



AVAP DE BRUNOY

RÈGLEMENT







DOSSIER ARRÊTE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 09 11 2017

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 14 03 2018 AU 31 03 2018

DOSSIERAPPROUVÉENCONSEIL MUNICIPAL LE

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

A – FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES 4
1.1 Nature juridique de l'A.V.A.P 4
1.2 Articulation de la servitude d'AVAP avec les autres réglementations 4
1.3 Autorisations préalables 5
1.4 Publicité 5
1.5 Installation de caravanes et camping 5

B – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BRUNOY 5
2.1 Champ d'application de L'A.V.A.P 5
2.2 Division du territoire en aires 5
2.3 Catégories de protection 6

C – FONCTIONNEMENT DE l'A.V.A.P 7

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY 8

A-PRESCRIPTIONSRELATIVESÀLARÉNOVATION,ÀLAMODIFICATIONETÀL'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES 9
1 - Type BOURG/FAUBOURG 12
2 – Type BÂTI URBAIN 19/20e 23
3 - Type VILLA ,PAVILLON ET BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT 34
4 –Type VILLÉGIATURE 46

B - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX ESPACES RÉNOVATION,MODIFICATIONETEXTENSIONDESCONSTRUCTIONSNONPATRIMONIALES CONSTRUCTIONS NEUVES 57
1 – DISPOSITIONS COMMUNES 59
1.1 Vues à maintenir 59
1.2 Règles architecturales 61
1.3 Dispositions paysagères pour les espaces publics 64
1.4 Dispositions paysagères pour le talus de la voie ferrée 65
1.5 Dispositions paysagères pour les espaces libres protégés 66
1.6 Dispositions paysagères pour les arbres remarquables, structurants et remarqués 66

2 – AIRE AP1 : L'AIRE DU CŒUR DE BOURG ET DES HAMEAUX 67
2.1 AP1a et AP1ah : le cœur de bourg et les hameaux 69
2.2 AP1b : le bourg du XIXe siècle 79
2.3 AP1c : les développements urbains du bourg du XXe siècle 88
2.4 AP1d : la Villa Angèle. 92

3 – AIRE AP2 : L'AIRE DE LA RIVIÈRE ET DE SES ABORDS 95
3.1 AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres 97
3.2 AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources 99
2.3 AP1c : Le linéaire de la RD 94 100

4 – AIRE AP3 : L'AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES 101
4.1 Traitement architectural des futures constructions Secteurs AP3A AP3B AP3C 103
4.2 AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon 106
4.3 AP3b : la villa Lionet, la villa des Sources et le Petit Château 112
4.4 AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords 113
4.5 AP3d : Les résidences de la Vallée de l'Yerres 116

5 – AIRES HISTORIQUES DE JEAN PARIS DE MONMARTEL ET DU COMTE DE PROVENCE 118
5.1 Préservation et mise en valeur des éléments historiques de Monmartel 120
5.1 Préservation et mise en valeur des éléments historiques du Comte de Provence 121

TITRE III - RÈGLES RELATIVES A L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX 122

1. Principes généraux 123
2. Énergies renouvelables 124
2.1 Solaires 124
3. Éoliennes 125
4. La géothermie 125
5. L'énergie biomasse 125
3. Performances thermiques du bâti 126
3.1 Isolation extérieure des façades et des toitures 126
3.2 Menuiseries 127
3.3 Architecture bioclimatique 128
4. Préservation de la faune et de la flore 129

ANNEXES 130
Glossaire 131
Végétaux invasifs 142
Constructions futures : principes d'extension 143

TITRE I
-
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A – FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

1.1. Nature juridique de l'A.V.A.P.

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont régies par la loi n°2010-78 8 du 12 juillet 2010 dite Loi « Grenelle 2 ».

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

1.2. Articulation de la servitude d'AVAP avec les autres réglementations

AVAP ET PLU

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

AVAP ET MONUMENT HISTORIQUE

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

AVAP, ABORD DE MONUMENT HISTORIQUE ET SITE INSCRIT

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du Code du Patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. La servitude de protection des abords des Monuments Historiques (périmètre de 500 m) est conservée au delà du périmètre de l'AVAP.

AVAP ET SITE CLASSE

L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés.

AVAP ET ARCHÉOLOGIE

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

1.3. Autorisations préalables

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager. Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.
En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

1.4. Publicité
L'interdiction de la publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'A.V.A.P., en application de l'article L-581-8 du Code de l'Environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14.

1.5. Installation de caravanes et camping
L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping, sont interdits dans l'A.V.A.P. (art. R.111-42 du Code de l'Urbanisme).

B – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BRUNOY

2.1. Champ d'Application de l'A.V.A.P. sur le territoire de la commune de Brunoy

L' A.V.A.P. de Brunoy s'applique sur une partie du territoire communal, délimitée sur les documents graphiques sous la légende : « Secteurs patrimoniaux de l'AVAP ».

2.2. Division du territoire en secteurs
Le périmètre de l'A.V.A.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :
AP1 : Secteur de Protection du bourg et des hameaux ;
AP2 : Secteur de Protection de la rivière et de ses abords ;
AP3 : Secteur de Protection des coteaux de l'Yerres.

Par ailleurs, le périmètre de l'A.V.A.P. compte deux secteurs historiques qui se juxtaposent à une partie des autres aires patrimoniales. Ces secteurs sont destinés à appréhender le patrimoine particulier des vestiges des domaines seigneuriaux de Brunoy :
APM : Secteur particulier de Protection « Jean Paris de Monmartel »
APC : Secteur particulier de Protection « Comte de Provence »

L'AVAP est une servitude parmi d'autres, qui peuvent elles aussi contraindre le libre exercice du droit à construire ou à aménager. Elle ne constitue pas un document d'urbanisme, mais s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU).
La division de la zone d'étude en secteurs et sous-secteurs a pour but la mise en place de règles adaptées aux objectifs de protection recherchés et définis dans le Rapport de Présentation.

2.3. Catégories de protection

La classification du territoire en secteurs est accompagnée par des prescriptions graphiques ayant valeur réglementaire :

2.3.1 Le patrimoine bâti

On distingue 4 types réglementaires pour le bâti :

- 1er type : « la maison de bourg », qui correspond au tissu historique dans le bourg et dans les hameaux. La maison de bourg se décline en plusieurs périodes, du 17e au 19e siècle.
- 2e type : « les immeubles de bourg urbain », qui correspondent à l'affirmation aux 19e et 20e siècles de l'urbanisation du bourg. On distingue le bâti urbain d'écriture classique du bâti urbain d'écriture éclectique.
- 3e type : « les pavillons modèles » et « les villas ».
- 4e type : les « maisons de villégiature » (et les dépendances qui les accompagnent).
- 5e type : « les constructions du domaine de Monmartel » et les « Extensions du Comte de Provence », qui correspondent à des témoignages directs et uniques d'une partie importante de l'histoire de Brunoy.

Les éléments bâtis non spécifiques sont indiqués au plan par la seule trame « cadastrale » sans aplat coloré.

Certains bâtiments sont repérés par ailleurs comme élément bâti emblématique d'un type patrimonial (cercle rouge).

2.3.2 Le patrimoine urbain et paysager

> Les alignements urbains à maintenir ou à créer sont repérés au document graphique :
- Séquence urbaine à maintenir
- Séquence urbaine à restructurer

> Les clôtures à maintenir sont repérées au plan, tout comme les murs déstructurants :
- Mur de clôture bas à maintenir (mur bahut surmonté d'un ouvrage de serrurerie)
- Mur de clôture haut et plein à maintenir
- Mur en béton
- Portail de qualité

> Les éléments participant à la qualité du paysage urbain sont identifiés
- Sol ou cour pavés contribuant à la qualité de l'espace public / espace libre privé

> Les éléments paysagers ou les espaces libres à maintenir sont repérés au document graphique :
- Alignement d'arbres à préserver
- Espace paysager à maintenir
- Arbre remarquable
- Parcelle maraîchère
- Sentier

> Les vues et perspectives à maintenir sont repérées au document graphique.

C – FONCTIONNEMENT DE L'AVAP

Structure du règlement

Le règlement de l'AVAP de Brunoy se décompose en trois grands titres :
> TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES, permettant de cadrer le contenu et la portée du règlement de l'AVAP ;
> TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY, contenant le détail des règles s'appliquant à Brunoy. Cette partie est elle-même divisée en trois grands corps de règles, détaillés ci-dessous.
> TITRE III - REGLES RELATIVES A L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, définissant des prescriptions permettant d'adapter le patrimoine architectural de Brunoy aux enjeux du XXIe siècle.

Le TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'A.V.A.P. DE BRUNOY constitue le cœur du règlement de Brunoy. Il se décompose en trois grands corps de règles :

- Le premier s'applique pour les **constructions patrimoniales repérées sur le document graphique** : il permet d'encadrer leur devenir (travaux d'entretien, ravalement, extension, surélévation, etc.). Il s'agit du chapitre A. *A noter : le document graphique réglementaire de l'AVAP identifie chaque construction d'intérêt par sa typologie.*
- Le deuxième s'applique pour les **constructions qui ne font pas l'objet d'un repérage patrimonial sur le document graphique** (leur trame est laissée en gris), ainsi que pour les futures constructions, non existantes à la date d'approbation de l'AVAP. Les règles encadrent donc le devenir et les conditions d'implantation des constructions (implantation des nouvelles constructions, travaux d'entretien, ravalement, extension, surélévation, etc. des constructions existantes). Il s'agit du chapitre B.
- Le troisième correspond aux **prescriptions paysagères qui s'appliquent pour tous les terrains et constructions** situés dans une aire patrimoniale de l'AVAP.

Démarche à suivre pour la mise en place d'un projet

Pour établir un projet en AVAP, la démarche sera la suivante :
- Consulter le plan pour connaître le secteur dans lequel se trouve le terrain concerné et les prescriptions associées à ce secteur, indiquées sur le plan lui-même ;
- Consulter le règlement général de l'AVAP, qui fixe les prescriptions relatives au bâti existant et aux constructions futures, les prescriptions sur le traitement des limites de propriété, en particulier sur le domaine public ;
- Établir les projets en tenant compte des différents éléments réglementaires portés sur les plans et dans le règlement, applicables au terrain concerné et à la nature du projet envisagé.

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

TITRE II
-
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TERRITOIRE DE L'AVAP DE BRUNOY

A
-
PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA RÉNOVATION, À LA MODIFICATION ET À L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

> Constructions repérées (cercle rouge) d'intérêt patrimonial majeur :

Constructions majeures pour leur histoire, leur architecture ou leur décor, représentatif d'une époque ou d'une technique. Essentiels dans le paysage architectural et urbain, ces édifices sont à conserver et à restaurer. Les parties visibles depuis l'espace public donneront lieu à des travaux de restauration / restitution des dispositions architecturales d'origine (lorsqu'elles sont connues).
Elles peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter, dans certains cas, à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

> Constructions repérées comme appartenant à un type patrimonial (identifiée par couleur au plan réglementaire) :

Les constructions repérées devront être préservées et entretenues conformément aux prescriptions réglementaires précisées par type patrimonial.

1 - LES MAISONS DE BOURG

2 - LES IMMEUBLES URBAINS

3 - LES VILLAS ET PAVILLONS

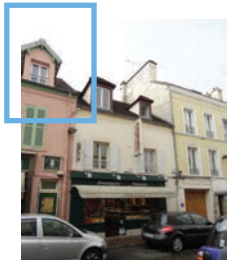
4 - LA VILLÉGIATURE

5 - LES CONSTRUCTIONS DE MONMARTEL ET DU COMTE DE PROVENCE

Maison de bourg rurale (XVIII[e] - XIX[e] siècles)











Maison de bourg (XIX[e] siècle)









Ce type réglementaire rassemble les types bâtis suivants repérés au plan réglementaire, qui présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Maison de bourg 17-18[e] siècle ;
- Maison de bourg 18[e] siècle ;
- Maison de bourg 19[e] siècle ;
- Maison des hameaux.

Ces constructions sont caractérisées par leur simplicité d'écriture architecturale.
Leur architecture affirme des rythmes verticaux : travées de baies, percements plus hauts que larges... On observe également une hiérarchie des baies, avec une décroissance de la hauteur des baies dans les étages supérieurs.

Le maintien des principes de leur composition est la règle, ainsi que celui du maintien des éléments structurels de décors (bandeaux, corniches...), lucarnes, second œuvre, etc.

Ces constructions se distinguent des maisons et immeubles de bourg urbains par :

- la présence d'éléments liés à l'économie rurale : un soin et une attention particulière seront demandés pour les éléments témoins telles que les portes charretières et les lucarnes feunières.
- le lien étroit entre les matériaux constructifs et le site : de fait, absence de matériaux ou d'éléments de décors «importés» (brique, meulière, ardoises...).

- Menuiseries : bois peint

1.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

1.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

La reconstruction après démolition sera réalisée à l'identique de l'existant : implantation, gabarit, hauteur, composition et rythme architectural, aspect...

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

1.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

En **secteurs AP1a et AP1ah uniquement**, la surélévation des constructions de bourg repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

Extensions : le principe est le maintien du paysage urbain existant, visible notamment depuis la voie publique

- Les extensions réduites des constructions, en adjonction ou en appentis au volume principal, devront :
  - ne pas prendre place au niveau d'une cour repérée au document graphique réglementaire comme inconstructible ;
  - rester invisibles de la voie publique.
- Le choix des matériaux devra être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin. Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries seront obligatoires.

Surélévations :

En dehors des secteurs AP1a et AP1ah, ne seront admises que les surélévations des constructions dont la hauteur est inférieure à celle des constructions immédiatement limitrophes, sous réserve que ces modifications n'altèrent pas des perspectives repérées au document graphique réglementaire.

- Les surélévations ne pourront pas être supérieures à l'ajout d'un niveau supplémentaire. Leurs proportions devront être similaires à celles du niveau qu'elles viennent surmonter.

- Ces modifications ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble concerné et auront pour but l'amélioration de son aspect. Ces surélévations respecteront les axes de composition, ainsi que les lignes d'égout et de faîtage des immeubles avoisinants.
- Les toitures seront en bâtière.
- Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante, et s'insérer dans la composition d'ensemble, en tenant compte du nombre de percements, de leurs proportions et de leur hiérarchisation.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Grande Rue : la rive sud offre un paysage de bourg ancien préservé, qui se démarque de la rive nord, moins homogène. Le maintien de cette cohérence et de cette lecture de bourg ancien est essentiel.



Place Saint-Médard : les gabarits existants permettent une bonne lecture du volume de l'église. Le rapport entre les constructions existantes et les constructions issues du domaine de Jean Paris de Monmartel est également cohérent.

1.2 LA FAÇADE

1.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

- La modification des proportions et du rythme des percements traditionnels, le redimensionnement (réduction, élargissement) des fenêtres, lucarnes, portes d'accès, portes cochères ou portes charretières, sans égard pour les proportions et la composition architecturale.

OBLIGATIONS

- Le maintien des ordonnancements traditionnels est obligatoire, lorsqu'ils existent à l'origine.
- Sur les façades visibles du domaine public, les percements existants dans le corps de façade, toujours verticaux et plus hauts que larges, seront maintenus ou restitués dans leur disposition d'origine.
- Dans les cas d'une ouverture ou de fermeture de commerce, la modification des percements du rez-de-chaussée sur rue devra s'inscrire en cohérence (rythme, descente de charge) avec l'ordonnancement de la façade, lorsqu'il existe.
- Dans le cas d'une fermeture de commerce, il pourra être exigé, en cas de devanture intéressante, de conserver la devanture tout en modifiant partiellement la transparence de la baie vitrée.
- Dans le cas d'un commerce, la proportion de surface vitrée par rapport à la surface maçonnée devra rester harmonieuse.
- Le percement des façades secondaires devra respecter l'ordonnancement général de la construction, lorsqu'il existe.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







Maintien de l'ordonnance lorsqu'il existe, respect des rythmes et du rapport pleins/vides : la modification des tailles et proportions des percements existants est interdite.

1.2.2 Épidermes, matériaux

INTERDICTIONS

- Toute mise en œuvre d'étanchéification des façades ou de matériaux de revêtement (bardage, y compris l'isolation thermique par l'extérieur) ;
- Tout décapage et mise à jour de matériaux non prévus pour l'être ;
- L'emploi de matériaux de substitution modernes et non adaptés ;
- A l'exception des façades déjà enduites en ciment, toute mise en œuvre autre que enduit plâtre et chaux, et notamment :
  - Toute mise en œuvre d'enduits projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne, ribés ou jetés à la truelle ;
  - Toute mise en œuvre de ciment, en enduit ou en joint ;
  - Toute pose de baguette d'angle, ou la réalisation d'enduit tiré à la règle.
  - Toute mise en œuvre de matériaux préfabriqués (ex. : appui de fenêtre en béton).

OBLIGATIONS

- Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien seront exécutés suivant les techniques traditionnelles adaptées au traitement des édifices anciens dans leurs matériaux et les techniques de construction de leur époque. Ainsi, la nature du matériau de ravalement et les finitions seront choisies :
  - soit en fonction d'éléments d'origine subsistants ;
  - soit en fonction de la nature stylistique et historique de la construction.
- Les façades, toujours originellement enduites, seront restaurées de même.
  - Les enduits ciments qui n'offrent plus des conditions d'adhérence satisfaisantes ou qui sont défectueux, ou qui engendrent des désordres, devront être déposés et remplacés par des enduits à base de plâtre et chaux. S'ils sont en bon état, les enduits ciments existants pourront être maintenus.
  - Les enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés.
- Les façades pourront recevoir une coloration par :
  - la coloration des enduits dans la masse, par adjonction de sables ou pigments.
  - la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Les pignons et les façades secondaires pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux ;
- Le recours à des techniques modernes de restauration offrant une réponse adaptée à des problèmes spécifiques devra rester dans une logique de conservation et de restauration, en restituant l'aspect traditionnel de la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Mise en œuvre d'enduit ciment : le bâti ne «respire » plus, entraînant des remontées capillaires qui abîment le soubassement.



Traces de badigeon ancien sur les anciennes remises du domaine de Monmartel : les façades des constructions de bourg pouvaient à l'origine comporter ce type de finition, créant une harmonie entre la coloration de la façade et la couleur des tuiles utilisées en couverture.

1.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS

- Toute suppression de décors : bandeaux, encadrement de baie, corniches, jambage, etc.
- Tout rajout de décors sans lien avec le style et l'architecture du bâtiment.

OBLIGATIONS

- Les opérations de ravalement auront pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes.
- Les modénatures, encadrements de baies, moulures, seront scrupuleusement respectés, et même rétablis dans leur état initial.

1.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades donnant sur le domaine public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Simple, à doucine, à modillon, à denticules, la corniche constitue un élément fondamental de l'architecture de bourg. Elle permet souvent de reconnaître encore des façades très remaniées. Outre un rôle ornemental majeur, elle protège la façade des retombées des eaux de pluie.

1.3 LE COURONNEMENT

1.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Tout autre matériau que la terre cuite, sauf réparations provisoires d'urgence. Seules les constructions couvertes en ardoises ou en zinc pourront conserver ce type de matériaux.
- Toute coloration sombre.
- L'emploi de tuiles flammées.
- Les rives en zinc.

