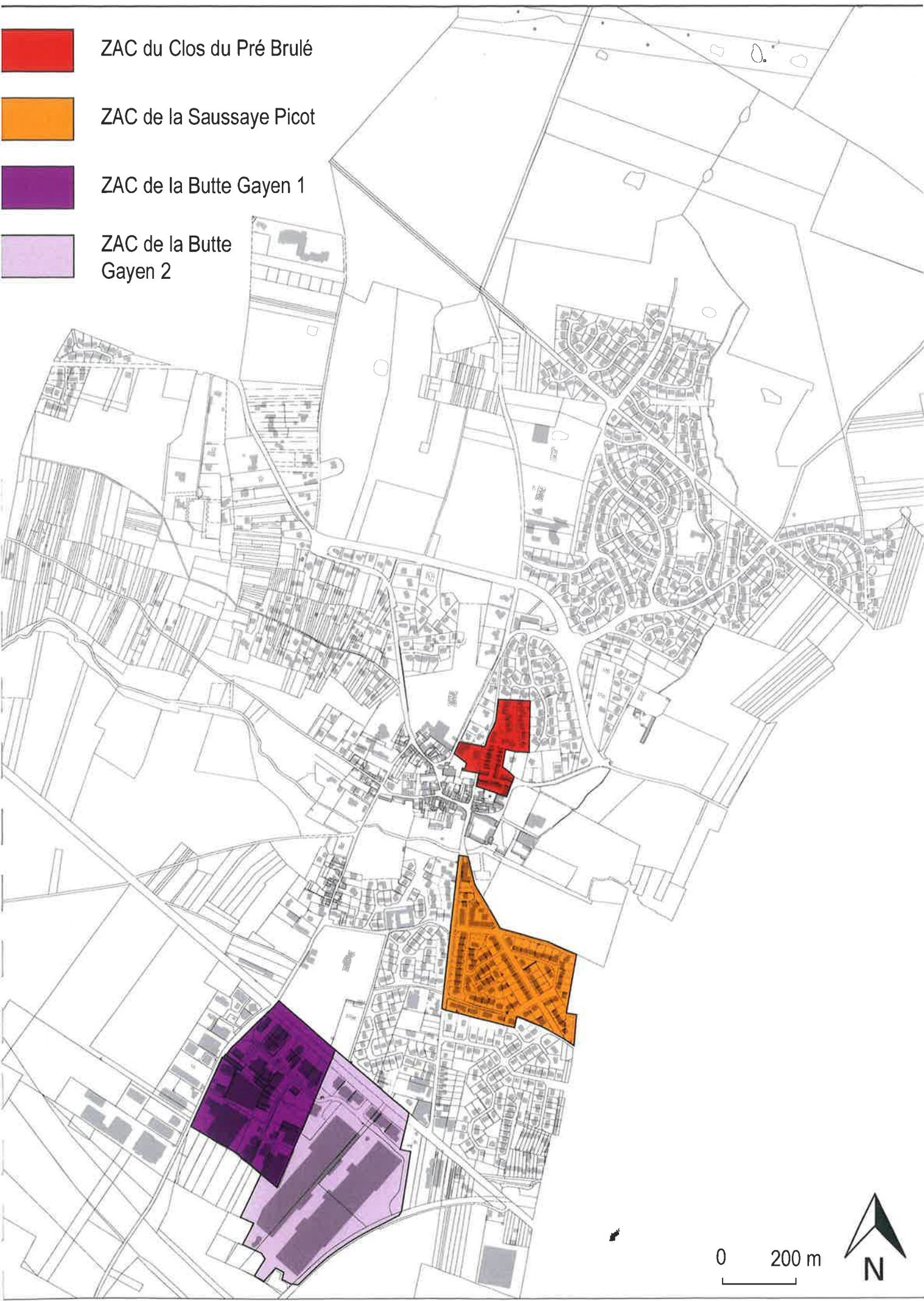
VOTRE CAUE

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du 94 se tient à votre disposition pour vous aider à mener à bien votre projet tant au niveau de la préservation de votre patrimoine qu'au niveau technique, environnemental et réglementaire.

L'Agence de l'Énergie vous accompagne et vous aide afin de faire des choix adéquats dans le domaine de l'économie d'énergie.

