

PC_4 Notice architecturale

Lieux : **Villeneuve le Comte**

Parcelles du projet : **CZ 28 - ZC 9**

Zone du PLU : **1 AUb**

Projet situé en secteur ABF

Le projet :

Le projet consiste à la réalisation d'une caserne de gendarmerie (Projet d'intérêt collectif) comportant un ERP de 5^{ème} catégorie, d'un ensemble de logements de fonction comportant 12 maisons et un immeuble collectif de 6 logements et 8 logements de type maison en locatif libre.

Le PC déposé vaudra division, il permettra de créer 3 parcelles réparties comme suit

Parcelle A : Destinée à la caserne de gendarmerie d'une surface de 6 414.10m²

Parcelle B : Destinée à recevoir les maisons en locatif libre d'une surface de 2 040.14 m²

Parcelle C : Destinée à recevoir la future voirie de déserte des maisons (logements de fonction et 8 maisons locatives libres)

Règles du PLU :

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

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

Les constructions destinées au commerce.*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.*

Les carrières.

Les installations classées soumises à autorisation.*

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions destinées à l'industrie.*

Les carrières.

- **Le projet du présent PC ne rentre dans aucune de ces interdictions**

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

Dans le secteur 1AUb :

Les autres constructions* ou installations ne sont pas soumises à d'autres conditions particulières.

- **Le projet du présent PC n'est pas soumis à des conditions particulières**

Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

Voirie

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

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

- **Le projet du présent PC est desservi par la rue du Pont de Couilly en ce qui concerne les bureaux de la gendarmerie.
Les logements de fonction et les 8 maisons locatives libres sont accessibles grâce à la création d'une future voirie publique d'une emprise de 8.00m permettant une circulation à double sens. Cette voirie répondra aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique. Cette voirie répond à l'ORIENTATION N°2 - SECTEUR DE LA GARENNE notamment en ce qui concerne le maillage des voies.**

Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **L'ensemble du projet se raccordera sur les réseaux existants situés sur la rue Du Pont de Couilly.**

Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

- L'ensemble des maisons viennent s'implanter à l'alignement de la future voie publique.

- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt pourront s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement*. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera de 6 mètres minimum.

- Les bureaux viennent s'implanter en retrait des emprises publiques avec un retrait minimum de 6.00m.

- Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)

Construction destinées à l'habitation*

Les constructions destinées à l'habitation* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Autres constructions

Les autres constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré sera de 6 mètres minimum.

- Le projet n'est pas concerné par ce cas de figure, la voirie créée étant considérée comme une voie et emprise publique nous appliquons l'art 1 AU 6.**

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures

en façade ou pignon* restent inchangées.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

- **Le projet du présent PC s'implante bien en retrait de 6.00m minimum de ses limites séparatives.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
 - 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.
- La hauteur totale* des autres constructions* ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.
- La hauteur totale* des annexes* est fixée à :
- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²
 - 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- **L'ensemble des constructions du présent PC, hormis le bâtiment de bureau, auront des toitures en pentes à 35° et 45° (bâtiment collectifs).
Les 8 maisons locatives culmineront à 9.53m par rapport un TN le plus défavorable.
Concernant la caserne de gendarmerie, s'agissant d'une installation d'intérêt collectif la règle de cet article ne s'applique pas, cependant dans un souci de cohérence architecturale du projet global, les maisons destinées aux logements de fonction et notamment le bâtiment collectif, culminera à une hauteur de 10.00m par rapport au TN.
Les annexes des maisons (celliers de moins de 12.00m²) culmineront à 2.40m max par rapport au TN.**

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

- **1. Aspect extérieur des constructions***

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions* existantes ou nouvelles, pour les extensions* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1.1 Les constructions destinées à l'habitation*

Toitures

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Elles seront couvertes de tuile de terre cuite.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

- Par des ouvertures en lucarnes,

- Par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Les vérandas* seront non visibles du domaine public. Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et

cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

- **Les toitures du projet comportent des pentes de 35° avec une couverture de type tuile Collection Saint-Vincent de Teinte : Ambre Foncé**
Les toitures des annexes (celliers de moins de 12.00m²) comporteront un seul versant de faibles pentes.
Les percements sont de proportion verticale comportant des menuiseries en bois peint avec ces volets bois de type dépliables- rabattables.
Les parements extérieurs seront de type enduit texturé couleur blanc cassé beige
Un béton texturé de couleur grège marquera le soubassement des maisons.

1.2 Autres constructions*

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

Parements* extérieurs

Les bâtiments seront de teinte foncée.

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

- **La couverture des bureaux de la caserne de gendarmerie (ERP) sera de type végétale sur toiture terrasse.**
Le parement sera réalisé en béton préfabrique texturé de finition type enduit et matricé de couleur grège foncé.

NOTA : l'ensemble du projet a fait l'objet de plusieurs présentations auprès des services de l'ABF, tous les choix proposés dans le présent PC ont fait l'objet de validations par les services de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne. Mail du 03 10 2025 de Mr Sourice ci-joint :

"Messieurs,

C'est avec beaucoup d'attention que j'ai pris connaissance de vos retours et je vous confirme être conscient de la difficulté de faire aboutir un projet d'architecture avec des contraintes, voire des injonctions contradictoires.