OBLIGATIONS

- La règle est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors de réfection d'une charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux, etc.) devra être recherchée.
  - Les couvertures seront conservées ou restituées dans leur état originel.
  - Lorsqu'elles sont encore en place, les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite seront maintenues ou restituées (60 à 80 unités au m², de coloration ocre tirant sur le rouge, et non sur le brun). Elles devront être panachées afin de ne pas présenter un aspect uniforme.
  - Lorsque les tuiles plates ne sont déjà plus en place, la couverture pourra être réalisée en tuiles mécaniques.
  - La coloration de la tuile sera de teinte naturelle, et tendra vers l'ocre rouge.
- Les souches de cheminée traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- Les corniches seront exécutées au mortier de plâtre et chaux, tiré au calibre.
- Les rives seront traitées en ruellée au mortier de plâtre et chaux.
- La mise en œuvre de tuiles de verre ne s'appliquera que pour des superficies restreintes (type fenêtre de toiture).
- Évacuations d'eau pluviale et d'eau usée : les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc patiné ou en cuivre.
- Antennes, paraboles : les antennes et paraboles seront installées avec discrétion et non visibles depuis le domaine public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







- *Les maisons et immeubles de bourg étaient traditionnellement couverts en petite tuile plate. La forme et la pente de leur couverture induit ce matériau.*
- *L'accent sera mis en particulier sur la valorisation des corniches, des décors et des lucarnes existantes.*
- *Les souches de cheminées traditionnelles en accord avec la construction seront conservées pour participer à la silhouette générale des toitures de la rue.*

1.3.2 Percement des toitures et éclairement des combles

INTERDICTIONS

- L'implantation de fenêtres de toitures sur les pans de toiture donnant sur le domaine public.
- La suppression des lucarnes traditionnelles.
- L'installation de gouttières devant les lucarnes lorsque les immeubles présentent des lucarnes pendantes.
- Les jouées des lucarnes ne pourront être refaites en zinc.

OBLIGATIONS

- Les lucarnes existantes, le plus souvent fenières ou à fronton, seront conservées, restaurées ou restituées suivant leur aspect et leurs matériaux initiaux. Seule est autorisée la suppression de lucarnes ajoutées, dépourvues de qualité.

- Les nouvelles lucarnes devront être à bâtière, à croupe ou rampante : dans ce dernier cas, elles devront être à ouverture unique. Les pentes des lucarnes seront à l'identique de la toiture, à l'exception de la croupe qui pourra être redressée. Les saillies de type lucarne ne pourront représenter plus de 1/5e du linéaire de façade.

- Les fenêtres de toiture seront en très petit nombre sur la toiture. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent, et ne pourront être plus d'une par travée de façade lorsque cette dernière est ordonnancée. Elles ne pourront pas être superposées.
  Elles seront rectangulaires et de proportion plus haute que large. Elles seront de type encastré, sans saillie sur la couverture. Leur format ne dépassera pas 60 x 80 cm.

- La mise en œuvre de tuiles de verre pourra par ailleurs être acceptée comme substitut aux fenêtres de toiture.

- Les verrières seront réalisées sur le versant arrière des constructions : elles devront être non visibles depuis le domaine public. Elles seront de dimensions modestes, situées dans l'alignement des baies du corps de façade, et intégrées à la couverture des bâtiments. Leur structure devra être fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. Elles devront reprendre un langage architectural de type atelier d'artiste et exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Témoins de l'activité rurale, les lucarnes rythment le paysage urbain. Leur disparition déséquilibre considérablement les façades et affadit la rue.
Leur suppression est interdite. Elles peuvent toutefois être restituées, permettant ainsi une amélioration architecturale et de l'habitabilité du bâti. Une attention particulière devra être portée sur l'implantation des gouttières afin qu'elles ne viennent pas interrompre la ligne des lucarnes.

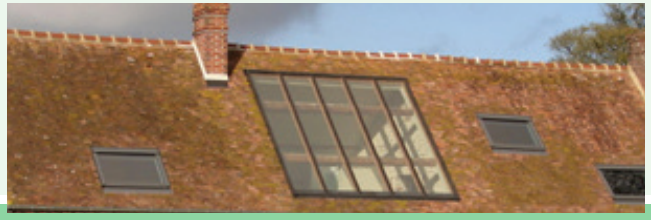




L'installation de gouttières devant les lucarnes est interdite lorsque les immeubles présentent des lucarnes pendantes.



La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie. Les châssis de toiture sont malheureusement implantés sans composition.



1.4 Menuiseries

INTERDICTIONS

- Tout autre matériau que le bois peint pour les éléments suivants : volets extérieurs, portes, portails, portes charretières et de garage.
- Le vernissage ou le lasurage des menuiseries, ainsi que les teintes vives ou brillantes.

OBLIGATIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Le dessin des menuiseries et des volets ainsi que leur teinte devront s'harmoniser sur une même façade.
- Toutes les menuiseries extérieures seront peintes (tout « bois naturel » étant exclu). Leur coloration, composée avec celle des pierres et enduits, ne saurait être uniquement blanche.

1.4.1 Fenêtres

INTERDICTIONS

La mise en place de fenêtres de rénovation (changement de fenêtre en conservant le dormant existant), ainsi que l'adaptation des percements à de nouveaux châssis.

OBLIGATIONS

- Sauf dispositions antérieures historiques (fenêtre à guillotine, fenêtre à un vantail pour les baies secondaires), les fenêtres seront à deux vantaux et à grands carreaux : les croisées neuves s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des sections, dimensions et proportion des carreaux, positionnement en tableau…) et reprendront le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.
- Les panneaux de vitrages seront plus hauts que larges (se rapprochant d'une hauteur égale à 1,20 fois la largeur).
- Les menuiseries seront réalisées selon un principe de recoupement des vitrages. Sauf disposition antérieure particulière, les ouvrants ne comporteront pas plus de trois carreaux. Les petits bois de recoupement seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Le double vitrage devra respecter les dispositions des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes et volets) font partie intégrante des façades. Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes…) seront soit restaurées si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

1.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- L'utilisation de matières plastiques ou de l'aluminium.
- La mise en place de volets roulants extérieurs visibles du domaine public.
- La mise en place de volets roulants devant les portes d'entrée.
- La mise en place de volets métal repliables en tableau. Ils pourront toutefois être maintenus lorsqu'ils sont déjà en place.

OBLIGATIONS

- Les volets des façades seront de type volets battants à la française en bois peint, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
- En rez-de-chaussée uniquement pourront également être admis les volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en éléments plastiques.
- Nonobstant les espaces visibles du domaine public, les volets roulants seront obligatoirement en bois peint, et avec un coffrage intérieur.



L'occultation des baies doit respecter l'époque de construction et le style architectural de l'immeuble.

1.4.3 Portes, portails, portes charretières et de garage

INTERDICTIONS

- L'utilisation de matières plastiques ou de l'aluminium.
- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.
- Les « portes sectionnelles », ainsi que les hublots.
- Les portes de garages ne seront jamais blanches.

OBLIGATIONS

- Les portes d'entrées d'origine, charretières ou piétonnes, seront conservées et restaurées.
- Les portes d'entrée seront réalisées en bois, soit pleines, soit avec imposte vitrée.
- Les portes de garages à remplacer devront reprendre le dessin des modèles existants quand ils sont en relation avec l'architecture de la construction.
- La création de porte de garage devra s'intégrer à la composition générale et ne supprimer aucun élément de qualité. Le châssis sera posé dans l'épaisseur de la façade.



1.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques, type PVC.

OBLIGATIONS

- Les grilles, garde-corps et autres appuis de fenêtre, balcons et balconnets seront conservés et restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine (dans le respect des règlements de sécurité). Dans ce cas, la restitution doit être effectuée dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou de cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les constructions de bourg présentent traditionnellement peu de serrureries : elles ont pu être rajoutées pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, elles sont et doivent rester de dessin simple, non rusticisant.

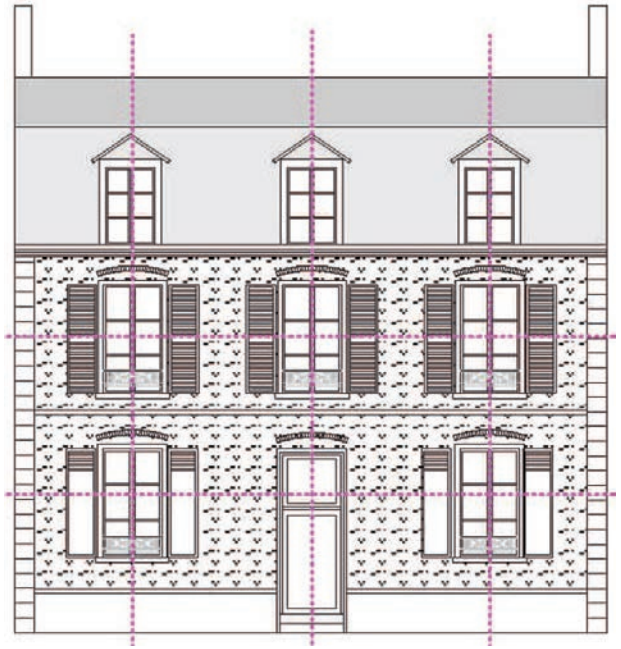
Immeuble de rapport (XIXe - début XX siècles)











Ce type réglementaire rassemble les types bâtis repérés au plan réglementaire qui présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Immeuble de bourg 19e siècle ;
- Immeuble de bourg 19-20e siècles classique ;
- Immeuble de bourg 19-20e siècles éclectique.

Ces immeubles apportent une variété nouvelle dans le paysage urbain par les variations de formes de toitures et, de fait, de matériaux.

Ces constructions empruntent différents styles architecturaux, du style le plus classique à un style éclectique dans les décors, le traitement des percements, la forme des percements et des couronnements.

Sur ces immeubles, le couronnement se diversifie, en particulier avec des traitements de combles brisés « à la Mansart » couverts en ardoises ou en zinc.
Les combles brisés sont accompagnés de lucarnes, les toitures avec abouts de chevrons apparents donnent lieu à des éléments de menuiseries inventives (ex. : pannes chantournées).

Décors et modénature :
D'une façon générale : variété des décors, affirmation d'un certain éclectisme : encadrement des baies harpées ou à jambage droit, bandeau, corniche saillante, chaînage d'angle parfois marqué, lucarnes à fronton en zinc, contrevents en bois à persiennes ou métalliques repliables en tableau.

Menuiseries : bois ou métal peints

2.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.

2.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

La surélévation des constructions repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Les extensions devront respecter la composition de façade de l'immeuble concerné, soit :
  - dans le cadre d'une architecture «mimétique». Dans ce cas, les règles architecturales de la nouvelle construction devront prendre en compte l'architecture de la construction d'origine, dans ses rythmes, proportions, ordonnancement, organisation des percements, forme et matériaux de couverture.
  - dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Les modifications de pente de toitures destinées à augmenter la surface habitable, sans surélévation, devront être invisibles de l'espace public.
- Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leurs proportions et de leur hiérarchisation.
- Le choix des matériaux devra être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.



Exemple de surélévation empruntant un vocabulaire contemporain (Paris 20e).

2.2 La façade

2.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Le dimensionnement des fenêtres, lucarnes, portes d'accès et portes cochères d'origine sera conservé : leur réduction ou élargissement, sans égard pour les proportions et la composition architecturale.

OBLIGATIONS

- Sur les façades visibles du domaine public, les percements existants dans le corps de façade seront maintenus ou restitués dans leur disposition d'origine.
- Dans les cas d'une ouverture ou de fermeture de commerce, la modification des percements du rez-de-chaussée sur rue devra s'inscrire en cohérence (rythme, descente de charge) avec l'ordonnancement existant de la façade.
- Dans le cas d'une fermeture de commerce, il pourra être exigé, en cas de devanture intéressante, de conserver la devanture tout en modifiant partiellement la transparence de la baie vitrée.
- Dans le cas d'un commerce, la proportion de surface vitrée par rapport à la surface maçonnée devra rester harmonieuse.
- Le percement des façades secondaires devra respecter l'ordonnancement général de la construction, lorsqu'il existe.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Élévations d'immeubles « classique » (en bas) et « néo-classique » (en haut)



L'ordonnancement des façades, caractéristique, devra être préservé, tant dans la distribution des percements que dans leur dimensionnement.



2.2.2 Épidermes, matériaux

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ou de recouvrement des parois.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.

OBLIGATIONS

- La nature du matériau de ravalement et les finitions seront choisies :
  - soit en fonction d'éléments d'origine subsistants ;
  - soit en fonction de la nature stylistique et historique de la construction.
- Les pignons seront entretenus et ravalés. Ils feront l'objet d'un soin particulier.

2.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

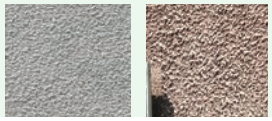
- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Ils seront de coloration discrète dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux ;

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Ce type se distingue de la maison rurale par la présence de modénatures et de matériaux de parement qui se sont diversifiés et enrichis (briques, rocaille, céramique, etc.). A ce titre, un soin et une attention particulière seront demandés pour le traitement des parements et des modénatures.



Différents types de parement : appareils de meulière, façades briques...
Ces constructions présentent souvent une mixité de parements qui soulignent les éléments structurels de l'architecture et animent le paysage urbain.



Mouchetis tyrolien

2.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





La forme irrégulière des meulières et des rocailles donne une très grande importance aux joints. Ceux-ci seront réalisés en mortier de chaux naturelle dans la teinte générale des pierres.
Il sera souhaitable lors de la restauration de restituer les insertions d'éclats de brique et de pierre qui renforcent leur résistance et améliorent leur aspect.

2.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joints à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en brique apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi que le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. L'utilisation de peintures minérales est recommandé sur les briques ordinaires pour les protéger.
- Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.2.3 Décors, modénatures

OBLIGATIONS

- Les opérations de ravalement auront pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que : encadrements de baies, bandeaux, moulures, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre, de meulière ou encore de céramiques, de laves émaillées...
- Tous les décors de type bas-reliefs moulés ou peints seront conservés.

1.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

- L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades ou parties de façades visibles depuis le domaine public.
- La mise en œuvre de matériaux d'imitation.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.

OBLIGATIONS

- Les décors et modénatures seront restitués à l'identique (matériaux, profils).
- Les appuis de baie seront restitués. Ils pourront être réinterprétés par la mise en place d'encadrement bois ou métal.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

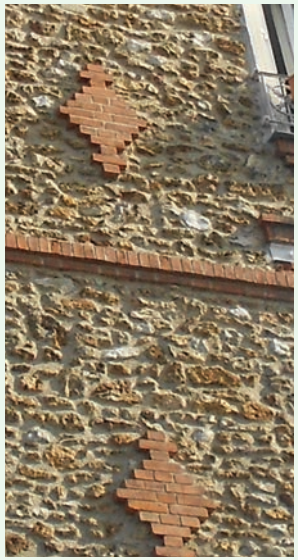
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Ce type se distingue de la maison rurale par la présence de modénatures et de matériaux de parement qui se sont diversifiés et enrichis (briques, rocaille, céramique, etc ...).
A ce titre, un soin et une attention particulière seront demandés pour le traitement de ces éléments décoratifs.

Ces constructions présentent souvent une mixité de parements qui soulignent les éléments structurels de l'architecture et animent le paysage urbain









2.3 Le couronnement

2.3.1 Formes, matériaux de couverture

OBLIGATIONS

- La règle est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors de réfection d'une charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux, etc.) devra être recherchée.
- Les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite, lorsqu'elles existent encore, seront maintenues ou restituées (60 à 80 unités au m²), de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun.
- La coloration de la tuile mécanique tendra vers l'ocre rouge.
- Les ardoises seront employées pour les couvertures à la Mansart, sur la partie brisis. Le zinc pourra également être employé.
- Seules les constructions couvertes en ardoises ou en zinc pourront conserver ce type de matériaux. Toutefois, ces matériaux pourront être admis pour les parties de toiture non visibles des espaces publics.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Les souches de cheminée traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.
- Évacuations d'eau pluviale et d'eau usée : les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc patiné ou en cuivre.

2.3.1.1 - ÉCLAIREMENT, PERCEMENT DES COMBLES

INTERDICTIONS

- La suppression, l'altération de lucarnes d'origine.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La pose de fenêtres de toitures, lorsqu'elles sont visibles depuis la voie publique.

OBLIGATIONS

- **Les lucarnes caractéristiques** des types patrimoniaux seront conservées et restaurées.
- **Les nouvelles lucarnes** seront implantées dans le respect de l'ordonnancement de la façade : elles ne pourront représenter plus de 1/3ème du linéaire de façade. Leur largeur sera inférieure à celle des percements des étages inférieurs. Elles devront être couvertes dans le même matériau que le pan de couverture. Pour les constructions d'écriture classique, les lucarnes devront être à bâtière ou à capucine. Elles pourront être à fronton ou de type œil-de-bœuf pour les constructions appartenant au type architectural « Villa urbaine »
- Les lucarnes rampantes devront être à ouverture unique.
- La mise en œuvre de tuiles de verre ne s'appliquera que pour des superficies restreintes (type fenêtre de toiture).
- **Les fenêtres de toiture** pourront être autorisées sur les façades ne donnant pas sur la voie, sous réserve de leur bonne intégration à la couverture des bâtiments et de leur faible impact visuel. Elles seront en très petit nombre sur la toiture : seulement une par travée de façade. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne pourront être superposées. Elles seront rectangulaires et de proportion plus haute que large. Elles seront de type encastré, sans saillie sur la couverture. Leur format ne dépassera pas 80X100m.
- **Les verrières** de dimension modeste seront admises sur le versant arrière des constructions : elles seront situées dans l'alignement des baies du corps de façade, intégrées à la couverture des bâtiments, sans saillie. Leur structure sera fine, de teinte sombre. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Ces immeubles apportent une variété nouvelle dans le paysage urbain par les variations de formes de toitures et, de fait, de matériaux. Les combles brisés sont accompagnés de lucarnes, les toitures avec abouts de chevrons apparents donnent lieu à des éléments de menuiseries inventives (pannes chantournées...).



Exemple de tuiles de rive ornées.



La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie.

2.4 Menuiseries

INTERDICTIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Les teintes vives ou brillantes seront exclues.
- Les menuiseries en plastique seront interdites pour tous les éléments de second œuvre suivants : volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin...
- La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie.

OBLIGATIONS

- La règle générale est la conservation/restauration des menuiseries caractéristiques du type patrimonial. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries adaptées au style de l'immeuble.
- Le modèle sera adapté au style de l'immeuble.
- Le dessin des menuiseries et des volets devra être conforme au dessin d'origine. Leur dessin et leur teinte devront s'harmoniser sur une même façade.
- Les menuiseries en bois ou en métal seront peintes.
- Leur coloration, composée avec celle des pierres et enduits, ne saurait être uniquement blanche.

2.4.1 Portes, Fenêtres

INTERDICTIONS

- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.

OBLIGATIONS

- Le vitrage s'adaptera à la forme du percement (ex. : imposte vitrée)
- Les menuiseries des constructions existantes seront réalisées selon un principe de recoupement des vitrages. Sauf disposition antérieure particulière, les ouvrants ne comporteront pas plus de trois carreaux principaux.
- Les panneaux de vitrages pourront être recoupés différemment, en deux ou trois carreaux dans le tiers supérieur du vitrage, si ce découpage reprend les motifs existants d'origine pour d'autres fenêtres de la construction ou de constructions comparables.
- Le double vitrage pourra être autorisé sous réserve de respecter les dispositions des sections apparentes des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.
- Les châssis munis de vitraux devront être refaits en intégrant les vitraux à restaurer.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les menuiseries sont adaptées au type de la construction : ainsi, sur les immeubles de type classique, on retrouvera des menuiseries classiques, partitionnées en panneaux réguliers.