PLAN DES PÉRIMÈTRES DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

-  ZAC du Clos du Pré Brulé
-  ZAC de la Saussaye Picot
-  ZAC de la Butte Gayen 1
-  ZAC de la Butte Gayen 2



Département du
VAL DE MARNE
Arrondissement de
CRETEIL
Canton de
VILLECRESNES
Commune de
SANTENY

Date de convocation :
10/09/2007

Date d'affichage :
21/09/2007

Nombre de Conseillers

En exercice : 20
Présents : 16
Votants : 16
Exprimés : 16
Pour : 16
Contre : 0
Abstention : 0

Objet :

URBANISME
Nouveau Code de
l'Urbanisme

Obligation du dépôt
d'une autorisation de
clôture

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SANTENY
Séance ordinaire du lundi 17 septembre 2007

L'an deux mille sept le lundi 17 septembre à vingt-et-une heures, le Conseil Municipal de Santeny, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la Présidence de M. Jean-Claude GENDRONNEAU.

Présents :

M. Jean-Claude GENDRONNEAU, Maire

Mmes BARBEL et DEL SOCORRO, MM. GSTALDER, LANÇON et LANDETE, Adjoints ; Mmes BOILLOT, BORDENAVE, COULON, GUALLARANO, JEANNOLLE, MATHIAULT, MM. DIAZ, REBEQUET, TESQUET, VILAS, Conseillers.

Absents représentés : néant

Absents excusés : Mmes THIRROUEZ et TASTET (jusqu'à 21H30), MM. DURCHON et TERMIGNON.

Formant la majorité des membres en exercice.

M. LANDETE a été élu secrétaire de séance.

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2336-3,
- Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 13 mars 2006, soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son nouvel article R.421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,
- Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007,
- Considérant qu'à compter de cette date, le dépôt et l'obtention d'une autorisation de clôture ne seront plus systématiquement requis,
- Considérant que le Conseil Municipal peut décider d'instituer la déclaration de clôture sur son territoire, en application des nouveaux articles L.421-4, R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme, à compter du 1^{er} octobre 2007,
- Considérant l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information et d'assurer le respect de la réglementation sur la commune,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 : d'instituer, à compter du 1^{er} octobre 2007 l'autorisation de clôture sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet d'élever ou de modifier une clôture, application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme,

Article 4 : adresse la présente délibération à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale de l'Équipement du Val de Marne.

Fait et délibéré en séance les jour, mois, an susdits,

Pour copie conforme,

Le Maire, Jean-Claude GENDRONNEAU

Transmis au Préfet du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité et certifié exécutoire le :
21/09/2007

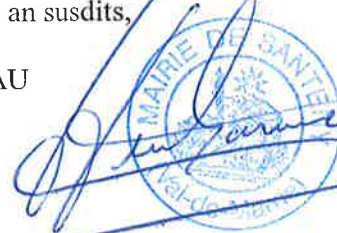
REÇU A LA PRÉFECTURE

21 SEP. 2007

MAIRIE DE SANTENY

28 SEP. 2007

ARRIVÉE



Département du
VAL DE MARNE
Arrondissement de
CRETEIL
Canton de
VILLECRESNES
Commune de
SANTENY

Date de convocation :

10/09/2007

Date d'affichage :

21/09/2007

Nombre de Conseillers

En exercice : 20

Présents : 16

Votants : 16

Exprimés : 16

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Objet :

URBANISME
Nouveau Code de
l'Urbanisme

Obligation du dépôt du
permis de démolir

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SANTENY
Séance ordinaire du lundi 17 septembre 2007

L'an deux mille sept le lundi 17 septembre à vingt-et-une heures, le Conseil Municipal de Santeny, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la Présidence de M. Jean-Claude GENDRONNEAU.

Présents :

M. Jean-Claude GENDRONNEAU, Maire

Mmes BARBEL et DEL SOCORRO, MM. GSTALDER, LANÇON et LANDETE, Adjoints ; Mmes BOILLOT, BORDENAVE, COULON, GUALLARANO, JEANNOLLE, MATHIAULT, MM. DIAZ, REBEQUET, TESQUET, VILAS, Conseillers.