Cela étant dit, je vous confirme que vous pouvez déposer ce dossier de PC sans délai ; l'UDAP donnera un avis favorable, éventuellement assorti de recommandations (pas de prescriptions).

Dès que ce dépôt sera effectif, n'hésitez à nous en informer directement par mail, afin que nous en assurions l'instruction dans les plus brefs délais.

Cordialement,

Samuel SOURICE

Architecte et Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne
Antenne de Champs-sur-Marne
29 rue de Paris
77420 Champs-sur-Marne
Téléphone : 01 60 05 17 14 / 07 63 94 64 18''

2. Aménagement des abords des constructions*

Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être au plus égale à 1,60 mètre.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,

_ soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.

_ soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

En limite séparative

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

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits

canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U., les projets devront en outre respecter les principes de traitement des franges et des abords définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

- **Les 8 maisons locatives de la parcelle B possèdent une clôture sur la voie publique de type muret de 1.00m en béton matricé (type enduit) surmonté d'une clôture rigide de 0.60 cm soit 1.60m cette clôture intégrera les coffrets des différents concessionnaires.**

En limite séparatives les clôtures de ces 8 maisons seront constituées de haie végétale + une haie dans le cas des jardins privatifs et d'une haie dans le cas d'une limite séparative.

NOTA important : Concernant la caserne de gendarmerie les clôtures dérogeront au PLU pour répondre au cahier des charges sécuritaire des gendarmes applicable à un terrain militaire.

Pour les bureaux nous auront ainsi une clôture rigide de type barreaudage d'une hauteur de 2.20m.

Pour les logements de fonction nous aurons :

Sur le domaine public une clôture de type muret de 1.00m en béton matricé (type enduit) surmonté d'une clôture rigide de 1.20 m avec occultation soit une hauteur totale de 2.20m.

Sur les limites séparatives, une clôture rigide de type DIRICKX d'une hauteur de 2.20m avec occultations.

Article 1AU.12 – STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

_ longueur : 5 mètres

_ largeur : 2,50 mètres

_ dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

- **Toutes les places du présent PC seront de dimensions minimales de 2.50 m*5.00* avec des dessertes de 6.00m minimum**

*Constructions destinées à l'habitation**

Pour les constructions* inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface de plancher (SDP)*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions* de plus de 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, avec un minimum de deux places par logement.

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

Pour les constructions* de plus de 200 m² de surface de plancher*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être

prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

- **Stationnements zone logements de la gendarmerie (Parcelle A) :**

Stationnements zone logements : 1 place /40.00m² SP.

SP logts= 1 683.16m² soit 43 places

Ensemble de + de 700.00m² =10% de place en supplément soit : 5 places banalisées

Total zone logements de la gendarmerie (Parcelle A): 48 places à réaliser

49 places seront réalisées dans le cadre du présent PC.

Locaux vélos zone logements de la gendarmerie (Parcelle A):

SP logts= 1 683.16m² soit 25 emplacements avec 1.00m² par emplacement soit 25 m²

Chacune des maisons possèdent un cellier de 4.80m² minimum soit un global de 57.60m².

Les logements collectifs possèdent 6 celliers pour une surface globale de 22.20m².

- **Stationnements zone 8 maisons locatives libres (Parcelle B) :**

Stationnements zone logements : 1 place /40.00m² SP.

SP LOGTS= 752.80 m² soit 19 places

Ensemble de + de 700.00m² =10% de place en supplément soit : 2 places banalisées

Total zone logements 8 maisons locatives libres (Parcelle B) : 21 places à réaliser

21 places seront réalisées dans le cadre du présent PC.

Locaux vélos zone 8 maisons locatives libres (Parcelle B) :

SP logts= 752.80 m² soit 11 emplacements avec 1.00m² par emplacement soit 11 m²

Chacune des maisons possèdent un cellier de 4.80m² minimum soit un global de 38.40m².

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Il n'est pas fixé de règle.

- **Concernant la zone Bureaux de la parcelle A, il n'est pas fixé de règle pour le stationnement, cependant le programme de la gendarmerie ainsi que les règles ERP prévoient :**

Stationnements destinés aux véhicules de gendarmerie :

5 places intérieures + 5 places extérieures

Soit 10 places

Stationnements destinés aux visiteurs :

6 places extérieures dont une place PMR

Soit un total de 16 places pour la zone bureaux.

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

30 % de l'unité foncière devra être maintenu en espace libre non imperméabilisé. Dans le cadre d'opérations groupées, cette règle doit être appliquée à chacun des terrains divisés.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Obligation de planter

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces.

Espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

L'espace paysager sera préservé mais il pourra être aménagé conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U. En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article 1AU.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent. Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, d'autres espaces paysagers, rideaux d'arbres*, ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

- **Cf cahier des paysages et plans des plantations réaliser par la paysagiste joint en annexe au présent PC**

Article 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- **Le projet répondra à la RE 2025**

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

- **Le projet prévoit bien un raccordement au réseau fibre numérique**