Porte avec imposte vitrée

2.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- La mise en place de volets roulants extérieurs visibles du domaine public.
- La mise en place de volets roulants devant les portes d'entrée.

OBLIGATIONS

- Les volets et contrevents s'adapteront à la forme du percement.
- Sur les constructions d'écriture classique, les volets seront à persiennes aux étages, et en bois plein ou plein sur deux tiers de la hauteur et un tiers persienné en rez-de-chaussée.
- Sur les constructions de type plus éclectique, les volets pourront être métalliques et repliables en tableau.
- Les volets roulants seront intégrés à l'intérieur, sans incidence sur la proportion de la menuiserie et du percement.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les contrevents animent les façades leur diversité se déclinant autour de deux types récurrents :

- *les contrevents en bois, ouvrants à la francaise, persiennés.*
- *les persiennes repliables en tableau, en bois ou métal.*

Dans tous les cas, les contrevents et persiennes sont peints.











Le contrevent est adapté à la forme de la baie

2.4.3 Portails, portes charretières et de garage

INTERDICTIONS

- L'usage de l'aluminium.
- La suppression des impostes fixes, vitrées ou non, ainsi que leur bouchement.
- Les « portes sectionnelles », ainsi que les hublots.
- Les portes de garages ne seront jamais blanches.

OBLIGATIONS

- Les portes de garage nouvellement créées devront s'intégrer à la composition générale et ne supprimer aucun élément de qualité. Le châssis sera posé dans l'épaisseur de la façade.

2.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique de la typologie, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques, type PVC.

OBLIGATIONS

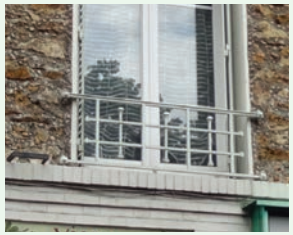
- Les grilles, garde-corps et autres appuis de fenêtre, balcons et balconnets seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine (dans le respect des règlements de sécurité).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



A partir dix-neuvième siècle, le traitement des entrées peut être marqué par des ouvrages de serrurerie de grande qualité.









Les immeubles de bourg urbain offrent une grande variété de garde-corps et de ferronneries qui animent le paysage urbain : leur conservation est impérative.

Villa Fin XIXe - début 20e





Pavillon-modèle Fin XIXe - début 20e





BATI D'ACCOMPAGNEMENT Fin XIXe - début 20e





Ces types réglementaires rassemblent les types bâtis repérés au plan réglementaire. Ils présentent des caractéristiques communes en termes constructifs :

- Villa fin XIXe - début XXe siècle ;
- Pavillon modèle fin XIXe - début XXe siècle.
- Bâti d'accompagnement

Le pavillon modèle et la villa apparaissent avec le chemin de fer, essentiellement sur les coteaux de l'Yerres, de part et d'autre de la rivière. Le pavillon modèle fait référence à un type essentiellement représenté dans les lotissements développés à partir des années 1920-30 tandis que la villa répond plus à un projet architectural individualisé. Ces constructions sont particulièrement représentatives des villas suburbaines construites en France à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, dans un style pittoresque empruntant à différents styles architecturaux historiques ou régionaux.

Ces constructions entretiennent un rapport très étroit avec la rue et le quartier. Elles composent un paysage urbain par les éléments répétitifs qui les caractérisent : type de clôture, jardin, architecture pittoresque...
Ainsi, le pavillon modèle a été conçu sur la déclinaison d'un modèle dont la reproduction constitue un effet de « collection ». Chaque pavillon constitue par ailleurs un tout avec son jardin et sa clôture, dans un rapport de proportion du jardin par rapport au volume bâti. La clôture constitue une véritable prolongation de l'architecture sur la rue : elle est en quelque sorte la première façade visible.

Les villas et grandes propriétés étaient accompagnées par des constructions annexes utilitaires ou de service (maison de gardien, serre, écuries, kiosque, chenil..) qui entraient en résonance architecturale à la maison principale. Beaucoup sont de qualité. Elles témoignent d'une économie paysagère singulière et participent du paysage urbain, étant souvent implantées à l'alignement de la voie.
Menuiseries : en bois peint

3.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

3.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.

Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être conservés et restaurés. Les travaux de restauration devront mettre en oeuvre des éléments et dispositions identiques à l'existant (limon, nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée en cloisonné ou ajouré, etc.) et dans le même matériau. Les éléments créés devront s'inspirer de modèles existants en respectant le style et l'harmonie de l'architecture du bâtiment.

3.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

- L'extension en adossement sur la façade principale sur rue, y compris volume léger de type véranda.
- La surélévation et l'extension de constructions qui aboutiraient à obstruer ou altérer la qualité des perspectives repérées au document graphique.

OBLIGATIONS

- Surélévations : Les constructions dont le gabarit est clairement inférieur à celui des constructions du secteur pourront être surélevées : dans ce cas, une attention particulière devra être portée au traitement du couronnement qui respectera l'ambiance du quartier (croupe et demi-croupe, toiture terrasses, toiture dite Mansart...). En tout état de cause, ces surélévations devront respecter les règles de hauteur autorisée dans le secteur d'assiette de la construction.

Les modifications de pente de toitures destinées à augmenter la surface habitable, sans surélévation, devront être invisibles de l'espace public.

- Les extensions devront prendre place en façade arrière ou en pignon, soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les volumes nouveaux créés par extension devront être clairement lus dans un rapport volumétrique hiérarchique comme un volume secondaire et distinct de l'architecture d'origine. Ils se distingueront par un retrait ou la mise en place d'un petit volume rotule permettant de bien lire le volume originel. La largeur maximum de l'extension devra être inférieure ou égale à la moitié de la façade d'origine.

La composition de l'extension devra :

  - soit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (linteaux).
  - soit affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

- Construction avec « long pan sur rue » : un prolongement de toiture pourra être mis en œuvre.
- Les toitures en terrasses devront être traitées (végétalisation, toiture accessible, garde-corps...)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Exemple d'extension s'inscrivant dans le prolongement des lignes de forces de la composition (toiture et linteaux), mais introduisant une lecture hiérarchique par l'inclinaison de la pente de toiture.



Exemple d'extension affirmant un vocabulaire contemporain.

3.2 La façade

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

3.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Sur les façades donnant sur le domaine public (façade principale ou latérale) :

- toute modification de dimensionnement des baies, oculi, portes ou fenêtres.
- le percement de baies supplémentaires.
- le bouchement, même partiel, des baies dans le but d'une adaptation des percements à la pose de nouveaux châssis de fenêtres.

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien de l'ordonnancement originel.

- Les percements d'origine seront conservés.
- Les linteaux ou encadrements d'origine seront conservés.
- Tout nouveau percement devra entrer dans la composition d'ensemble de la façade.



3.2.2 Épidermes et matériaux

INTERDICTIONS

- Sur les façades principales et les pignons, toute pose de revêtement de façade venant masquer les épidermes d'origine.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine et leur mise en œuvre devront être conservés apparents.
- Les appareils en pierre, la briquette, le rocaillage, les enduits devront être entretenus et restaurés dans les règles de l'art, et rester dans la composition de façade d'origine. Ils seront nettoyés par tous procédés doux.
- Les pignons seront traités avec le même soin que la façade dite principale étant donné leur caractère visible depuis l'espace public.



3.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Les enduits seront de coloration discrète dans la gamme des blancs cassés et des ocres. Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribbés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécuté à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux.

3.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en briques apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi qu'avec le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. L'utilisation de peintures minérales est recommandé sur les briques ordinaires pour les protéger.
- Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Façade enduite ornée de nombreuses moulures et modénatures.



La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.

3.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.

3.2.2.4 - CHALETS

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement autre que le bois sur les parties originellement recouvertes ainsi.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les chalets conserveront leurs dispositions originelles : clins de bois, sens et largeur des planches, détails de décors. La structure en bois devra être maintenue et restaurée comme ouvrage de charpente en bois.
- Tous les éléments de construction participant à la volumétrie extérieure (pignons, bow-window, balcons, auvents…) seront conservés et restaurés.
- Tous les éléments de décors ouvragés en place (bardages lambrequins, balcons découpés, etc.) seront maintenus et restaurés, voire refaits en substitution à l'identique et dans le même matériau.
- Les peintures ou lasures utilisées seront adaptées à la bonne conservation des bois, dans des coloris choisis à l'appui de recherches et de sondages.
- Dans le cadre de travaux de réfections de couverture ou de façades, les éléments de décor ouvragés manquants (bardages, lambrequins, balcons découpés) seront à compléter par des éléments neufs reprenant le même dessin en continuité des éléments conservés.
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou éléments de décors en bois seront nécessairement peints.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





3.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS

- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures est interdit.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.

OBLIGATIONS

- Les éléments d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront respectés et entretenus sur toutes les façades. Ils seront au besoin restitués.
- Les pans de bois structurels ou décoratifs (faux pans de bois) seront conservés et restaurés selon leur nature :
  + les faux pans de bois en bois seront peints au moyen d'une peinture micro-poreuse ou bien badigeonnés à la chaux.
  + les faux pans de bois réalisés dans l'enduit seront conservés et peints dans leur aspect d'origine.
- Tous les éléments de construction participants à la volumétrie extérieure (pignons, bow-window, balcons, auvents…) seront conservés et restaurés.
- Tous les éléments de décors ouvragés en place (bardages lambrequins, balcons découpés, etc.) seront maintenus et restaurés, voire refaits en substitution à l'identique et dans le même matériau.
- Les peintures ou lasures utilisées seront adaptées à la bonne conservation des bois, dans des coloris choisis à l'appui de recherches et de sondages.
- Dans le cadre de travaux de réfections de couverture ou de façades, les éléments de décor ouvragés manquants (bardages, lambrequins, balcons découpés) seront à compléter par des éléments neufs reprenant le même dessin en continuité des éléments conservés.
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou éléments de décors en bois seront nécessairement peints.

3.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

- L'isolation par l'extérieur des façades n'est pas autorisée sur les façades en appareil de pierres et/ou briques.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.
- L'emploi de matériaux plastiques.

OBLIGATIONS

- Les éléments simples d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront maintenus et restitués sur toutes les façades.
- Les systèmes d'isolation thermique par l'extérieur ne prendront place que sur les façades enduites, soit par vêture, soit par vêtage, sous réserve que cette façade soit simple et que la restitution des éléments structurels de décors (bandeaux...) soit possible.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

La richesse des parements de façade, des mises en œuvre de meulière, de brique, des décors... est à maintenir.










3.3 Le couronnement

3.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau autre que le matériau d'origine en adéquation avec la pente du versant (terre cuite de type tuile plate (petit moule), tuile mécanique, ardoise, zinc) sauf réparation provisoire d'urgence.
- La dépose ou le recouvrement des éléments décoratifs du couronnement (épis de faîtage, rives en terre cuite, antéfixes).
- Les éléments structurels (abouts de pannes apparentes, souvent chantournés, charpente visible en débord de toiture, corniche) ne pourront être recouverts.
- Les souches de cheminées d'origine ne pourront faire l'objet de destruction ou de suppression.

OBLIGATIONS

- La règle générale est le renouvellement à l'identique ou le maintien et la restitution des dispositions caractéristiques des types architecturaux.

- Couvertures en tuile : les nouvelles tuiles seront mécanique de terre cuite, de tonalité rouge orangée.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Dans le cas de toitures « à la Mansart », le brisis sera obligatoirement couvert en ardoise. Le terrasson pourra être couvert en zinc ou en tuiles mécaniques de terre cuite, à condition que ces dernières restent invisibles depuis l'espace public.
- Les éléments décoratifs des couronnements tels que épis de faîtage, antéfixes, seront conservés et entretenus.
- Les souches de cheminées seront entretenues et disposeront du même matériau que celui de la façade principale. Le cas échéant, la souche sera enduite selon les mêmes termes et définitions que pour les façades.

- Couverture en ardoise : seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux. Les ardoises seront naturelles et posées au crochet.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









La tuile mécanique à emboîtement, losangée ou non, est le matériau caractéristique des toitures des pavillons et villas.
Les toitures peuvent être accompagnées de motifs décoratifs tels que tuiles de rives, épis de faîtage... ici aussi, les souches de cheminées jouent un rôle décoratif important.
Ponctuellement, l'usage de l'ardoise se retrouve pour les toitures à forte pente, notamment les toitures à la Mansart.

Les pavillons et villas sont fortement caractérisés par leur couverture, les jeux de toiture (avancées, retrait, toitures débordantes...), les éléments de menuiseries qui les accompagnent (pannes chantournées, décors...).

3.3.2 Percement des couvertures

3.3.2.1 - LUCARNES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La suppression ou la modification de proportion des lucarnes caractéristiques de la typologie.
- La création de lucarnes sur les constructions appartenant à la typologie Pavillon modèle.
- Les lucarnes à houteau.

OBLIGATIONS
- Les lucarnes caractéristiques des types architecturaux seront conservées et restaurées.
- Les lucarnes ayant subi des transformations de forme seront restituées dans leur disposition d'origine.
- La mise en place de nouvelles lucarnes devra s'inscrire dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Les lucarnes devront affirmer un rythme vertical. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures.

3.3.2.2 - FENÊTRES DE TOITURE

INTERDICTIONS
- Les fenêtres de toiture ne pourront être superposées.
- La mise en place de châssis de toitures sur les croupes.

OBLIGATIONS
- Les fenêtres de toiture devront être de proportion plus haute que large. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne comporteront pas de store extérieur.
- Elles seront sans saillie sur la couverture.

3.3.2.3 - VERRIÈRES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La pose de verre réfléchissant.
- Les ouvrants en toiture accolés ne seront pas acceptés.

OBLIGATIONS
- Les verrières devront prendre place sur les parties non visibles depuis l'espace public. Elles devront être de taille modeste et munies d'une ossature métallique fine et sombre.
- Elles devront respecter le rythme général de la façade adjacente.
- La pose devra être intégrée dans le versant de couverture et non en saillie.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les toitures des pavillons modèle ne donnent jamais lieu à la mise en place de lucarnes : elles offrent un aspect très simple, régulier. Leur mise en œuvre est interdite car elles alourdiraient la silhouette du couronnement.

Les toitures des villas accueillent, parfois, des lucarnes. La mise en œuvre de lucarne nouvelle sera autorisée : elles devront être dessinées de manière à ne pas alourdir le silhouette générale de la toiture et présenter un rythme très vertical.







Lucarne à houteau : ce type d'éclairement ne correspond pas aux modes d'éclairement adapté sur ce type de constructions.





La verrière est bien intégrée à la couverture, sans saillie.

3.4 Menuiseries

3.4.1 Fenêtres, portes

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques pour les portes.
- Les teintes vives et brillantes.
- La teinte bois naturel.
- La mise en place de fenêtres de rénovation.

OBLIGATIONS

- Les éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique de leurs dispositions d'origine correspondant au type patrimonial.
- Les châssis de fenêtre existants seront entretenus et restaurés.
- Le vitrage s'adaptera à la forme du percement (ex. : imposte vitrée)
- En cas de remplacement obligatoire, les éléments répondront aux mêmes caractéristiques que les éléments patrimoniaux en termes de : nombre de vantaux, partition, proportion, vantail ouvrant et fixe, hauteur et épaisseur des profils.
- Les vitrages seront recoupés conformément aux dispositions d'origine : les petits bois seront au moins posés à l'extérieur du vitrage.
- Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces et en adéquation avec les couleurs existantes des façades (pas de lasures).
- Le double vitrage pourra être autorisé sous réserve de respecter les dispositions des sections apparentes des sections de bois employées sur les châssis anciens de référence.
- L'emploi du verre épais en remplacement des vitrages existants est autorisé.
- En cas de remplacemet, le dessin des portes reprendra celui des portes existantes si elles correspodent au type patrimonial

3.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- Les volets roulants occultant les portes d'entrée.
- Les coffres de volet roulant posés à l'extérieur.

OBLIGATIONS

- L'occultation des baies pourra être réalisée :
  - soit par la mise en place de volets en bois, plein sans écharpe ou plein sur deux tiers de la hauteur et un tiers persienné en RDC, et à persiennes aux étages ;
  - soit par la mise en place de persiennes repliables en tableau, en bois ou en métal.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



La partition des vitrages fait partie de l'identité architecturale de la construction



Persiennes métalliques repliables en tableau



Volets battants à la française, persiennés

3.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La dépose de tout élément caractéristique du type architectural (garde-corps, marquises et autres éléments de métal), nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.

OBLIGATIONS

- Les garde-corps, appuis de fenêtres répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine. Ils seront modifiés pour répondre aux besoins de respect des règles de sécurité.
- Les marquises et auvents répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés et restaurés.
- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et adopter une forme et des matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas

- Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
- La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Maintien d'une marquise



Les serrureries s'expriment également dans les portails et clôtures





Véranda en acier sur façade

3.6 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition des murs repérés au plan règlementaire ou de tout élément caractéristique du type architectural, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, grillage secondaire, etc.
- La mise en place d'éléments en matières plastiques pour tout élément de clôture.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus. Les lacunes seront restituées selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- Les portails présenteront un aspect de portail battant, même quand ils sont coulissants.
- Les éléments de clôture sur rue neufs en intégralité seront constitués d'un mur bahut maçonné reprenant les dimensions des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie, en bois ou en béton ajouré.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie) ;
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pas représenter plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





















La construction de villégiature est une maison «cossue» de représentation aux façades ostentatoires. Elle s'établit très librement sur le territoire mais prend place dans un environnement parcellaire généreux, essentiellement en développant un rapport particulier à la rivière (implantation sur les coteaux).

La villégiature s'identifie au même titre que la villa dans son image autonome, détachée et retournée vers elle-même et son grand espace libre lui servant d'écrin. Son mur de clôture reste une définition de séparation.

Elle s'implante de fait en retrait de tout alignement : seule la clôture traduit la limite urbaine entre espace privé et public. Les prescriptions réglementaires visent essentiellement au respect de l'état initial de la typologie en vue de maintenir l'intégrité de ses dispositions urbaine et architecturale permettant la conservation et la préservation d'une typologie remarquable.
Les façades de maisons de villégiature sont très dessinées et finies. A ce titre, elles détiennent une composition très riche et une variété de matières très présente.

Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures. En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.

Menuiseries : bois

4.1 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU BÂTI

4.1.1 Démolitions et reconstructions

INTERDICTIONS

La démolition totale ou partielle (éléments de décors, partie d'édifice, etc.) des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial, sauf péril de nature à menacer la sécurité publique, et nonobstant les adjonctions non caractéristiques du type architectural ou de la construction d'origine.

OBLIGATIONS

- En cas de reconstruction après démolition, cette dernière devra se faire à l'identique, notamment en matière de gabarits (hauteur de construction, nombre de travées, etc.). Des dispositions particulières pourront être admises si elles permettent une meilleure insertion du bâti et contribuent à la qualité du paysage urbain.
- Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être conservés et restaurés. Les travaux de restauration devront mettre en oeuvre de éléments et dispositions identiques à l'existant (limon, nez de marches mouluré, balustrades ouvragées, palier d'arrivée en cloisonné ou ajouré, etc.) et dans le même matériau. Les éléments créés devront s'inspirer de modèles existants en respectant le style et l'harmonie de l'architecture du bâtiment.