Absents représentés : néant

Absents excusés : Mmes THIRROUEZ et TASTET (jusqu'à 21H30), MM. DURCHON et TERMIGNON.

Formant la majorité des membres en exercice.

M. LANDETE a été élu secrétaire de séance.

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2336-3,
- Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 13 mars 2006, soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son nouvel article R.421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,
- Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007,
- Considérant qu'à compter de cette date, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne seront plus systématiquement requis,
- Considérant que le Conseil Municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application des nouveaux articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme, à compter du 1^{er} octobre 2007,
- Considérant l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,

Article 1 : d'instituer, à compter du 1^{er} octobre 2007 le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme,

Article 2 : adresse la présente délibération à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale de l'Équipement du Val de Marne.

Fait et délibéré en séance les jour, mois, an susdits,
Pour copie conforme,
Le Maire, Jean-Claude GENDRONNEAU



REÇU A LA PRÉFECTURE

21 SEP. 2007



258

Transmis au Préfet du Val-de-Marne au titre du contrôle de légalité et certifié exécutoire le :
21/09/2007

VAL DE MARNE
Arrondissement de
CRETEIL
Canton de
PLATEAU BRIARD
Commune de
SANTENY

Date de convocation :

05/09/2016

Date d'affichage :

05/09/2016

Nombre de Conseillers

En exercice : 27

Présents : 25

Votants : 26

Exprimés : 26

Pour : 20

Contre : 6

Abstention : 0

Objet :

URBANISME

Institution d'un droit de
préemption sur les fonds
de commerce, les fonds
artisansaux et les baux
commerciaux

2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SANTENY
Séance ordinaire du lundi 12 septembre 2016

L'an deux mille seize le douze septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Santeny, légalement convoqué le 5 septembre, s'est réuni en Mairie sous la présidence de Jean-Claude GENDRONNEAU, Maire

Présents : Sophie DEL SOCORRO, Noëlle JEANNOLLE, Valérie MAYER-BLIMONT, Martine THIRROUEZ, Lionel GARNIER, Philippe NAHON, Jean-Luc POUGET, Christophe VINCENT, Maires Adjoints Mmes MM. Eric BAUDE, Vincent BEDU, Ghislaine BRAC DE LA PERRIERE, Bernard CHEVILLON, Brigitte D'HUY-ROUX, Véronique FLAMAND, Marie-Claire GUALLARANO, Jacqueline HADJHAMOU, Joël HANSCONRAD, Claudine KESSLER, Jean-Claude LE GALL, Shaun MALONEY, Karen NABETH, Laurent REBEQUET, Magalie RICHARD, Seynabou SOW, Conseillers ;

Absents représentés : Philippe DINAY représenté par Philippe NAHON

Absent : Anne DERIVET

Formant la majorité des membres en exercice.

Vincent BEDU a été élu secrétaire de séance.

Délibération n° 50-2016

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et ses textes d'application,

Vu les articles L.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisansaux ou les baux commerciaux

Vu le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisansaux ou les baux commerciaux

Vu l'arrêté interministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession des fonds de commerce, des fonds artisansaux ou des baux commerciaux et modifiant le Code de l'Urbanisme.

Considérant l'avis favorable de la chambre des métiers et de l'artisanat en date du 18 juillet 2016,

Considérant l'avis favorable tacite de la chambre de commerce et d'industrie en date du 10 août 2016,

Monsieur le Maire précise que la préemption est la faculté pour une commune d'acquérir en priorité des immeubles bâtis ou non bâtis mis en vente par leur propriétaire dans des zones préalablement déterminées en vue de réaliser une opération d'intérêt général.

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture du Val-de-Marne le
19/09/2016

RECU EN PREFECTURE
Le 20/09/2016
[Signature]

L'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 donnent aux communes la possibilité d'utiliser un nouveau droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Ce nouvel outil foncier doit permettre aux communes de sauvegarder leur commerce de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale ainsi que promouvoir le développement de cette activité dans le périmètre concerné.

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 (article 101) applicable le 22 juin 2009 a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité.