4.1.2 Extensions et surélévations

INTERDICTIONS

- La surélévation des constructions.
- L'extension en adossement sur la façade principale sur rue.
- Tout volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

OBLIGATIONS

- Les extensions devront prendre place en façade arrière ou en pignon, soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Un léger retrait par rapport à la façade principale pourra être accepté.
- Les volumes nouveaux créés par extension devront être clairement lus dans un rapport volumétrique hiérarchique comme un volume secondaire et distinct de l'architecture d'origine. Ils se distingueront par un retrait ou la mise en place d'un petit volume rotule permettant de bien lire le volume originel.
- La largeur maximum de l'extension devra être inférieure ou égale à la moitié de la façade d'origine.
- La composition de l'extension devra :
  - soit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (linteaux).
  - soit affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- Les toitures en terrasses devront être traitées (végétalisation, toiture accessible, garde-corps...)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Les façades de maisons de villégiature sont très dessinées : elles détiennent une composition très riche et une variété de matières très présente. Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures. En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.

4.2 La façade

4.2.1 Rythmes et percements

INTERDICTIONS

Sur les façades donnant sur le domaine public (façade principale ou latérale) :

- toute modification de dimensionnement de baie, oculus, porte ou fenêtre.
- le percement de baies supplémentaires.
- le bouchement, même partiel, des baies dans le but d'une adaptation des percements à la pose de nouveaux châssis de fenêtres.

OBLIGATIONS

Le principe est le maintien de l'ordonnancement originel.

4.2.2 Épidermes et matériaux

INTERDICTIONS

- Sur les façades principales et les pignons, toute pose de revêtement de façade venant masquer les épidermes d'origine.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.
- Toute pose de baguette d'angle ou réalisation d'enduit tiré à la règle.
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les matériaux entrant dans la composition de la façade d'origine et leur mise en œuvre devront être conservés apparents.
- Les appareils en pierre, la briquette, le rocaillage, les enduits devront être entretenus et restaurés dans les règles de l'art, et rester dans la composition de façade d'origine. Ils seront nettoyés par tous procédés doux.
- Les pignons seront traités avec le même soin que la façade dite principale étant donné leur caractère visible depuis l'espace public.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les façades de maisons de villégiature répondent à de règles de composition affirmées reposant généralement sur la symétrie. A ce titre, l'évolution des percements est inenvisageable.
Les rythmes et les percements le plus souvent verticaux traduisent un élancement que peuvent accentuer les lignes de toitures.

En retrait de l'alignement, les élévations latérales sont souvent visibles depuis l'espace public.





4.2.2.1 - FAÇADES ENDUITES

OBLIGATIONS

- Toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel devront être réenduites. Les façades qui d'origine étaient enduites seront restaurées de même.
- Les enduits seront à base de plâtre et chaux, de ciment naturel ou de ciment prompt. Ils seront adaptés chromatiquement au style de la constructions Ils pourront être colorés par adjonction de sables ou pigments ou par la mise en œuvre d'un badigeon ou eau forte.
- Ces enduits pourront être grattés, talochés, brossés ou lissés, mais en aucun cas projetés, écrasés, mouchetés à la tyrolienne (à l'exception des constructions datant de 1920 à 1940 déjà caractérisées par des enduits à la tyrolienne), ribés ou jetés à la truelle.
- Les enduits à la chaux hydraulique naturelle seront ponctuellement tolérés, à condition de présenter une bonne alternative aux enduits à la chaux traditionnelle.
- Les pignons pourront recevoir un traitement et une finition différents de ceux de façade, exprimant ainsi leur caractère secondaire. La finition du pignon sera obligatoirement réalisée :
  - soit par enduit à pierres vues exécutés à fleur de parement ;
  - soit par enduit à la chaux.

4.2.2.2 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux batardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).
- La pierre ne pourra être ni peinte, ni enduite, sauf disposition antérieure historique avérée.

OBLIGATIONS

Pierre de taille appareillée :

- Dans le cas de travaux sur des façades en pierre de taille, l'appareillage, le calepinage, les modénatures et différentes moulurations devront être respectés. Les pierres abîmées seront remplacées par des pierres de même nature, ou ponctuellement reprises au mortier de réparation de pierre.
- La pierre devra être sablée ou ravalée par tout procédé doux garantissant l'absence d'endommagement du calcin de la pierre.
- Les façades secondaires très dégradées, non visibles depuis l'espace public et traitées en continuité stylistique avec la façade principale, pourront recevoir un traitement plus simple d'enduit à la chaux naturelle ou à la chaux hydraulique naturelle dans le respect du ton et de la granulométrie de l'existant.
- Un badigeon pourra être employé sur les parements restaurés.

Pierre meulière :

- Les façades qui présentent des parements en pierres type meulière ou rocaille seront restaurées de même.
- Les matériaux des façades existantes en pierre meulière devront être conservés et mis en valeur dans leur aspect initial et ne pourront être enduits (constructions du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle).
- Un soin particulier devra être apporté dans la réfection des joints de maçonneries de meulière qui font parfois l'objet de traitements particuliers (joint perlé, joints creux, cailloutis, bouchon et tête de chat, etc.).

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









Appareillage brique et pierre caractéristique de l'architecture historiciste Louis XIII



Qualité des maçonneries de meulières

4.2.2.3 - FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN BRIQUE

INTERDICTIONS

- Tout matériau de revêtement ;
- Tout enduit ou joint à base de ciment autre que ciment naturel (ou ciment prompt), ainsi que les enduits hydrauliques artificiels ou à base de chaux bâtardée (chaux mélangée à du ciment artificiel).

OBLIGATIONS

- Les façades construites en brique apparentes devront conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- En cas de rejointoiement, le mortier sera en adéquation avec la période de construction ainsi que le type de finition : joints brossés, joints passés au fer, joints rubanés, etc. Les joints ne devront pas être blancs. Les nouveaux joints devront être de même couleur et de même épaisseur que les anciens (sauf dispositions originelles différentes).
- Les briques dégradées seront :
  - soit remplacées par tiroir, lorsque l'intégralité de la brique doit être remplacée ;
  - soit complétées ponctuellement par un mortier d'imitation de la même couleur que la brique dégradée.
- Les enduits et peintures étanches devront être intégralement piochés.
- Les parements en brique resteront apparents. Les joints dégradés devront être dégarnis manuellement pour être refaits dans la même teinte que les briques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



L'utilisation de peintures minérales est recommandée sur les briques ordinaires pour les protéger.

4.2.3 Décors, modénatures

INTERDICTIONS

- Tout recouvrement ou altération de décors et modénatures est interdit.
- Seuls les éléments prévus à l'origine pour être peints pourront recevoir une peinture.

OBLIGATIONS

Les éléments d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront respectés et entretenus sur toutes les façades. Ils seront au besoin restitués.

4.2.4 Isolation thermique par l'extérieur

INTERDICTIONS

- L'isolation par l'extérieur des façades n'est pas autorisée sur les façades en appareil de pierres et/ou briques.
- La suppression, l'altération ou le masquage de tout décor ou modénature.
- L'emploi de matériaux plastiques.

OBLIGATIONS

- Les éléments simples d'animation de façades, structurels ou décoratifs tels que encadrement de baies, corniche, détail de calepin seront maintenus et restitués sur toutes les façades.
- Les systèmes d'isolation thermique par l'extérieur ne prendront place que sur les façades enduites, soit par vêture, soit par vêtage, sous réserve que cette façade soit simple et que la restitution des éléments structurels de décors (bandeaux...) soit possible.
- Lorsque la pose de l'ITE s'accompagnera d'un changement des menuiseries de la construction, le projet devra justifier d'une cohérence et d'une qualité patrimoniale d'ensemble permettant la préservation des qualités patrimoniales identifiées. Des solutions comme le repositionnement des menuiseries dans le tableau (permettant de retrouver la même profondeur en tableau que sur la façade d'origine par rapport au nu extérieur de la façade) pourront être proposées. En tout état de cause, les documents graphiques (détails constructifs) de l'autorisation d'urbanisme seront exigés pour permettre d'évaluer le résultat de la solution envisagée.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



4.3 Le couronnement

4.3.1 Formes, matériaux de couverture

INTERDICTIONS

- Sur les parties originelles des constructions, toute pose de matériau autre que le matériau d'origine en adéquation avec la pente du versant (terre cuite de type tuile plate (petit moule), tuile mécanique, ardoise, zinc) sauf réparation provisoire d'urgence.
- La dépose ou le recouvrement des éléments décoratifs du couronnement (épis de faîtage, rives en terre cuite, antéfixes).
- Les éléments structurels (abouts de pannes apparentes, souvent chantournés, charpente visible en débord de toiture, corniche) ne pourront être recouverts.
- Les souches de cheminées d'origine ne pourront faire l'objet de destruction ou de suppression.

OBLIGATIONS

- La règle générale est le renouvellement à l'identique ou le maintien et la restitution des dispositions caractéristiques des types architecturaux.

- Les pans de toiture seront couverts en tuiles plates (petit moule) en terre cuite, de tonalité rouge orangée, tuile mécanique de terre cuite, ardoise, zinc conformément à leurs matériaux de couverture d'origine.
- Les tuiles de rives en terre cuite, ornées ou non, seront maintenues ou remplacées à l'identique.
- En l'absence de tuiles de rive, les rives seront constituées d'une planche en bois peinte dans la même teinte que les abouts de chevrons pour les couvertures en tuile plate ou ardoise, qui pourra être recouverte de zinc pour les couvertures en zinc ou en ardoise.
- Dans le cas de toitures « à la Mansart », le brisis sera obligatoirement couvert en ardoise. Le terrasson pourra être couvert en zinc ou en tuiles mécaniques de terre cuite, à condition que ces dernières restent invisibles depuis l'espace public.
- Les éléments décoratifs des couronnements tels que épis de faîtage, antéfixes, seront conservés et entretenus.
- Les souches de cheminées seront entretenues et disposeront du même matériau que celui de la façade principale. Le cas échéant, la souche sera enduite selon les mêmes termes et définitions que pour les façades.

- Couverture en ardoise : seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux. Les ardoises seront naturelles et posées au crochet.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





La règle générale est le renouvellement à l'identique ou la restauration d'un état initial. Lors d'une réfection de charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale (profils, lucarnes, matériaux...) devra être recherchée.

4.3.2 Éclairement, percement des combles

4.3.2.1 - LUCARNES

INTERDICTIONS
- La mise en place d'éléments en matières plastiques.
- La suppression ou la modification de proportion des lucarnes caractéristiques de la typologie.
- La création de lucarnes sur les constructions appartenant à la typologie Pavillon modèle.

OBLIGATIONS
- Les lucarnes caractéristiques des types architecturaux seront conservées et restaurées.
- Les lucarnes ayant subi des transformations de forme seront restituées dans leur disposition d'origine.
- La mise en place de nouvelles lucarnes devra s'inscrire dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Les lucarnes devront affirmer un rythme vertical. Elles devront être couvertes dans le même matériau que les pans de couvertures.

4.3.2.2 - FENÊTRES DE TOITURE

INTERDICTIONS
- Les fenêtres de toiture ne pourront être superposées.
- Elles seront sans saillie sur la couverture.

OBLIGATIONS
- Les fenêtres de toiture devront être de proportion plus haute que large. Leur implantation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent. Elles ne comporteront pas de store extérieur.

4.3.2.3 - VERRIÈRES

INTERDICTIONS
L'installation de verrière est interdite sur tous les pans de couverture ne présentant pas d'exemplaires d'origine.

OBLIGATIONS
Le remplacement des verrières sera autorisé sous condition de mise en oeuvre respectueuse des conditions originelles. Les adaptations ponctuelles seront admises sous réserve de leur taille modeste et munies d'une ossature métallique fine et d'une pose intégrée dans le versant de couverture et non en saillie.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





4.4 Menuiseries

INTERDICTIONS
- La dépose de tout élément caractéristique sans remplacement à l'identique (matériaux, dessin).
- Les teintes vives et brillantes sont interdites.
- La teinte bois naturel est interdite.
- L'utilisation de matières plastiques pour les portes, volets, contrevents.

OBLIGATIONS
- Le principe est le maintien, la restauration, le remplacement à l'identique des menuiseries originelles dans leur disposition typologique, dans leurs dessin et matériaux.

4.4.1 Fenêtres, portes

OBLIGATIONS
- Les châssis de fenêtre existants seront entretenus et restaurés.
- En cas de remplacement obligatoire, les éléments seront identiques à ceux des dispositions originelles dans leur dessin : nombre de vantaux, partition, proportion, vantail ouvrant et fixe, présence d'imposte, hauteur et épaisseur des bois, conservation des profils s'il y a lieu.
- Les menuiseries recevront un traitement de finition par peinture, dans des tonalités douces et en adéquation avec les couleurs existantes des façades. Elles présenteront un projet coloré d'ensemble.

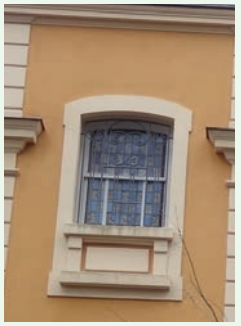
4.4.2 Volets et contrevents

INTERDICTIONS
- Sauf disposition originelle avérée, les volets roulants extérieurs sont interdits. En cas de remplacement, ils seront obligatoirement en bois ou métal, conformément à leurs dispositions d'origine, et leur coffrage devra être intérieur.
- Les persiennes métalliques sont interdites, sauf dans le cas de dispositions d'origine, jamais autrement.

OBLIGATIONS
Les contrevents seront maintenus ou restitués dans leurs dispositions d'origine : à persiennes ou ouvrants à la française en bois plein à planches jointives et sans écharpe, à persiennes en bois ou métal repliables en tableaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE









4.5 Serrureries

INTERDICTIONS

- La dépose de tout élément caractéristique du type architectural (garde-corps, marquises et autres éléments de métal) est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration.
- L'usage du PVC est interdit.

OBLIGATIONS

- Les grilles, garde-corps, appuis de fenêtres, balcons et balconnets répondant aux caractéristiques typologiques seront conservés, restaurés, voire rétablis dans leur aspect d'origine. Ils seront modifiés pour répondre aux besoins de respect des règles de sécurité.
- Les marquises répondant aux caractéristiques typologiques seront conservées et restaurées.
- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et adopter une forme et des matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas

- Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
- La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





4.6 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, grillage secondaire, etc.
- L'usage du PVC pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués soit :
  - d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ;
  - d'un mur haut maçonné réalisé selon les dispositions du mur préexistant (moellons de pierres, de meulières, enduits ou non, etc.)
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- Les éléments de clôture sur rue neufs reprendront les dispositions existantes avec soit un mur haut en maçonneries de pierre ou de brique, soit un mur bahut maçonné reprenant les dimensions des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ou en bois.
- Le matériau du mur bahut sera en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique, enduit) ou en construction contemporaine rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.
- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie) ;
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie ;
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture ;
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les maisons de villégiature sont généralement encloses du hauts murs ou de hautes grilles : leur accès se fait par des portails monumentaux marquant fortement le paysage urbain.







B
-
PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PATRIMONIAUX

ESPACES
RÉNOVATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS NON PATRIMONIALES
CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont considérées comme constructions neuves les constructions nouvelles sans lien physique avec une construction existante.



Aire AP1 – BOURG & HAMEAUX

- AP1a et AP1ah : secteurs patrimoniaux du coeur de bourg et des hameaux
- AP1b : bourg du 19e siècle
- AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle
- AP1d : villa Angèle

Aire AP2 – AIRE DE LA RIVIERE ET DE SES ABORDS

- AP2a : site classé de la vallée de l'Yerres
- AP2b : parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
- AP2c : linéaire de la RD 94

Aire AP3 – AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES

- AP3a : Rue des Vallées et Rue du Réveillon
- AP3b : AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château
- AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
- AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres

Aires patrimoniales transversales

- APM : domaine du château de Monmartel
- APC : domaine du Comte de Provence

1.1 Les vues à maintenir

1.1.1 Principes et objectifs

INTERDICTIONS

- L'implantation de constructions, d'élément de construction ou d'éléments végétaux ayant pour effet d'altérer en tout ou partie une vue structurante figurée au document graphique réglementaire est interdite.

OBLIGATIONS

- L'implantation des nouvelles constructions devra être étudiée afin que soient préservées les vues structurantes identifiées au document graphique réglementaire. Les éléments végétaux devront être maîtrisés (taille, développement).
- Les transformations des constructions situées dans les cônes de vision remarquables reportés sur le plan seront particulièrement bien étudiées (implantation, gabarit, architectures) afin de garantir le maintien et la mise en valeur des vues structurantes.

1.1.2 Vues sur les éléments bâtis majeurs et le bourg

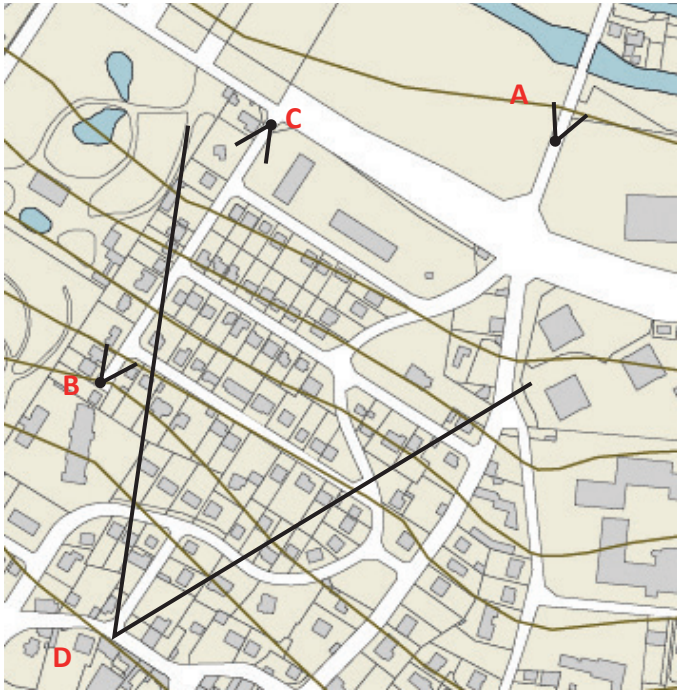
- Vue vers l'église et le bourg

A. Depuis le Pont Perronet (rue du Pont Perronet) ;
B. Depuis le quartier des Ombrages (Avenue Victor Hugo) ;

- Vue vers le Château des Ombrages

C. Depuis l'Avenue Victor Hugo
l'Yerres).

- D. Vue sur le bourg depuis le quartier des Ombrages (rue des Écoles) .



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

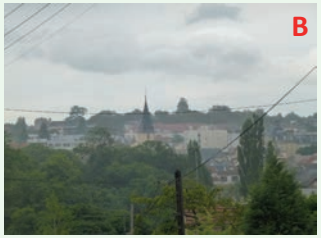
Maintien des vue identitaires vers :

- les éléments architecturaux qui se détachent au sein des périmètres AVAP.
- le grand paysage, depuis les périmètres AVAP ou depuis d'autres points du territoire, en direction du paysage de la ville protégée par l'AVAP.





L'ensemble du coeur de bourg s'offre au regard depuis la RD 94 et le Pont Perronet.



La silhouette du clocher de l'église se détache dans le grand paysage



La silhouette du château des Ombrages structure le point de fuite qui guide le regard.

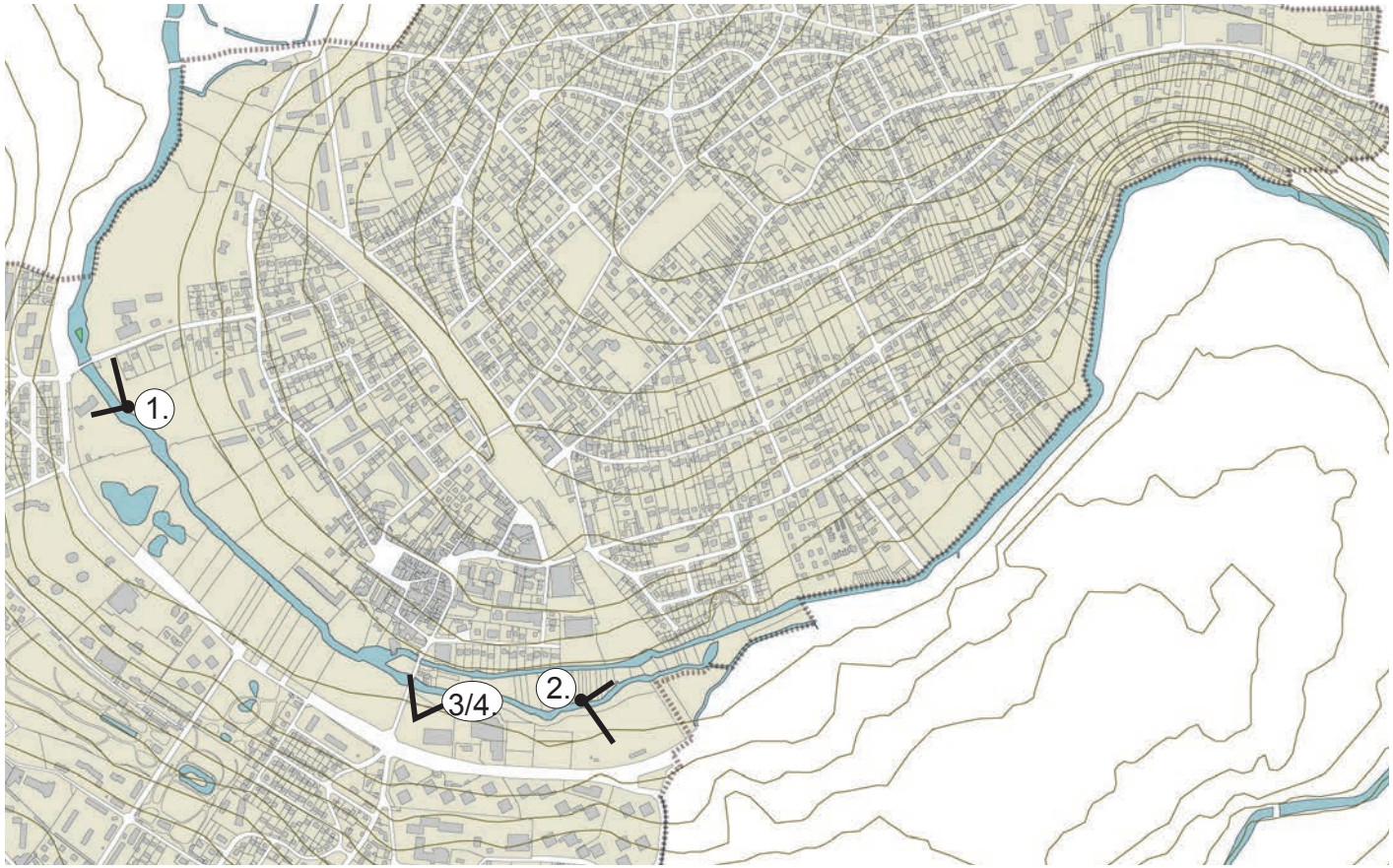
La silhouette du bourg (paysage du vélum notamment) se dessine dans le lointain.



1.1.3 Vues sur les entités structurantes du paysage

Vues :

- Vues vers les viaducs ferroviaires (bords de l'Yerres) ;
- Vues vers les ponts historiques et les menhirs (bords de l'Yerres).



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les vues vers les viaducs ferroviaires à préserver et mettre en valeur





Les vues vers les ponts historiques et les menhirs





1.2 RÈGLES ARCHITECTURALES

1.2.1 CONSTRUCTIONS NON REPÉRÉES

OBLIGATIONS

- Toute construction faisant référence à un style d'architecture codifié devra utiliser avec minutie les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.
- Les constructions ne faisant référence à aucun style architectural défini devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Leur composition générale, la proportion de leurs baies, le traitement de leur épiderme, soit :
  - feront référence aux constructions environnantes répertoriées comme patrimoniales ;
  - prendront en compte les règles définies dans le règlement.

1.2.2 ÉQUIPEMENTS DIVERS

1.2.2.1 Radiotéléphonie (antennes, paraboles)

INTERDICTIONS

Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations ne seront pas positionnés sur ou devant un élément de décor, un élément paysager remarquable ou un détail architectural.

OBLIGATIONS

- Les relais de radiotéléphonie et leurs alimentations seront intégrés dans les architectures (dans le plan de la façade ou de la toiture).
- Les antennes et paraboles seront installées avec discrétion et non visibles depuis le domaine public. Les dispositifs seront mutualisés sur les immeubles collectifs.

1.2.2.2 Réseaux

INTERDICTIONS

- Le cheminement non raisonné des descentes d'eaux pluviales (EP) en façade.
- L'emploi du PVC pour tous les ouvrages réalisés traditionnellement en zinc : descentes EP, gouttières, crochets, etc...
- Tous travaux de buchage ou pouvant endommager, masquer ou interrompre un décor architectural, une composition de façade par la mise en oeuvre de descentes EP.

OBLIGATIONS

- Les ouvrages techniques collectifs nécessaires aux systèmes de distribution d'énergie ou de télécommunication seront soigneusement intégrés aux bâtiments et feront l'objet d'une concertation préalable avec le service instructeur afin de respecter les prescriptions de l'AVAP.
- Les coffrets électricité et gaz, et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les façades ou intégrés aux clôtures. Ils devront être réalisés en matériaux de qualité, en adéquation avec la façade.
- Les réseaux électriques devront être fixés le plus discrètement possible sur les corniches, bandeaux pour les parties horizontales, et en limite de mitoyen, le long des descentes d'eaux pluviales pour les parties verticales.
- Les équipements techniques de type pompe à chaleur devront donner lieu à un travail d'intégration, soit au sein d'un coffrage adapté et de qualité, soit par l'intermédiaire de la plantation d'une haie les masquant.
- En secteur AP1, les nouveaux réseaux et ouvrages techniques seront enfouis ou dissimulés.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

> Favoriser la bonne intégration des dispositifs techniques (téléphonie mobile, boîtiers de distributions, antennes, paraboles...).



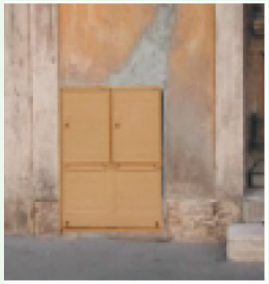


Veiller à l'intégration de tous les équipements, y compris câbles, transformateurs... afin de ne pas altérer la qualité des façades.









Exemples de bonne insertion des coffrets techniques, par mimétisme, regroupement, composition...

1.2.3 Devantures commerciales

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la qualité des devantures commerciales en secteur patrimonial : articuler volonté de respecter l'architecture des constructions et contraintes économiques.

1.2.3.1 Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes

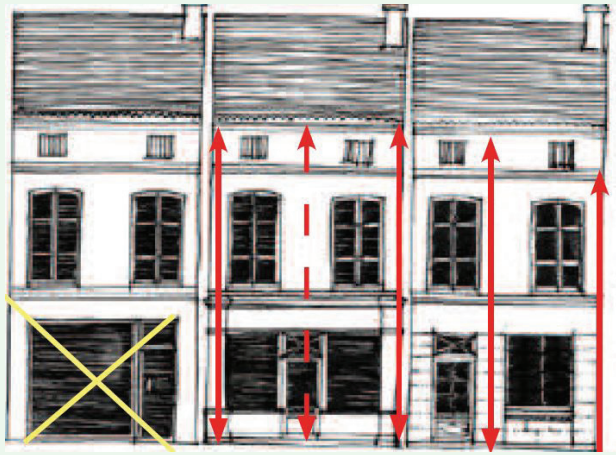
INTERDICTIONS

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales.

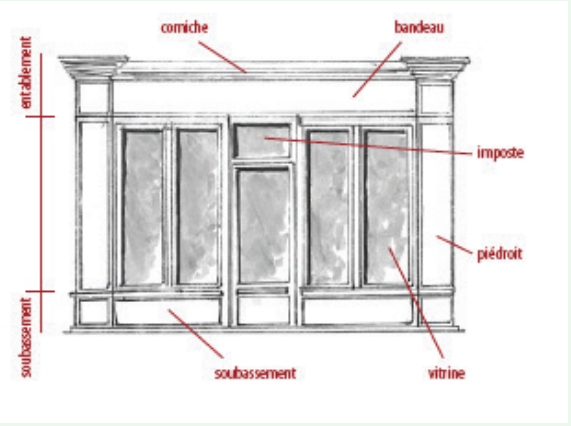
OBLIGATIONS

- Les façades commerciales mettront en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures sera faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne pourront être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage.
- Les devantures ne pourront dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage ou du bandeau maçonné existant, et devront tenir compte de l'alignement général.
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble sera conservée pour maintenir la lecture parcellaire.
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne pourra être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne devra pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie.
- Les placages existants seront déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements.
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) sera limité à l'emprise commerciale.
- Aucun élément saillant permanent ne devra être ajouté sur la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



A gauche, la construction semble flotter sur un grand vide : il importe de maintenir la lecture de la descente des charges.



ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

1.2.3.2 Équipements, enseignes

INTERDICTIONS

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits.

OBLIGATIONS

- Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie.
- Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments pourra être exigée lors d'un renouvellement de façade.
- Les enseignes bandeaux auront des proportions cohérentes avec la façade : elles ne devront pas dépasser 60 cm de hauteur ni dépasser la hauteur de l'appui du garde-corps.
- Sauf impossibilité technique justifiée, les enseignes en drapeau devront être implantées sous la hauteur de l'appui du garde-corps du premier étage. Elles ne dépasseront pas 80 cm de largeur, 80 cm de hauteur. Leur surface devra être égale ou inférieure à 0,5 m².
- A l'occasion de travaux de réfection ou de changement d'activité, les enseignes inusitées seront déposées.
- Les lettres collées, les lettres boîtiers et les lettres peintes sont préconisées lorsqu'elles permettent de mettre en valeur la façade.
    - L'emploi de fer forgé, métal découpé, verre clair gravé est recommandé.
    - Un éclairage discret sur l'enseigne permet d'éviter le rétro-éclairage.

1.3 DISPOSITIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PUBLICS

GRANDS PRINCIPES

- Les espaces publics se distinguent par l'emploi de matériaux qualitatifs tels que la pierre naturelle. Les rues pavées, les bordures en pierre naturelle, les caniveaux et les entrées cochères en pierres naturelles qui participent à offrir à ces espaces une qualité architecturale.
- Parmi les espaces publics du territoire, la place de la Mairie, le parvis de la gare, la place Saint-Médard et le parc du théâtre de la vallée de l'Yerres sont des espaces publics emblématiques qui participent à créer l'identité de la ville, à offrir aux habitants des espaces de détente et de rencontres.
- Les matériaux seront choisis pour leur bonne intégration au site et au contexte. En cas de projet la qualité des aménagements doit être conservée.
- Le caractère piéton des places et du parvis est à affirmer et à valoriser. L'impact des stationnements automobiles sur les espaces publics doit être réduit au maximum. Le traitement de ces espaces de stationnement de véhicule doit présenter une image noble et qualitative.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts pour favoriser l'installation d'une faune et flore indigène. En cas de plantations, des essences locales adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Pour les alignements, les traitements végétalisés des pieds d'arbres seront choisis en priorité.

INTERDICTIONS

- La plantation de haies mono-spécifiques est interdite (Thuya, Juniperus, Lauriers, Photinia, Eleagnus...). L'utilisation de plantes exotiques envahissantes avérées est interdite.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- Les aménagements des pieds d'arbres d'alignement en résine, en enrobé et en gravillons sont interdits. La végétalisation des pieds d'arbres par des vivaces et des arbustes sera privilégiée.
- Les espaces plantés de pleine terre ne pourront pas être imperméabilisés. Dans le cas d'un aménagement d'intérêt collectif nécessitant toutefois obligatoirement leur imperméabilisation, ces espaces devront être restitués à proximité.

OBLIGATIONS

- Tous les éléments en pierres naturelles (entrée de portes cochères, bordures, caniveaux, traitement de sols, rues pavées...) présents dans l'espace public devront être préservés et remplacés à l'identique si nécessaire.
- La place de la Mairie, la place Saint-Médard, le parvis de la gare et le parc du théâtre de la Vallée de l'Yerres doivent être conservés. Leurs emprises ne doivent pas être réduites.
- La végétalisation de ces espaces privilégiera les plantations de pleine terre. Les choix des essences plantées devra dépendre du site et du contexte (taille de la parcelle, orientation, usages, vues...) Les arbres remarquables et les alignements remarquables seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, pour maladie ou pour aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essences et de port adapté au contexte.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



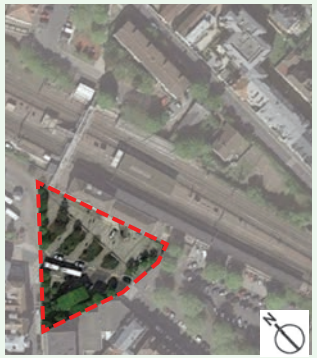




La végétalisation des pieds d'arbres sera réalisée en priorité. Les aménagements des pieds d'arbres en résine, en enrobé et en gravillons sont interdits.



Place de la Mairie : délimitation à maintenir.



Parvis de la gare : délimitation à maintenir.



Place Saint-Médard : délimitation à maintenir.



Place du théâtre de la Vallée de l'Yerres : délimitation à maintenir.

1.4. Dispositions paysagères pour le talus de la voie de chemin de fer

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES

- La voie de chemin de fer traverse la commune. Des parties surélevées par rapport à la ville offrent des talus plantés et des murs en pierre qualitatifs. D'autres séquences de plain-pied par rapport à la ville offrent des bandes où une végétation spontanée s'est installée.
- Ces talus ont un potentiel écologique important. Ils constituent en centre-ville un linéaire non accessible qu'il est important de mettre en valeur.
- Maintenir et renforcer le caractère naturel du talus par la préservation de la végétation endémique et des espèces rares et protégées qu'il accueille.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts, pour favoriser l'installation des essences naturelles. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région, devront être choisies en priorité.

INTERDICTIONS

Les clôtures en panneaux soudés sont interdites.

OBLIGATIONS

- Les murs en pierres naturelles le long de la voie de chemin de fer devront être préservés et rénovés à l'identique si nécessaire.
- Les clôtures doivent être réalisées en serrurerie. Elles sont composées de fers plats assemblés.
- Les clôtures pourront être doublées de haies vives.



Rue d'Yerres



Avenue Montaigne

1.5. Dispositions paysagères pour les espaces libres paysagers protégés

OBLIGATIONS

Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique réglementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

1.6. Dispositions paysagères pour les arbres «remarquables, structurants et remarqués»

INTERDICTIONS

- Les arbres identifiés comme «remarquable», «structurants pour l'avenir» ou «remarqués» ne pourront être abattus qu'après un diagnostic phytosanitaire réalisé par un professionnel qualifié* jugeant la coupe de l'arbre irrémédiable.

* Élagueur qualifié diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture «soin et taille des végétaux» ou équivalent.

OBLIGATIONS

- Arbres isolés

- En cas d'abattage d'un arbre «remarquables, «structurant pour l'avenir» ou «remarqué», un arbre de port équivalent devra être replanté au même emplacement.
- Les constructions réalisées sur des unités foncières arborées seront conçues pour assurer la meilleure préservation possible de ces arbres protégés (en particulier protection du système racinaire).

- Alignements

En cas de mauvais état phytosanitaire, les sujets atteints pourront être abattus. Ils devront être remplacés par des essences identiques. En cas de rénovation de l'alignement, à cause de maladies ou de ravageurs, l'essence pourra être modifiée (par une essence de port équivalent). Cette nouvelle essence sera généralisée à l'ensemble de l'alignement.

- Lorsqu'un arbre présente un danger potentiel, il est nécessaire dans un premier temps d'établir un diagnostic par un professionnel pour permettre d'établir une prescription sérieuse permettant d'assurer la sécurité des personnes et des objets.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les arbres remarquables, structurants pour l'avenir et remarqués ont été relevés. Ils présentent un intérêt à la fois d'un point de vue paysager, historique et/ou pour la qualité propre de certains sujets.

- Les arbres remarquables ont une valeur historique importante : grand âge, essence rare, spécificité de taille ou port.

- Les arbres structurants pour l'avenir ont un potentiel de développement important et pourraient devenir remarquables dans l'avenir.

- Les arbres remarqués, à préserver pour la qualité paysagère qu'ils offrent à l'espace commun.







2 - LE SECTEUR AP1

Centre ville de Brunoy, le coeur de ville historique est riche de caractéristiques urbaines majeures, qu'il s'agira de valoriser et de préserver dans les aménagements futurs de la ville.
Le secteur présente de nombreux traits caractéristiques d'une urbanisation de bourg :

- Dans l'échelle de sa trame viaire ;
- Dans son parcellaire, sa densité ;
- Dans son architecture, ses typologies de bâti de bourg.

Quatre sous-secteurs sont identifiés dans le tissu urbain du secteur AP1 : le **secteur AP1a**, le **secteur AP1b**, le **secteur AP1c** et le **secteur AP1d**.

- Le **secteur AP1a** correspond au **cœur de bourg historique et aux hameaux**. Il constitue la partie la plus ancienne de la ville, lisible à travers le maintien d'un réseau viaire et d'un parcellaire hérité, et la préservation de constructions de bourg (gabarits, décors, etc.). Il importera, dans ce secteur, d'affirmer l'ambiance de bourg. Ainsi, les constructions de typologie non bourg pourront recevoir un traitement adapté au contexte, afin de renforcer les caractéristiques du secteur.
  Le secteur des hameaux, autour des rues Tronchard, des Grès et du Pressoir, est identifié par un **zonage spécifique AP1ah** qui se justifie par quelques variantes des règles applicables au secteur AP1a.

- Le **secteur AP1b** correspond au **bourg urbain du 19e siècle**, qui s'est structuré sur le coteau de l'Yerres, autour de l'église et en direction de la voie ferrée. L'ambiance urbaine est plus marquée, le tissu compte quelques belles compositions urbaines. Il s'agira, dans ce secteur, de proposer une gestion qualitative, permettant à la fois l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniale du cœur de bourg.

- Le **secteur AP1c** correspond aux **développements urbains du bourg au cours du 20e siècle**. Il s'agit d'un tissu moins structuré, offrant un potentiel d'évolution, mais dont la proximité du centre nécessite la mise en place de règles permettant d'encadrer son devenir. Ce secteur répond à un souci de cohérence urbaine : il s'agit de proposer une gestion d'accompagnement, permettant l'évolution du secteur et le respect des qualités patrimoniales du cœur de bourg.