L'objectif est de permettre à la commune, si celle-ci juge inadapté un projet commercial prévu dans le cadre de la cession d'un terrain prévu par la loi, d'exercer son droit de préemption dès lors qu'elle envisage de porter un projet alternatif favorable au commerce de proximité dans un délai d'un an.

Ce projet soumis pour avis aux chambres consulaires (chambre de commerce et d'industrie et chambre des métiers et de l'artisanat) comme le prévoit la loi, a reçu un avis favorable de leur part, au vu de présenté.

Considérant l'annexe et le plan de périmètre de sauvegarde joints au projet de délibération

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité,

Article 1 : Valide le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que proposé sur le plan en annexe

Article 2 : Institue à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Article 3 : Donne délégation à M. le Maire pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption sur le périmètre retenu conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 et L.2122-19 sont applicables en la matière.

Article 4 : Donne tous pouvoirs à M. le Maire pour signer les documents se rapportant à cette affaire.

Article 5 : Le nouveau droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département

Article 6 : Un registre dans lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme

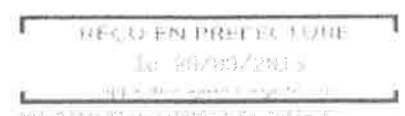
Article 7 : adresse la présente délibération à :
Monsieur le Préfet du Val de Marne.

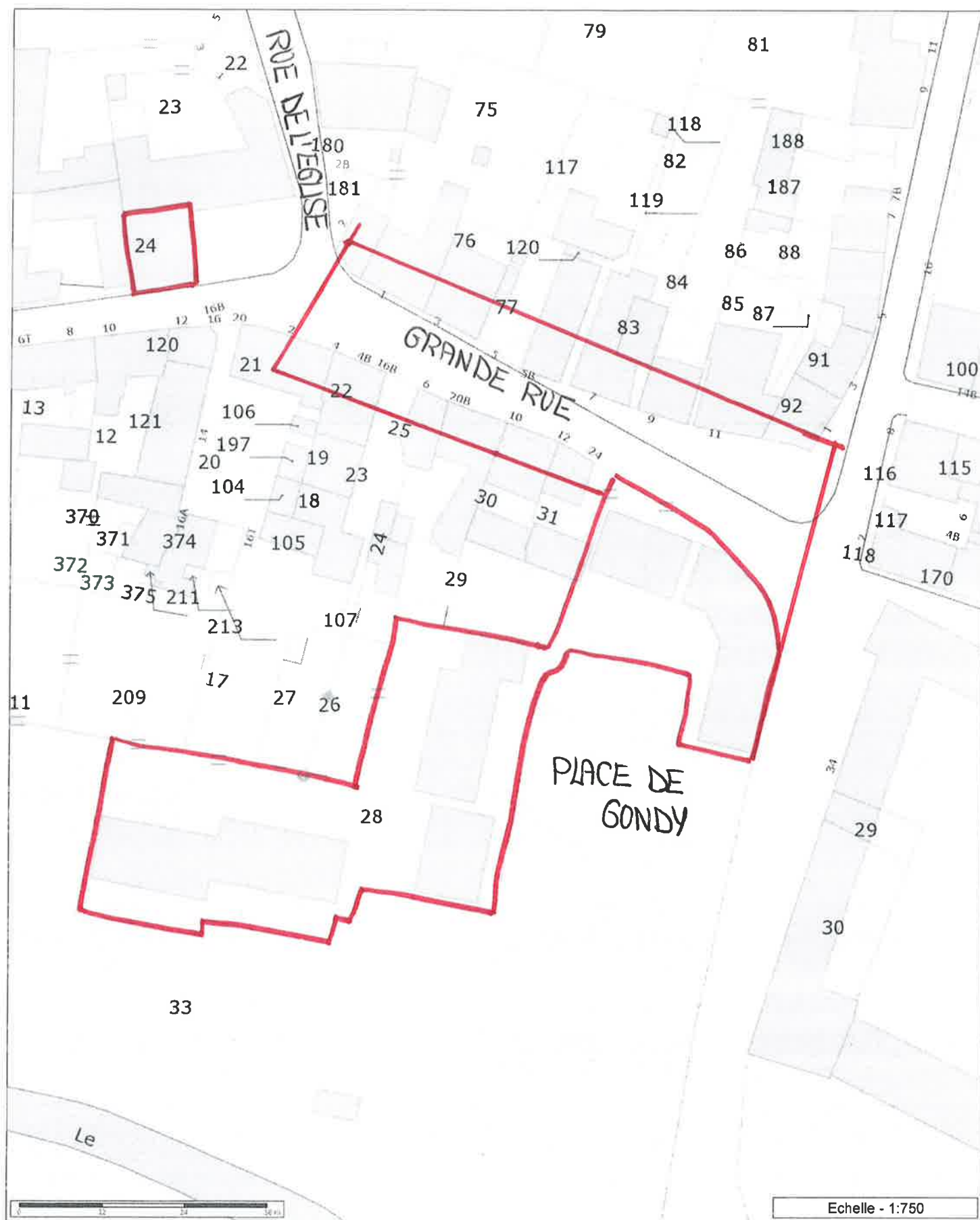
Fait et délibéré en séance, les jour, mois, an susdits.