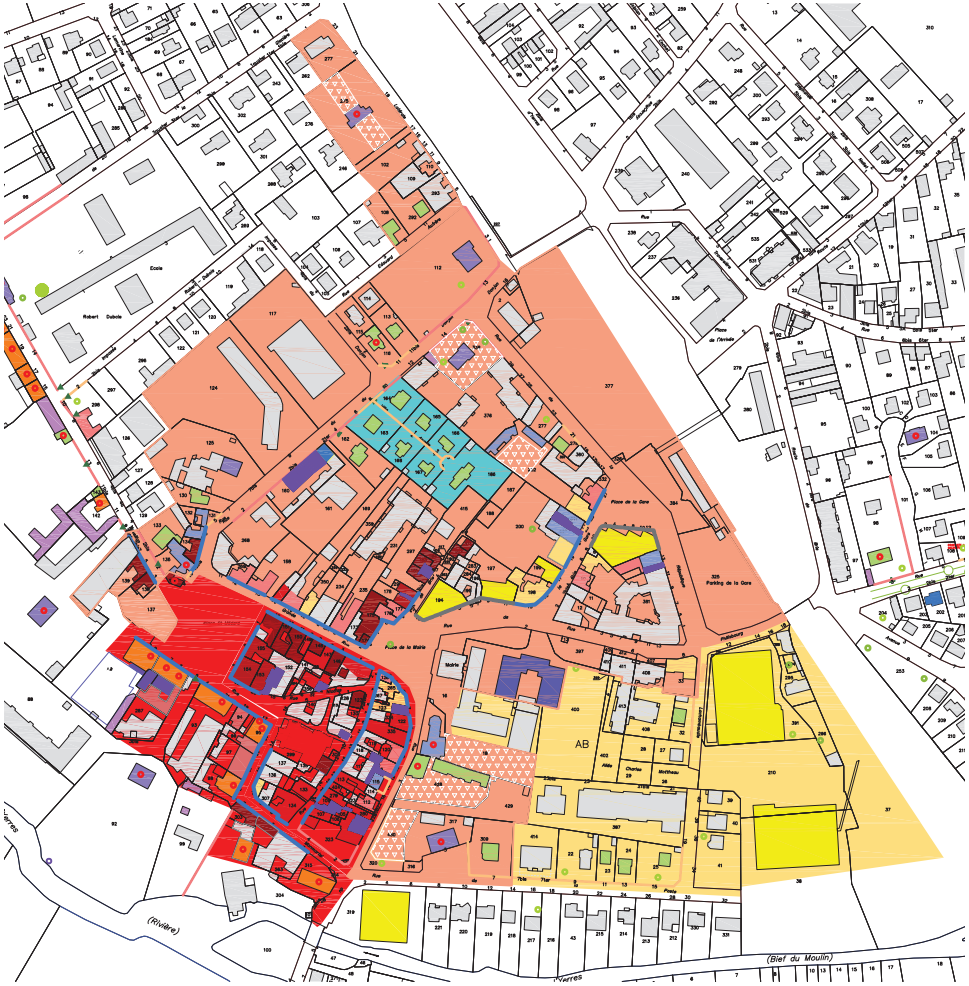
- Le **secteur AP1d** correspond à la **villa Angèle**. Il s'agit d'un ensemble urbain qui offre une qualité urbaine évidente tant en termes de cohérence urbaine (murs, composition du parcellaire) que d'architecture (en particulier, traitement de la meulière et des joints, menuiseries, couvertures). L'intérêt de créer un secteur spécifique réside dans la possibilité d'en appréhender les particularités et d'en sauvegarder la qualité dans un contexte micro-urbain. L'objectif est donc de maintenir les caractéristiques urbaines et paysagères de la villa dans le détail.

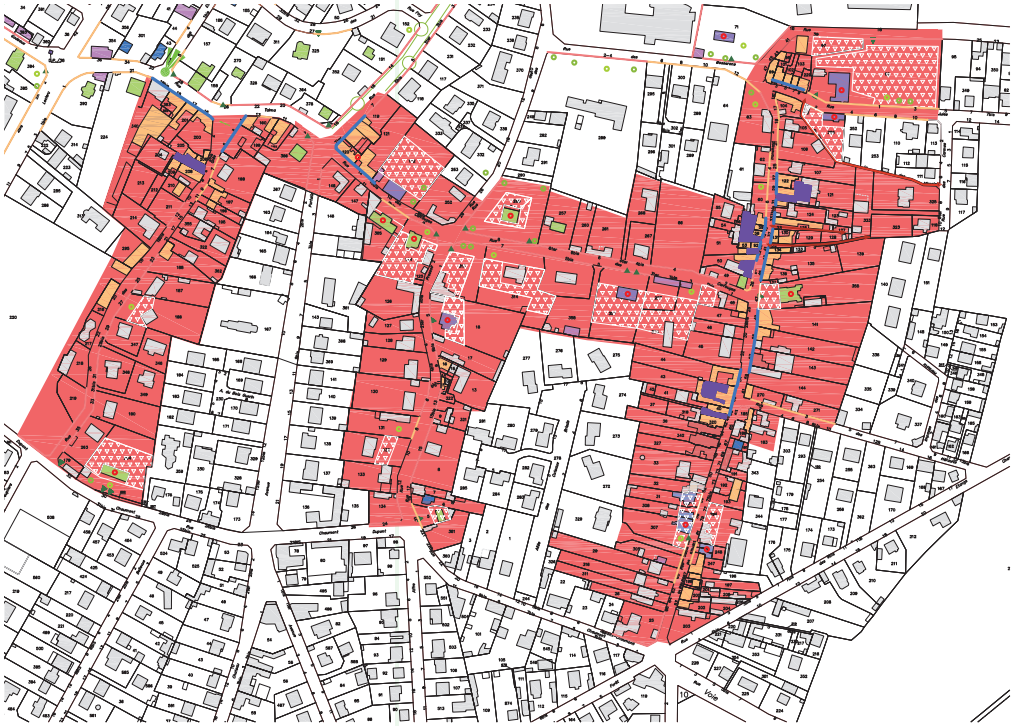
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE











Secteur AP1a : Cœur de bourg

Secteur AP1ah : Hameaux

Secteur AP1b : bourg du 19e siècle

Secteur AP1c : développements urbains du bourg du 20e siècle

Secteur AP1d : villa Angèle

2.1 Secteurs AP1a et AP1ah : le cœur de bourg et les hameaux

2.1.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins, cours et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ces formes.

INTERDICTIONS

- Est interdite toute implantation de construction nouvelle au niveau des cours identifiées au document graphique réglementaire.
- Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique réglementaire devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m². Les sentiers repérés au document graphique réglementaire ne pourront être bâtis et intégrés à de nouvelles constructions.

OBLIGATIONS

- **Pour l'ensemble des secteurs AP1a et AP1ah**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue.
- Les transparences visuelles engendrées par les passages, ruelles, impasses, cours, doivent être maintenues.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Cours à préserver, rue Tronchard



Le parcellaire du cœur de bourg est caractéristique des tissus de ce type : de petites tailles, non régulières, les parcelles dessinent un réseau viaire non rectiligne. Le parcellaire est porteur de sens : il correspond aux formes d'urbanisation qui l'ont façonné. Il convient donc d'en maintenir la lecture.

2.1.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

- Préserver les caractéristiques qui fondent le paysage urbain par une maîtrise des implantations, en fonction des différents tissus considérés. Il s'agit notamment de préserver les éléments caractéristiques qui témoignent des origines rurales et agricoles des hameaux de Brunoy.
- Les implantations devront notamment s'attacher à préserver et/ou recréer les continuités urbaines, rythmées par l'alternance des pignons et des longs pans, ainsi que les cours et courettes.

INTERDICTIONS

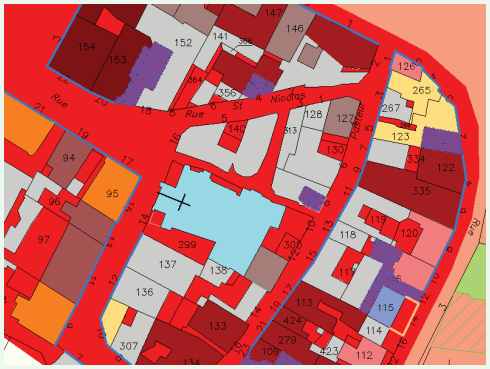
- Les séquences urbaines à maintenir figurées au document graphique ne pourront être interrompues. La démolition d'une construction non repérée mais intégrée à la séquence ne pourra être acceptée que sur présentation d'un projet de reconstruction venant s'inscrire en cohérence avec le front urbain repéré.
- Est interdite toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire, notamment depuis la vallée ou les coteaux de l'Yerres.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- Les **séquences urbaines à maintenir** sont repérées pour leur rôle dans la structuration du paysage de la rue : rapport à l'espace public (Place Saint-Médard), accompagnement du regard (rue Pasteur, Grande Rue).
- Les **cours repérées** et définies comme inconstructibles s'articulent avec des constructions d'époque offrant un intérêt architectural : l'ensemble doit être préservé. Des possibilités d'évolution ont été laissées pour les cours s'articulant avec des constructions n'offrant pas d'intérêt.
- Les **cœurs d'îlots verts, notamment en fond de parcelles,** constituent des espaces à préserver pour la qualité paysagère et environnementale. Les constructions autorisées sont strictement encadrées et ne peuvent être liées qu'à l'usage et la mise en valeur de jardins.



Rue Tronchard : exemples de repérage de cœurs d'îlots verts (triangles blancs), des sentiers (flèche épaisse marron) et de cours (hachures épaisses violettes).



Cœur de bourg : les séquences à maintenir sont indiquées par un liseré bleu.

OBLIGATIONS

> En **secteur AP1a**,

- Les constructions nouvelles seront implantées soit :
  - A l'alignement de fait ;
  - A l'alignement ;
  - A l'alignement défini par une séquence urbaine à maintenir *(figuré linéaire bleu sur le document graphique réglementaire).*
- Les constructions nouvelles seront obligatoirement implantées sur au moins 1 limite séparative.

> En **secteur AP1ah**,

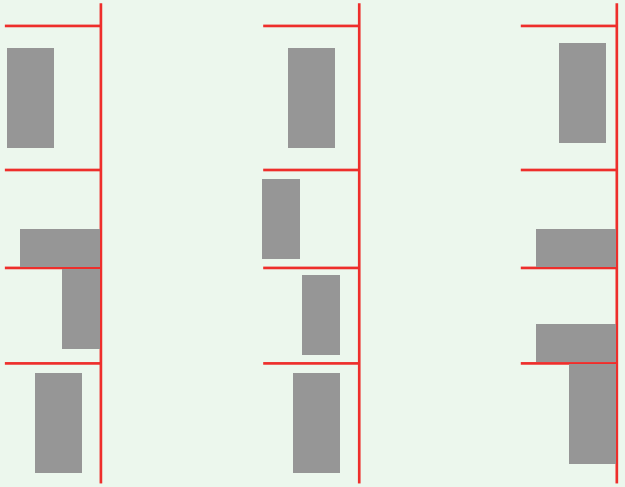
- Pour les rues Tronchard, du Pressoir et des Grès, les constructions nouvelles s'implanteront en respectant les principes proposés pour chacune des trois rues (cf. schémas ci-contre).
- Pour les autres rues du secteur, les constructions nouvelles devront :
  - Soit respecter les séquences à maintenir (figuré linéaire bleu sur le document graphique réglementaire) ;
  - Soit être implantées en retrait de l'alignement, à condition que l'intégralité de la construction soit comprise dans une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement, et que le retrait soit au moins égal à 10 mètres.
  - Ponctuellement, des dispositions autres que celles proposées ci-dessus pourront être prises pour permettre une implantation des constructions futures respectant la logique d'implantation des constructions existantes et s'adaptant à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- En-dehors des implantations définies ci-dessus ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m².
- Au sein de ces cœurs d'îlots verts, l'évolution des constructions existantes sera également possible, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol desdites constructions.

> En **secteurs AP1a et AP1ah** :

- La limite d'emprise publique sera toujours matérialisée, soit :
  - Par une construction édifiée à l'alignement de la voie ;
  - Par un mur de clôture selon le type exigé au document graphique réglementaire
  - Par un mur haut maçonné ne dépassant pas 2,20 m ou un mur bahut avec ferronnerie.
- Cette règle peut connaître des exceptions lorsqu'il s'agit de maintenir des cours visuellement ouvertes.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- L'objectif de la règle est de **favoriser le maintien du paysage du bourg et des hameaux**, caractérisés par une alternance de pignons et long pans, qui structurent la rue, et permettent la création et/ou le maintien de cours.



1. Rue des Grès : obligation d'implantation des constructions nouvelles soit à l'alignement, soit dans une bande constructible de 20 m depuis l'alignement, avec un retrait minimum de 2 m. En cas d'implantation à l'alignement, l'implantation de la construction sur au moins 1 limite séparative est obligatoire, l'alternance des pignons et longs pans étant recherchée à l'échelle du paysage de la rue.

2. Rue du Pressoir : obligation d'implantation des constructions nouvelles dans une bande constructible de 20 m depuis l'alignement, avec un retrait minimum de 2 m. Les constructions s'implanteront par ailleurs en retrait des limites séparatives.

3. Rue Tronchard : soit implantation des constructions nouvelles à l'alignement (et dans ce cas, obligation de s'implanter sur 1 limite séparative : l'alternance des pignons et longs pans sera recherchée à l'échelle du paysage de la rue, soit implantation selon un retrait compris entre 2 et 4 m de l'alignement, avec obligation de traiter le devant de parcelle en jardin de frontage, délimité par un mur bahut bas surmonté de ferronneries.

2.1.3 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

- Préserver les caractéristiques qui fondent le paysage urbain par une maîtrise des gabarits et hauteurs.

INTERDICTIONS

- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

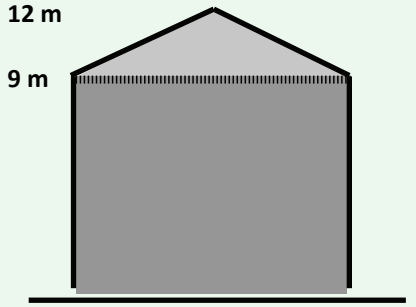
OBLIGATIONS

- Le principe est celui d'un maintien du paysage urbain défini par les hauteurs existantes. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, entre R+1 et R+2. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules) la hauteur des bâtiments mitoyens.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12 m au faîtage et qui se compose comme suit :
  - Une verticale de façade d'une hauteur de 9 m à l'égout au plus ;
  - Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

En **secteur AP1ah**, le gabarit-enveloppe est limité à 9 m au faîtage, composé comme suit :

- Une verticale de façade d'une hauteur de 6 m à l'égout au plus ;
- Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :

> En secteur AP1a :

- **12 m au faîtage au maximum ;**
- **9 m à l'égout au maximum.**

> En secteur AP1ah :

- **9m au faîtage au maximum ;**
- **6 m à l'égout au maximum.**

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.4 Traitement architectural des futures constructions

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la cohérence des îlots du cœur de bourg et des hameaux, par un encadrement de la composition générale des constructions.

INTERDICTIONS COMMUNES À TOUTES LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Le rythme des façades des nouvelles constructions ne devra pas dépasser plus de trois travées de baie **en secteur AP1a**, et ne devra pas dépasser plus de deux travées de baie en **secteur AP1ah**.
- Sur rue sont interdits :
  - Les balcons saillants ou les loggias ;
  - Toute saillie sur l'alignement du mur de façade supérieure à 30 cm, exception faite des corniches et débords de toitures.

- Les châssis de toiture ne pourront être regroupés ou superposés, et devront être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur devra être inférieure à celle des percements de la façade.
- Les toitures dites « Mansart » sont interdites. Toute coloration sombre est par ailleurs proscrite.

OBLIGATIONS COMMUNES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- Les nouvelles constructions devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer, déterminé par leur implantation :
  - **Architecture de bourg**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en limite d'alignement ou au niveau d'une séquence urbaine à maintenir ou à restructurer ;
  - **Architecture de villa**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en retrait de l'alignement.

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel elles vont s'inscrire : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

2.1.4.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS DE BOURG

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués.
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Toute coloration sombre des toitures.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment : il pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux, sans saillie.
  - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies.
  - Les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, s'inscriront dans la gamme des ocres et des beiges. Les enduits utilisés devront appartenir à la même gamme de couleur que les enduits utilisés traditionnellement à Brunoy.
  - Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes. Tout décor de type bas-relief moulé ou peint sera possible.

- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure : les couronnements des constructions principales seront composés, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50 m.
  - Les pentes des couvertures seront traitées en tuile plate de terre cuite, ou en petite tuile mécanique de terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
  - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.
- **En secteur AP1ah**, les couvertures en zinc ou les toitures-terrasse sont autorisées pour les extensions mineures (ne dépassant pas 20 m² à la date d'approbation de l'AVAP) d'un seul niveau (rez-de-chaussée simple).

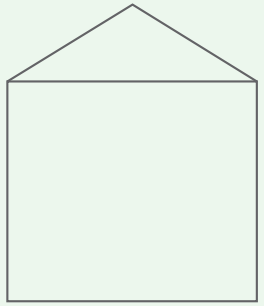
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Les nouvelles constructions doivent offrir une cohérence des enchaînements d'ouvertures (porches) et des éléments architecturaux horizontaux (corniches), afin de respecter les rythmes horizontaux et verticaux existants.

Les constructions futures prendront en compte les principes de composition des constructions existantes. Notamment, les différents niveaux devront traduire une composition d'ensemble et non une superposition : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.



Exemple d'immeuble de bourg contemporain, Saint Ouen



Couronnement à bâtière



Le paysage du bourg ancien est caractérisé par ses toitures en tuile : seules émergent, couvertes en ardoises, les constructions du Comte de Provence.

OBLIGATIONS

- **Éclairement des combles**

- Les combles pourront être éclairés grâce à des lucarnes de type jacobine, à capucine, ou passante. Elles devront rentrer dans la composition générale de la façade et dans la logique de son écriture architecturale. Elles seront implantées dans la partie basse de la toiture et axées par rapport aux autres fenêtres de la façade situées aux étages inférieurs, ou dans l'axe du trumeau. Elles ne représenteront pas plus du 1/3 de la longueur du linéaire de façade. Elles devront être plus hautes que larges, leurs montants ne dépasseront 15cm d'épaisseur. Leur pente et matériaux de couverture seront identiques à ceux du pan de couverture sur lequel elles seront implantées. Leurs jouées seront en maçonnerie enduite.
- Les lucarnes rampantes sont autorisées à condition d'être à ouverture unique.
- Les châssis de toiture seront de type encastré, sans saillie dans la couverture, et plus hauts que larges. Leur format ne dépassera pas 80 X100 cm. Ils seront en très petit nombre sur la toiture. Ils seront disposés en fonction de la composition de façade, alignés sur les fenêtres des étages inférieurs. Un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture est autorisé, celui-ci devra être situé en partie basse du rampant de la toiture.
- **Les verrières** devront s'inscrire dans la composition de la façade : leur structure sera fine, de teinte sombre, et intégrée à la couverture, sans saillie. La verrière devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques.

2.1.4.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES CONSTRUCTIONS DE BOURG

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- Les volets métal repliables en tableau sont interdits.

OBLIGATIONS

Le principe est de conserver la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries : il s'agit notamment de maintenir la logique d'ensemble qui lie chaque type architectural à ses menuiseries et serrureries et de favoriser **une écriture classique des percements et de leurs menuiseries, plus hauts que larges :**

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres devront être en métal peint et seront de préférence scellés dans l'embrasure des fenêtres.

> Volets :

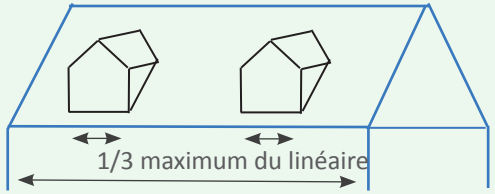
Aux étages, les volets des façades pourront être en bois ou en métal, de type :

- volets battants à la française en bois peints, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers ;
- volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en PVC.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



2.1.4.3 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES VILLAS

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.
- Seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux.
- Les bardages en matériaux plastiques et métalliques.