Pour copie conforme,

Le Maire

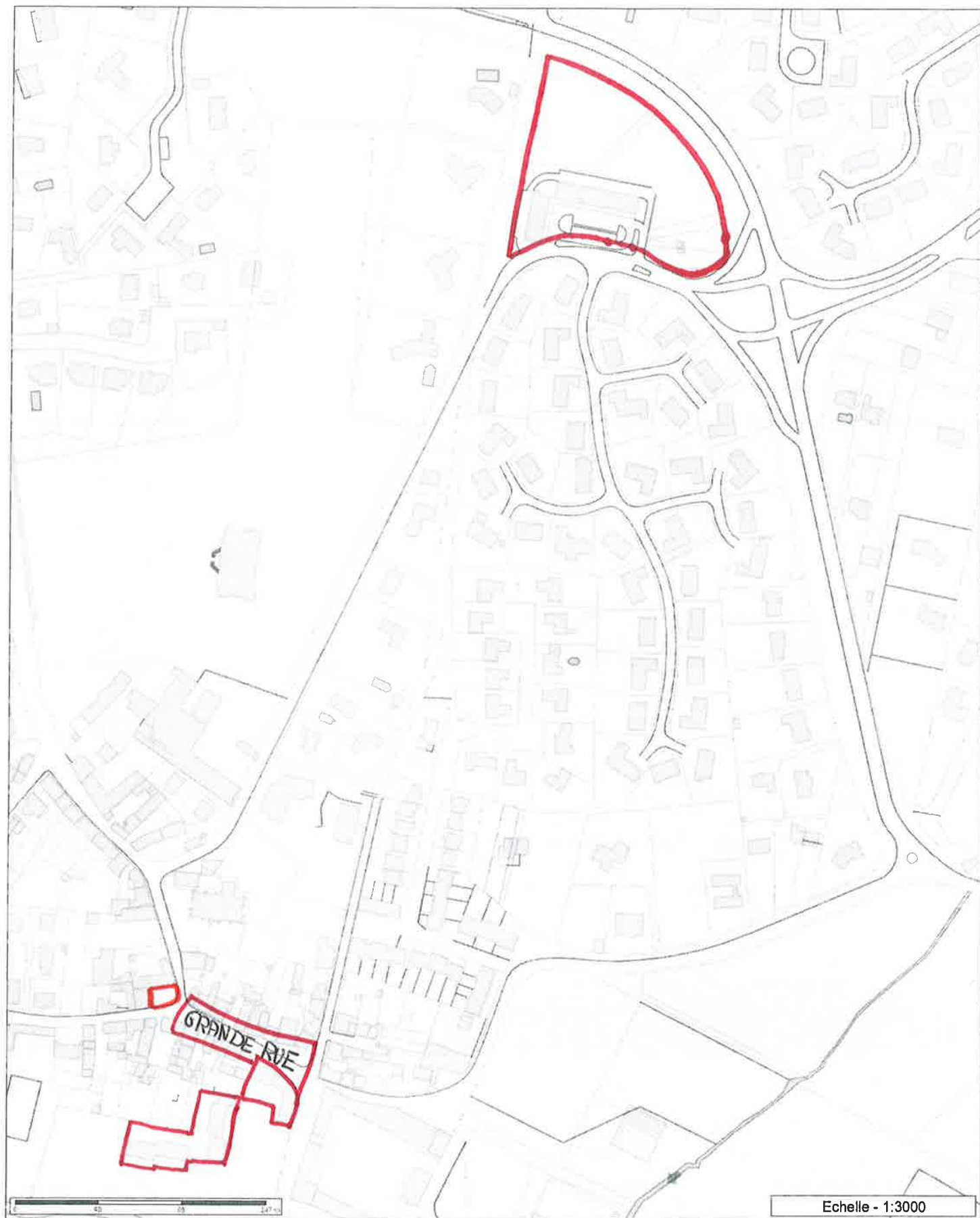
J.C. GENDRONNEAU



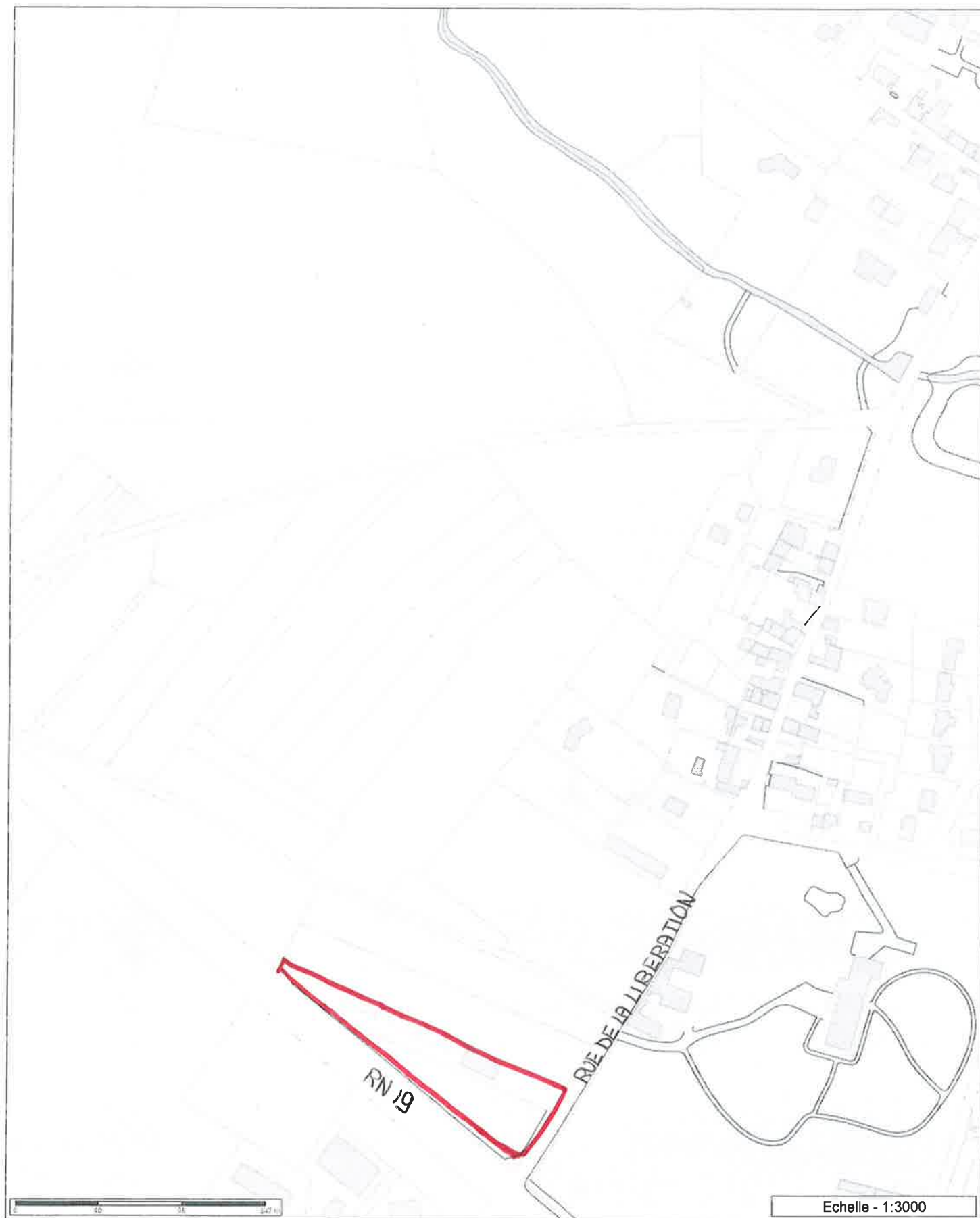


Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

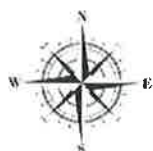
Commentaires
DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Echelle - 1:3000