OBLIGATIONS

Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Une résonance entre les éléments existants repérés comme patrimoniaux et les éléments à venir devra être mise en œuvre.

- Les constructions seront toujours conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - Un **soubassement** pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, et devant être marqué par un traitement le différenciant du corps de façade ;
  - Un **corps de façade**, qui devra s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement ;
  - Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure. Le couronnement sera composé, sur rue, de toitures à deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,00m. Il pourra comporter une demi-croupe ou une croupe, et présentera un traitement d'avant toit. Les pentes des couvertures seront traitées en en petite tuile plate de terre cuite ou en tuile mécanique de terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.

- Les pentes des couvertures pourront être traitées en tuile ou en ardoises.

- Couvertures en tuiles : Les tuiles utilisées seront exclusivement des tuiles mécaniques à emboîtement, en terre cuite. La coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.

- Couvertures en ardoises : Les ardoises utilisées seront des ardoises naturelles fixées au crochet, de coloration bleu gris.

- Couvertures terrasse : Elles devront être accessibles et pourront être végétalisées. Un traitement d'attique devra marquer la séparation entre le corps de façade et le couronnement.

- Autres

Les toitures pourront également :
+ être couvertes en tuiles de bois
+ végétalisées,
+ pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, être couvertes en zinc.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Couronnement

Corps de façade

Soubassement

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.1.4.4 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES VILLAS

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- Les dessins de serrurerie complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles « rustiques » sont interdits.

OBLIGATIONS

Le type et le dessin des menuiseries neuves sera adapté à l'architecture de la construction.
Les menuiseries neuves en bois seront peintes.
Les menuiseries neuves en acier ou aluminium seront peintes en usine.

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

> Volets :

Les volets des façades seront soit :

- métalliques repliables en tableau ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.





Exemples d'éléments de serrurerie ne correspondant pas au style du paysage architectural

2.1.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire pour son intérêt patrimonial, ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire sont obligatoires ;
- En cas de retrait de l'alignement, de fait ou imposé, tout comme en cas de retrait des limites séparatives latérales, la limite d'emprise publique/emprise privée sera matérialisée par la mise en place d'un mur de clôture qui répondra aux caractéristiques suivantes, selon le type exigé au document graphique réglementaire :
  - soit mur haut maçonné ;
  - soit mur bahut de 0,80 cm de haut maximum surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout ne dépassant pas 2,20 m.
- Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.
- Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

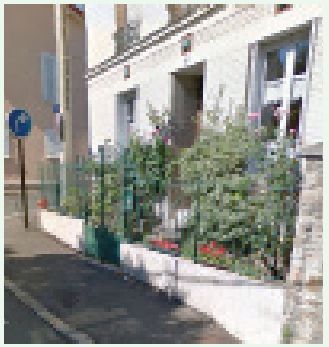
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux de la parcelle.
- Quoiqu'il en soit, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. En ce cas, elles devront faire l'objet d'un projet global proposant une insertion qualitative de l'équipement, cohérent avec la nature et la disposition des clôtures limitrophes.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE




Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits

Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.2 Secteur AP1b : le bourg du XIXe siècle

2.2.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins, cours et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ses formes.

INTERDICTIONS

- Est interdite toute implantation de construction nouvelle sur les espaces des cours identifiées au document graphique réglementaire.
- Les cœurs d'îlots verts repérés au document graphique constituent des espaces paysagés remarquables : ils ne pourront être bâtis, à l'exception des clôtures et des constructions annexes type abri de jardin, d'une emprise au sol maximale de 8 m². Au sein de ces cœurs d'îlots verts, l'évolution des constructions existantes sera possible, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol desdites constructions.

OBLIGATIONS

- **Pour la Grande Rue, la Place de la Mairie, l'Impasse de Brie, la rue de la Gare et la rue du Pont Perronet uniquement**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue. Cette règle ne s'applique pas dans le reste du secteur AP1b.
- Les transparences visuelles engendrées par les passages, ruelles, impasses, cours, doivent être maintenues.
- Les ensembles paysagers localisés au document graphique devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage.
- Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'arbre de haute tige. A ce titre, les constructions réalisées seront conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



En matière de regroupement parcellaire, une plus grande souplesse est proposée pour les parties du secteur AP1b concernées par de enjeux forts d'évolution urbaine : rue du Donjon, rue de la République, Rue Philisbourg, etc.

2.2.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.

INTERDICTIONS

- Les séquences urbaines à maintenir figurées au document graphique ne pourront être interrompues. La démolition d'une construction non repérée mais intégrée à la séquence ne pourra être acceptée que sur présentation d'un projet de reconstruction venant s'inscrire en cohérence avec le front urbain repéré.

OBLIGATIONS

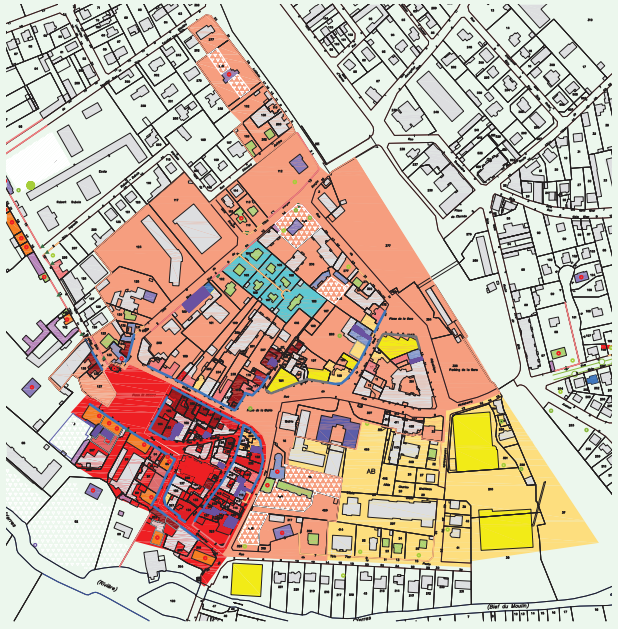
- Les constructions nouvelles seront implantées, sur rue, soit :
  - A l'alignement de fait, sauf si celui-ci est identifié comme déstructurant. L'alignement des séquences remarquables sera notamment maintenu. Le cas échéant, l'implantation des futures constructions devra respecter les alignements définis par l'identification des séquences urbaines à restructurer.
  - A l'alignement ;
  - En retrait d'au moins 2 m de l'alignement.
- Une implantation différente pourra être acceptée si elle respecte la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le cas de constructions s'insérant dans une séquence urbaine repérée, **le maintien de l'alignement de la séquence sera obligatoirement respecté**.

- L'**implantation par rapport aux limites séparatives** se fera :
  - Obligatoirement sur au moins 1 limite séparative pour les constructions nouvelles bâties au niveau d'une séquence urbaine repérée ;
  - Sur au moins 1 limite, ou en retrait des limites séparatives, pour les constructions nouvelles bâties en-dehors d'une séquence urbaine repérée.

- En tout état de cause, l'implantation des constructions futures devra respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le même but, la limite d'emprise publique sera toujours matérialisée, soit :
  - Par une construction édifiée à l'alignement de la voie ;
  - Par un mur de clôture selon le type exigé au document graphique réglementaire.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- Les **séquences urbaines à maintenir** sont repérées pour leur rôle dans la structuration du paysage de la rue : rapport à l'espace public (Place Saint-Médard), accompagnement du regard (rue Pasteur, Grande Rue).
- Les **séquences urbaines à restructurer** imposent, au niveau de fronts bâtis déstructurants dans le paysage du bourg, un nouvel alignement plus cohérent.
- Les **cours repérées** et définies comme inconstructibles s'articulent avec des constructions d'époque offrant un intérêt architectural : l'ensemble doit être préservé. Des possibilités d'évolution ont été laissées pour les cours s'articulant avec des constructions n'offrant pas d'intérêt.
- Les **cœurs d'îlots verts, notamment en fond de parcelles**, constituent des espaces à préserver pour la qualité paysagère et environnementale. Les constructions autorisées sont strictement encadrées et ne peuvent être liées qu'à l'usage et la mise en valeur de jardins.



Les séquences à maintenir sont indiquées par un liseré bleu.
Les séquences à restructurer sont indiquées par un liseré noir.

2.2.3 Gabarits et hauteurs

INTERDICTIONS

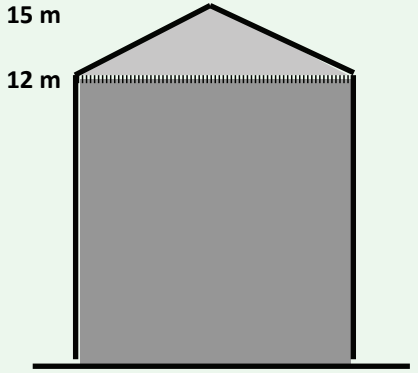
- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.
- Sauf indication graphique particulière, le maintien des hauteurs existantes est la règle. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, entre R+2 et R+3. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte ,par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.
- Pour l'ensemble du secteur, **à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet**, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 15 m au faîtage.
- Le gabarit-enveloppe sera composé d'un verticale de façade d'une hauteur de 12 m à l'égout au plus, surmonté d'un couronnement pouvant être :
  - Soit un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement ; ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.
  - Soit une toiture dite « Mansart », à condition que la hauteur maximum de 12 m soit mesurée au sommet du brisis, le terrasson ne pouvant excéder de plus de 2 m le sommet du brisis.
  - Soit une toiture terrasse, à condition que la hauteur maximum de 12 m soit mesurée à l'acrotère, et que les éléments techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- **Pour la Grande Rue et la Rue du Pont Perronnet**, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 12 m au faîtage. Pour ces deux rues, le gabarit-enveloppe sera obligatoirement composé comme suit :
  - Une verticale de façade d'une hauteur de 9 m à l'égout au plus ;
  - Un plan incliné de pente comprise entre 30 et 45° pouvant porter saillies de type lucarne pour éclairement ; Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :
> 15 m au faîtage au maximum ;
> 12 m à l'égout au maximum.

Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet :
> 12 m au faîtage au maximum ;
> 9 m à l'égout au maximum.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

2.2.4 Traitement architectural des futures constructions

INTERDICTIONS

Le rythme des façades des nouvelles constructions ne devra pas dépasser plus de cinq travées de baie.

OBLIGATIONS COMMUNES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

- Le principe général est de maintenir la cohérence architecturale du bourg, en proposant un encadrement des futures constructions.
- Les nouvelles constructions devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer, déterminé par leur implantation :
  - **Architecture urbaine**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en limite d'alignement ou au niveau d'une séquence urbaine à maintenir ou à restructurer ;
  - **Architecture de villa**, dans le cas de l'implantation de la nouvelle construction en retrait de l'alignement.

- Les nouvelles constructions prendront en compte les principes de composition des constructions existantes. Les nouvelles constructions devront ainsi offrir une cohérence des enchaînements d'ouvertures (porches) et des éléments architecturaux horizontaux (corniches), afin de respecter les rythmes horizontaux et verticaux existants. Les différents niveaux devront notamment traduire une composition d'ensemble et non une superposition.

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif devront adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel elles vont s'inscrire : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

2.2.4.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS : ARCHITECTURE URBAINE

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Toute coloration sombre des toitures.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment ;
- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux ;
- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Couronnement

Corps de façade

Soubassement (bande grise élargie par un traitement spécifique du RDC)

- TRAITEMENT DU SOUBASSEMENT ET DU CORPS DE FAÇADE

INTERDICTIONS

Pour les nouvelles constructions s'implantant **Grande Rue, Rue de la Gare et Rue du Pont Perronet** uniquement, sont interdits, sur rue :
- Les balcons en saillie ou les loggias ;
- Toute saillie sur l'alignement du mur de façade supérieure à 30 cm, exception faite des corniches et débords de toitures ;

OBLIGATIONS

- Le soubassement se développera dans la hauteur du rez-de-chaussée ou dans la hauteur de la vitrine commerciale. Il sera au moins marqué par une saillie en maçonnerie de quelques décimètres de haut.
- Le corps de façade affirmera plutôt des rythmes verticaux, notamment au niveau des percements.
- Pour les nouvelles constructions s'implantant **Grande Rue, Rue de la Gare et Rue du Pont Perronet** uniquement : le principe traditionnel de décroissance des baies sera respecté.

- Les matériaux des façades nouvelles seront toujours d'origine minérale sur rue : pierres, enduits, briques, etc.
- Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments de modénatures.

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

OBLIGATIONS

- **A l'exception des constructions situées rue du Donjon et Rue de la République**, les couronnements des constructions principales seront composés, sur rue, soit :
  - de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,50 m.
  - de toitures dites « Mansart »
- **Pour la rue du Donjon et la rue de la République**, les toitures-terrasses sont également autorisées.

- Pour l'ensemble du secteur :
  - Les éléments non verticaux - tels que toiture à pente, brisis, terrassons constitutifs du couronnement seront traités avec des matériaux de couverture « classiques », tels que zinc, ardoise, cuivre, plomb, tuile. Les éléments verticaux seront traités dans des matériaux habituellement constitutifs des murs, mais par leur nature, leur texture, leur traitement, ils se distingueront des murs du corps de façade.
  - Le couronnement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. Les gardes-corps de sécurité devront être invisibles.
  - Les pentes des couvertures pourront porter saillies pour éclairement. Ces saillies ne devront pas représenter plus de 35% du linéaire de la façade.
  - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture. Leur pose sera interdite lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Exemples d'architecture d'immeuble urbain avec écriture contemporaine mais reprenant les codes du type



Paris



Vincennes

2.2.4.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES CONSTRUCTIONS

INTERDICTIONS

- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.
- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.

OBLIGATIONS

Le principe à respecter est le maintien de la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries : il s'agit notamment de maintenir la logique d'ensemble qui lie chaque type architectural à ses menuiseries et serrureries.
Les nouvelles menuiseries reprendront les caractéristiques des menuiseries traditionnelles, en accordant par ailleurs une attention particulière aux matériaux et couleurs.

> Fenêtres :

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres devront être en métal peint et seront de préférence scellés en tableau.

> Volets :

- Aux étages, les volets des façades pourront être en bois ou métal, de type :
  - volets battants à la française en bois peints, soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
  - volets métalliques ou bois repliables en tableau.
  - volets constitués d'un panneau coulissant en bois ou métal. Dans ce cas, le rail devra être traité avec soin et intégré dans une démarche architecturale (type bandeau). Il ne pourra être en PVC.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Exemples de volets et contrevents contemporains





ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.2.4.3 - COMPOSITION ARCHITECTURALE DES VILLAS

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.
- Seules les constructions couvertes en ardoises pourront conserver ce type de matériaux.

OBLIGATIONS

Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Une résonance entre les éléments existants repérés comme patrimoniaux et les éléments à venir devra être mise en œuvre.

- Les constructions seront toujours conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
  - Un **soubassement** pouvant se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée, et devant être marqué par un traitement le différenciant du corps de façade ;
  - Un **corps de façade**, qui devra s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement :
    - Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.
  - Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure :
    - Les toitures pourront être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.
    - Les toitures pourront également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
    - Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
    - L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
    - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur.
    - Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
    - Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.



2.2.4.4 - MENUISERIES ET SERRURERIES DES VILLAS

INTERDICTIONS

- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants seront exclus sur le domaine public.

OBLIGATIONS

Le type et le dessin des menuiseries neuves sera adapté à l'architecture de la construction.
Les menuiseries neuves en bois seront peintes ;
Les menuiseries neuves en acier ou aluminium seront peintes en usine.

> Fenêtres :

- Le dessin des serrureries devra être simple, sobre, et adapté au contexte.
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française.
- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

> Volets :

Les volets des façades seront soit :

- métalliques repliables en tableau ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
- en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

2.2.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire est obligatoire ;
- En cas de retrait de l'alignement, de fait ou imposé, ainsi qu'en cas de retrait des limites séparatives latérales, la limite d'emprise publique/emprise privée sera matérialisée par la mise en place d'un mur de clôture qui répondra aux caractéristiques suivantes, selon le type exigé au document graphique réglementaire :
  - mur haut maçonné ;
  - mur bahut de 0,80 cm de haut maximum surmonté d'un ouvrage de serrurerie, le tout ne dépassant pas 2,20 m.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,80m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux de la parcelle.
  Les nouveaux portails devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits



Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.3.1 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le reste du bourg, tout en permettant l'évolution du tissu. Il s'agit concrètement de proposer une appréhension de la forme urbaine à travers la définition d'îlots urbains cohérents.

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'implanter de manière à toujours maintenir un rapport entre le volume bâti et la rue. Ainsi, les constructions ne pourront s'implanter en rupture du réseau viaire existant.
- Les nouveaux projets pourront proposer la création de nouvelles voies, à condition d'éviter les dessertes en impasse et de toujours maintenir un lien (fonctionnel : desserte et accès) aux futures constructions.
- En tout état de cause, l'implantation des constructions futures devra respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

2.3.2 Gabarits et hauteurs

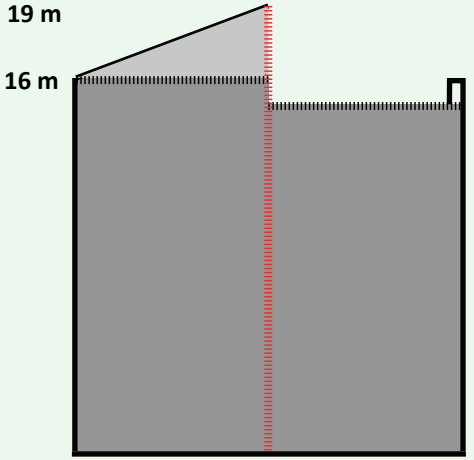
INTERDICTIONS

- Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du cœur de bourg, par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans les volumes généraux existants, sans dépasser R+4. D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles devra prendre en compte par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules) la hauteur des bâtiments mitoyens. Pour l'ensemble du secteur, la hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 19 m au faîtage. La hauteur du bâtiment à l'égout de toit ou à l'acrotère ne dépassera pas 16 mètres.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Détermination des hauteurs :
> 19 m au faîtage au maximum ;
> 16 m à l'égout ou à l'acrotère au maximum.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

2.3.3 Traitement architectural des futures constructions

2.3.3.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE

GRANDS PRINCIPES

Favoriser l'évolution du secteur, en proposant des formes architecturales adaptées, s'inscrivant dans la continuité du bourg de Brunoy.

OBLIGATIONS

Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un **soubassement** pour asseoir le bâtiment ;
- Un **corps de façade** affirmant des rythmes verticaux ;
- Un **couronnement**, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

- Dans tous les cas les volumes seront traités très simplement.
- Les percements seront majoritairement verticaux et reprendront le même rythme de travées que celui des constructions existantes.

- Traitement du soubassement et du corps de façade

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.

OBLIGATIONS

- Toute architecture témoignant d'une recherche architecturale est acceptable dans le site, y compris pour les extensions.
- Le soubassement se développera dans la hauteur du rez-de-chaussée ou dans la hauteur de la vitrine commerciale. Il devra être marqué par un traitement le différenciant du corps de la façade. Le corps de façade devra de fait s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement.
- Les maçonneries seront impérativement enduites, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits seront adaptés à la construction.
- Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

INTERDICTIONS
- Toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoises, faux zinc, etc.)
- Toute mise en oeuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- La mise en oeuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

OBLIGATIONS
- Les couronnements seront de préférence constitués de pentes, couvertes en tuiles mécaniques de terre cuite dont la coloration tendra vers l'ocre rouge clair.
- Ils pourront également être couverts soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
- L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
- Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00 m de longueur.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

2.3.3.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES

GRANDS PRINCIPES
- Maintenir la cohérence architecturale du paysage urbain, par un encadrement des menuiseries et serrureries.