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SANTENY

Séance ordinaire du 12 juin 2024

URBANISME

Lancement de campagne de ravalement des façades du Centre Village – Aide municipale

Date de convocation : 6 juin 2024

Date d’affichage : 6 juin 2024

Nombre de Membres

En exercice : 27 - Présents : 23 - Votants : 26 - Exprimés : 24 - Pour : 18 - Contre : 6 - Abstention : 2

L’an deux mille vingt-quatre le 12 juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de Santeny, légalement convoqué le 6 juin, s’est réuni en Mairie sous la Présidence de M. Vincent BEDU.

Présents : Vaihere AVAEORU-MOTTA, Éric BAUDE, Laëtitia BOURGITEAU, Ghislaine BRAC DE LA PERRIERE, Virginie CHEMLA, Alain DELAGE, Sophie DEL SOCORRO, Delphine DESCAMPS, Joël DIAS DAS ALMAS, Victor DIAZ, Flora DURANDEAU, Joël-Robert HANSCONRAD, Jean-Claude LE GALL, Pierre GIRARD, Karen NABETH, Renzo MANFREDI, Valérie MAYER-BLIMONT, Michèle MEUNIER, Christèle MIGNON, Philippe NAHON, Patrick PICARD, Jean-Luc POUGET.

Absents représentés : Anne-Charlotte VIGNOLLE représentée Eric BAUDE, Karim BELATTAR représenté par Joël-Robert HANSCONRAD, Pierre MORIZOT représenté Joël DIAS DAS ALMAS,

Absents : Charles MULLER.

Mme Michèle MEUNIER a été désignée secrétaire de séance.

Formant la majorité des membres en exercice.

Délibération n° 39-2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l’Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l’Habitation,

Vu le Code du Patrimoine,

Vu l’arrêté préfectoral n° 79/453 du 12 février 1979 fixant la liste des communes du département du Val de Marne autorisées à faire procéder au ravalement des immeubles situés sur leur territoire,

Considérant que la commune de Santeny fait partie des communes référencées dans cet arrêté,

Considérant que la commune procède actuellement à la réfection des voiries « Rue de la Fontaine, Grande Rue et Rue de l’Eglise »,

Considérant que, pour ce faire et dans cette continuité, la Commune envisage de lancer une campagne de ravalement des façades, prioritairement sur le centre-village et visibles du domaine public, sur la période 2024 et 2025,

Considérant que cette action s’inscrit dans une politique de valorisation du paysage urbain, qui se doit d’être accueillant pour les habitants et les visiteurs,

Considérant que l’impact d’un patrimoine architectural bien entretenu, mis en valeur, revitalise en priorité le quartier traité et son voisinage immédiat, mais aussi la commune toute entière,

Considérant que la Commune a missionné un cabinet expert pour une étude de colorimétrie sur le centre-village et, plus particulièrement sur les rues mentionnées ci-après,

Considérant qu’afin d’entamer cette action de valorisation, une campagne va être engagée à partir du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2026 et que celle-ci portera sur les secteurs ci-après désignés :

- Rue de la Fontaine, parcelles cadastrées : côté pair : AP2 – AP3 -AP4 – AP 13 – AP 12 – AP 120
Côté impair : AN 1 – AN 28 – AN 105 – AN 25 – AN 24

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-094-2194 007 02-2024 06 12-DEL IB39_202

- Grande Rue, parcelles cadastrées : côté pair : AP 412- AP 22 – AP 25 – AP 29 – AP 30 – AP 31
Côté impair : AN 75 – AN 76 – AN 77 – AN 82 – AN 195 – AN 85
- Rue de l'Eglise, parcelles cadastrées : côté pair : AN 181 -AN 180 – AN 72 – AN 29 – AN 35 – AN 37 – AN 41- AN 42
Côté impair : AN 23 – AN 178 – AN 20 – AN 19 – AN 17 – AN 16 – AN 15 – AN 95 – AN 99 – AN 6
- Rue de la Cavette, parcelles cadastrées : côté pair : AM 118 – AM 116 - AM 99
Côté impairs : AN 92- AN 91 – AN 88 – AN 187 – AN 188 – AN 81

Considérant que la Commune s'engage à verser, une aide directe ou indirecte dans le cadre de la convention de la labellisation par la Fondation du Patrimoine, aux propriétaires qui engageraient les travaux de réfection de ravalement de leurs façades, par une entreprise certifiée, sur cette période.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, 18 voix pour, 6 voix contre Mme AVAEORU, Mme DEL SOCORRO, M. POUGET, M. NAHON, M. LE GALL et Mme NABETH, 2 abstentions Mme BOURGITEAU, M. GIRARD.

Article 1 : Adopte le lancement de la campagne de ravalement des façades sur le centre-village, dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

Article 2 : Précise que la campagne vise des immeubles bâtis rue de la Fontaine, rue de l'Eglise, Grande Rue et rue de la cavette sur les parcelles cadastrales énumérées ci-dessus.

Article 3 : Précise que les propriétaires se référeront aux données graphiques enregistrées sur le plan cadastral.

Article 4 : Précise que toutes les façades d'immeubles situées sur les parcelles cadastrales énoncées ci-dessus peuvent être ravalées et bénéficiées de l'aide financière de la Commune, dès lors qu'elles sont visibles du domaine public.

Article 5 : Précise que l'aide de la Commune se montera, dans la limite des frais réellement engagés, à :

- 5 000 € pour les demandes arrivant durant le 2^{er} semestre 2024,
- 4 500 € pour les demandes arrivant durant le 1^{er} semestre 2025,
- 4 000 € pour les demandes arrivant durant le 2^{ème} semestre 2025,
- 3 500 € pour les demandes arrivant durant le 1^{er} semestre 2026.

Pour les façades sur rue, supérieures à 150 m², une majoration de 10 € par m² sera attribuée au-delà des 150 premiers m² de façade.

La surface de la façade est calculée comme suit : Longueur du pignon sur voie publique X hauteur sous gouttière

Article 6 : Précise que le ravalement des immeubles vise le bon état de propreté des façades et comprend le ravalement des maçonneries, la remise en état de la zinguerie de la façade, la remise en peinture des dispositifs de fermetures (portes, fenêtres, volets, persiennes, lambrequins, ouvrages divers de protection et de défense : garde-corps, balcons, barre d'appuis, barreaudages, ferronneries).

Les couleurs devront respectées le guide de coloration des façades du centre bourg.

Article 7 : Précise que les dispositions légales, actuelles ou à venir, réglementant le ravalement des façades d'immeubles devront être scrupuleusement observées et que les travaux de ravalement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie, avant le commencement des travaux.

Article 8 : Précise que toute occupation de voirie sur le trottoir ou sur la chaussée (échafaudage, dépôt de matériaux) devra faire l'objet d'une autorisation de voirie et que la Commune n'appliquera pas, pour les travaux de ravalement réalisés conformément aux présentes prescriptions, de taxe d'occupation du domaine public.

Article 9 : Précise qu'après chaque ravalement, les plaques apposées sur les façades qui auront été déposées à l'occasion des travaux seront refixées et nettoyées par le propriétaire, ces plaques concernant, soit le numéro de voirie, soit le nom de la voie, soit une inscription commémorative.

Article 10 : Précise qu'après les travaux de ravalement, le maintien en constant état de propreté des façades est obligatoire.

Article 11 : transmet la présente délibération à Madame le Préfet du Val de Marne.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois, ans susdits.

Pour copie conforme,

Le Maire,

Vincent BEDU



La secrétaire de séance,
Michèle MEUNIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a vertical stroke and a horizontal crossbar.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-094-2194 007 02-2024 06 12-DEL IB39_202