INTERDICTIONS
- L'usage du PVC est interdit pour les portes, portails et volets.
- Les coffrages extérieurs des volets roulants.
- Les dessins de serrureries complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles « rustiques ».

OBLIGATIONS

> Fenêtres :
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges.

> Volets :
- Les coffrages des volets roulants seront obligatoirement intérieurs.

> Portes et portails :
- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

2.3.4 Clôtures

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité des murs existants.

INTERDICTIONS

- La démolition d'un mur repéré au plan réglementaire ou sa transformation vers des dispositions autres que celles prescrites par le repérage.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture est interdit.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.
- Les clôtures en redans sont interdites.

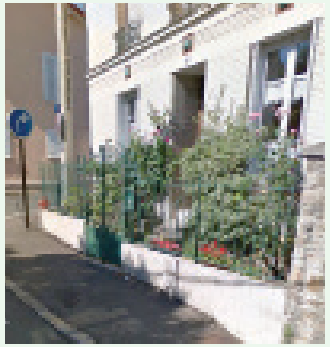
OBLIGATIONS

- L'entretien et la conservation dans des dispositions conformes des murs repérés au plan réglementaire est obligatoire.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE




Les clôtures en panneaux soudés préfabriqués et le PVC sont interdits

Les murs en pierres naturelles et les éléments de clôtures repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus



Le haut de la clôture doit être parallèle à la pente, les clôtures en redans sont interdites

2.4 Secteur AP1d : la villa Angèle

2.4.1 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller à la cohérence de la villa dans son ensemble.

INTERDICTIONS

- La démolition des constructions existantes.
- Toute nouvelle construction, autre que :
  - des extensions aux constructions existantes de type véranda
  - des constructions de type abri de jardin de moins de 8m² d'emprise au sol.
- L'implantation d'extension ou de véranda sur les façades principales.
- Les regroupements ou découpages parcellaires.

OBLIGATIONS

- Les vérandas seront adossées aux constructions principales, soit sur les façades latérales, soit sur les façades arrières. Les abris de jardin seront implantés sur les parties arrières des parcelles, adossés aux limites séparatives.
- Les murs de clôtures existants seront conservés et entretenus. Ils ne pourront faire l'objet de nouveaux percements.

2.4.2 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

- Veiller à la cohérence de la villa dans son ensemble.

OBLIGATIONS

- Pour les constructions existantes, la règle est le maintien des hauteurs existantes à la date d'approbation de l'AVAP.
- La hauteur maximale des vérandas sera limitée à 2,50m.
- Pour les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil), la hauteur maximale est fixée à 2,50 m au faîtage.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.4.3 Traitement architectural des futures constructions

OBLIGATIONS

Toute intervention sur les constructions existantes visera à rétablir les dispositions d'origine, en termes de formes, composition et matériaux.

OBLIGATIONS

- La mise en place de marquise et auvent devra conserver une échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

- Vérandas
  - Les vérandas devront s'inscrire dans un projet architectural de qualité, traduisant : une cohérence de composition avec le volume principal, la réalisation d'un calepinage cohérent avec la façade concernée (rythme, espacement).
  - La structure devra être fine et de teinte sombre. Elle devra exclusivement employer des produits verriers et des structures métalliques. Le matériau de couverture de la véranda devra être du verre ou du zinc prépatiné.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





2.4.4 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessité par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- Le percement de nouveaux accès.
- L'usage de PVC pour tout élément de clôture.
- Tout autre dispositif différent de celui du type représentatif de la Villa.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués à l'identique du type en place représentatif de la villa :
  - un mur de maçonneries de meulières reprenant le calepinage existant jointoyées à la chaux naturelle;
  - sur les parties avec mur bahut, un ouvrage de serruries de même dessin que le modèle existant;
  - un chaperon couvert en tuiles de terre cuite.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,80m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  -soit par une haie libre, plantée à 1m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur de la grille.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Le paysage de la villa est très fortement marqué par l'homogénéité des murs de clôture en meulière donnant lieu à un calepinage particulier : les murs seront conservés et restaurés conformément au modèle en place.









3 - LE SECTEUR AP2

Le secteur patrimonial de la rivière et de ses abords correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, ce secteur se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.

Trois sous-secteurs sont identifiés : **le secteur AP2a**, **le secteur AP2b**, et **le secteur AP2c**.

- Le **secteur AP2a** correspond au **creux du lit de la rivière**. Il recoupe *stricto sensu* le périmètre du **site classé de la « Vallée de l'Yerres aval et ses abords »**, et vise à ré-affirmer la qualité et la nécessité de la préservation de cet espace, liée à l'articulation fine entre maintien des frondaisons boisées et des vues vers le bourg, préservation des prairies et espaces libres (liés aux crues notamment), et préservation du petit patrimoine existant.

- Le **secteur AP2b** correspond aux **parcs des domaines de la villa de Clairefontaine, dans son intégralité, et à une partie du domaine de la villa des Sources**, jusqu'au droit du château des Ombrages. Ces deux parcs, témoins des grands domaines de Brunoy et des « propriétés des conseillers », constituent des espaces de respiration et de maintien de la trame verte en ville. Ils comptent par ailleurs de nombreux arbres remarquables, ainsi que de nombreux vestiges d'éléments de décor et d'aménagement des jardins. L'objectif de l'AVAP est de protéger ces caractéristiques.
- Le **secteur AP2c** correspond au **linéaire de la Route Départementale 94, qui court le long du creux de la vallée** : il s'agit d'un axe de circulation important, situé au cœur d'enjeux écologiques et paysagers forts. Le traitement paysager de l'axe a alors un impact direct sur la mise en valeur de la vallée, et sur la mise en valeur du bourg de Brunoy.

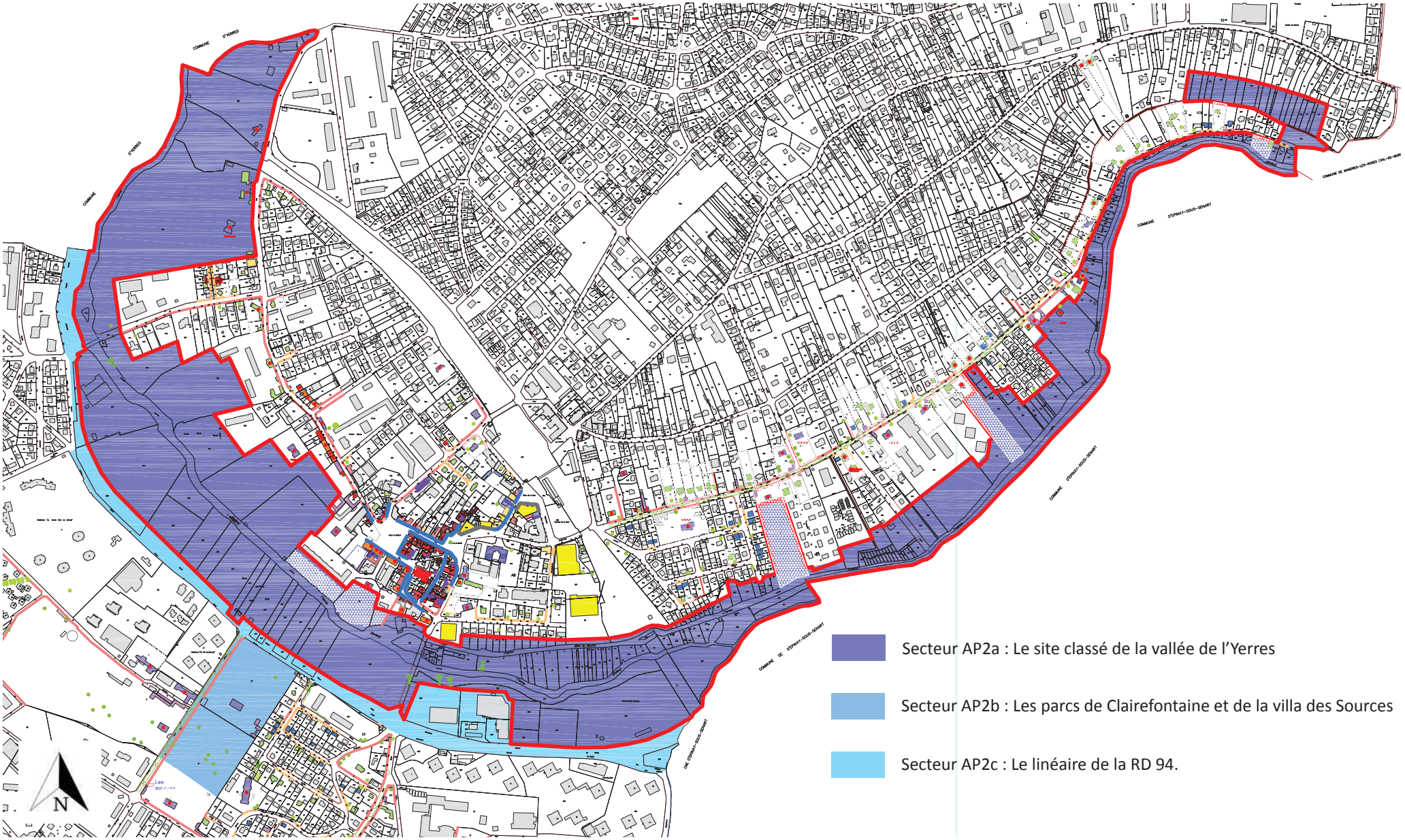











N
Secteur AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres
Secteur AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources
Secteur AP2c : Le linéaire de la RD 94.

3.1 Secteur AP2a : le site classé de la vallée de l'Yerres

GRANDS PRINCIPES

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés, etc. L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.
En effet, en site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (Art. L. 341-10 du Code de l'Environnement), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), voire de la commission supérieure, soit par le Préfet de Département qui peut saisir la CDNPS, mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site classé de la Vallée de l'Yerres aval et ses abords est classé sous le critère « Pittoresque ». La notice accompagnant le classement justifie ainsi la protection :

- La vallée de l'Yerres aval, encadrée au sud par la forêt domaniale de Sénart et au nord par la forêt domaniale de la Grange, présente de larges méandres aux versants le plus souvent dissymétriques, tour à tour pentus ou étals. Dans le milieu majoritairement urbain qui l'enserre, **le site se développe autour d'un long ruban d'eau verdoyant et préservé**, protégé souvent par des frondaisons boisées, et qui intègre et s'ouvre en même temps sur des **espaces encore non bâtis**. Il s'agit de prairies, témoins des territoires d'expansion des crues, de parcs et d'espaces récréatifs ou laissés en friches et de rares échappées sur les coteaux.

- Son intérêt paysager et sa belle qualité de bord de rivière sont renforcés par la présence d'un **important patrimoine lié à l'usage de l'eau et à l'occupation de cette vallée à travers les âges** : des menhirs (la Pierre Fritte) et pierres levées (la Haute Borne) à Brunoy, les vestiges de l'abbaye des Bénédictines à Yerres, de nombreux moulins, d'anciens ponts à piles fortifiées et le pont Perronet à Brunoy, de belles propriétés bourgeoises dont celle du peintre Caillebotte à Yerres, ainsi que quelques lavoirs et garages à bateaux.

3.1.1 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

Une remise en valeur des bords de l'Yerres est amorcée par la commune, notamment par l'aménagement du parc de l'Ile de Brunoy, du parc de loisir « Reigate and Banstead », du jardin Monmartel, et la construction de la ginguette... Ces aménagements respectent les qualités paysagères et écologiques de la vallée de l'Yerres. Ils permettent aux habitants de pouvoir profiter d'une promenade linéaire sur l'une des rives de l'Yerres. Les grands principes de préservation de l'aire visent notamment à :

- Favoriser le maintien de la qualité paysagère de la vallée de l'Yerres : plantations, matériaux.
- Maintenir et renforcer le caractère naturel de la vallée par la préservation de la végétation endémique et des espèces rares et protégées qu'elle accueille. Constituer une réserve naturelle en maintenant des espaces inaccessibles favorables à l'accueil des espèces rares protégées.

INTERDICTIONS

Les espaces plantés ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. Le cas échéant, l'aménagement de ces espaces devra être réalisé en matériaux perméables.

OBLIGATIONS

- En cas d'installation de chemins ou aires de repos, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables. Des techniques traditionnelles, durables et économiques seront choisies en priorité : terre battue, mélange terre/ pierre stabilisé à la chaux, « chemins empierrés », chemins en gravier, engazonnement...
- Les clôtures seront réalisées par des haies composées d'arbres et arbustes indigènes.
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.
- L'aménagement de la signalétique devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.



Les deux menhirs Pierre Fritte



À proximité du parc de la Maison des Arts, le long de l'Yerres

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS PERMÉABLES



Terre stabilisé à la chaux



Mélange terre/pierre



Allée engazonnée



Pavés engazonnés



Chemin forestier de terre



Chemin empierré

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS IMPERMÉABLES



Chemin en enrobé



Chemin en béton désactivé

3.2 Secteur AP2b : les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources

Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- L'ensemble des arbres jugés remarquables seront préservés. Un inventaire de ces arbres a été effectué par le Muséum National d'Histoire Naturelle ; il a été complété dans le cadre de l'étude AVAP. Toutefois, il n'a pas été possible d'effectuer un relevé détaillé des arbres remarquables dans le parc de la villa de Clairefontaine.
- A l'intérieur de ces parcs, des éléments paysagers sont encore présents. Les pièces d'eau, qui accueillaient les cygnes, sont ponctuées de petites fabriques de jardin : pavillons, grottes, pontons, île, portails... qu'il est important de préserver. L'accès reliant le parc à la vallée de l'Yerres, qui est condamné aujourd'hui, pourra être réouvert.
- Par ailleurs, l'ouverture au public de ces espaces est envisageable. Cependant il faudra veiller dans les futurs aménagements au maintien et à la mise en valeur des qualités paysagères et écologiques de ce parc historique. Les nouveaux aménagements devront être cohérents avec le caractère patrimonial des parcs.

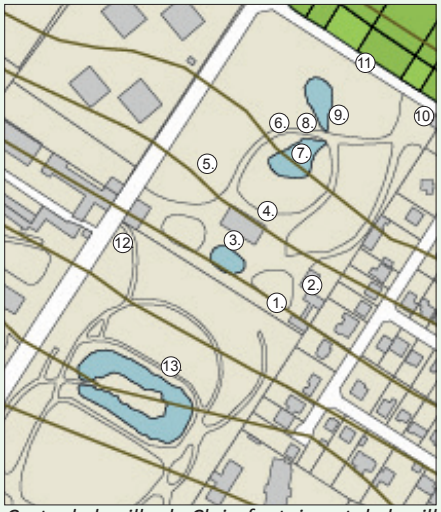
INTERDICTIONS

- Les nouvelles constructions sont interdites.
- La démolition des constructions repérées comme d'intérêt patrimonial au plan réglementaire est interdite.
- L'abattage d'un arbre repéré comme remarquable sur le plan réglementaire est interdit, sauf en cas de péril justifié par une étude sanitaire, ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Les espaces plantés de pleine terre ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. Le cas échéant, l'aménagement de ces espaces devra être réalisé en matériaux perméables.

OBLIGATIONS

- Les éléments paysagers repérés dans les parcs de Clairefontaine et des Sources seront maintenus. Certains de ces éléments sont très dégradés. En cas de réaménagement du parc, un diagnostic patrimonial exhaustif devra être réalisé en amont du projet. Le maintien et la rénovation de ces éléments historiques devra être une priorité.
- En cas d'installation de chemins ou aires de repos, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables. Des techniques traditionnelles, durables et économiques seront choisies en priorité : terre battue, mélange terre/ pierre stabilisé à la chaux, « chemins empierrés », chemins en gravier, engazonnement...
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

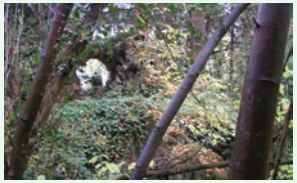


Légende de la carte:
1. le portail d'entrée du parc
2. les dépendances
3. le bassin semi-circulaire
4. La villa
5. Les serres
6. la grotte
7. la grande pièce d'eau
8. le pavillon
9. le ponton
10. le pavillon d'entrée et la grille monumentale
11. le passage sous la route départementale
12. le pavillon
13. la pièce d'eau de la villa des Sources

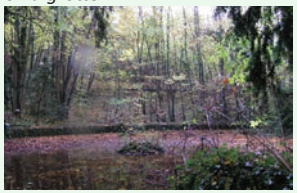
Carte de la villa de Clairefontaine et de la villa des Sources

EXEMPLES D'ÉLÉMENTS HISTORIQUES À PRÉSERVER


1. le portail d'entrée dans le parc


6. la grotte


3. le bassin semi circulaire


7. la pièce d'eau


13. Pièce d'eau de la villa des Sources


10. le pavillon d'entrée et la grille

3.3 Secteur AP2c : le linéaire de la RD 94

Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Favoriser le maintien des vues vers le bourg
- Favoriser l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics par des plantations et des aménagements qualitatifs.

INTERDICTIONS

- L'obstruction des différentes vues recensées au plan réglementaire de l'AVAP est interdite. Par conséquent, la plantation d'arbustes dans ce secteur est interdite dans les emprises des cônes de vue repérés sur le plan.

OBLIGATIONS

- Les aménagements de sol mis en place pour les cheminements vélos et piétons devront être de qualité. Des bétons, enrobés ou asphaltes colorés pourront être mis en place. Toutefois, les tons vifs (rouge, bleu, vert) sont a éviter.
- Les clôtures seront réalisées en haies composées d'arbres et arbustes indigènes.
- L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques, etc.). Son aspect doit garantir une bonne insertion paysagère.
- L'aménagement de la signalétique devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Les vues vers l'Yerres sont à conserver





Les vues vers le viaduc ferroviaire et le centre bourg sont à conserver

4 - LE SECTEUR AP3

L'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords correspond au cœur du territoire de Brunoy, où s'étendent les lits de l'Yerres et du Réveillon. Espace naturel, l'aire se situe dans une position charnière entre le sud et le nord du territoire de Brunoy.

Trois sous-secteurs sont identifiés : **le secteur AP3a**, **le secteur AP3b**, **le secteur AP3c** et le **secteur AP3d**.

- Le **secteur AP3a** correspond aux **rues des Vallées et du Réveillon**. Ces « rues-paysage » sont marquées par la cohérence du paysage urbain (murs de clôtures, alignements plantés, végétation privée), par la richesse des architectures en présence, mais également par des problématiques de consommation de cœurs d'îlots.

- Le **secteur AP3b** correspond aux vestiges des **propriétés du Comte de Provence**, dont le **Petit Château** (actuellement une école rabbinique). Il s'agit de favoriser à la fois la préservation des vestiges issus des grands domaines de Brunoy, de maintenir la qualité environnementale et paysagère des sites, tout en permettant une certaine évolution, via la définition de secteurs de constructibilité.

- Le **secteur AP3c** correspond au **quartier des Ombrages et à ses abords**. Il s'agit d'un quartier résidentiel bénéficiant d'une implantation intéressante sur le coteau de l'Yerres, offrant une qualité paysagère et urbaine (murs de clôtures, végétation privée), ainsi que quelques éléments d'architecture d'intérêt.

- Le **secteur AP3d** correspond aux **résidences de la Vallée de l'Yerres (logements collectifs** ou individuels). L'enjeu porte principalement sur la préservation des qualités paysagères et environnementales de ces espaces, ainsi qu'une veille visant à assurer la qualité de travaux d'amélioration des performances thermiques.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



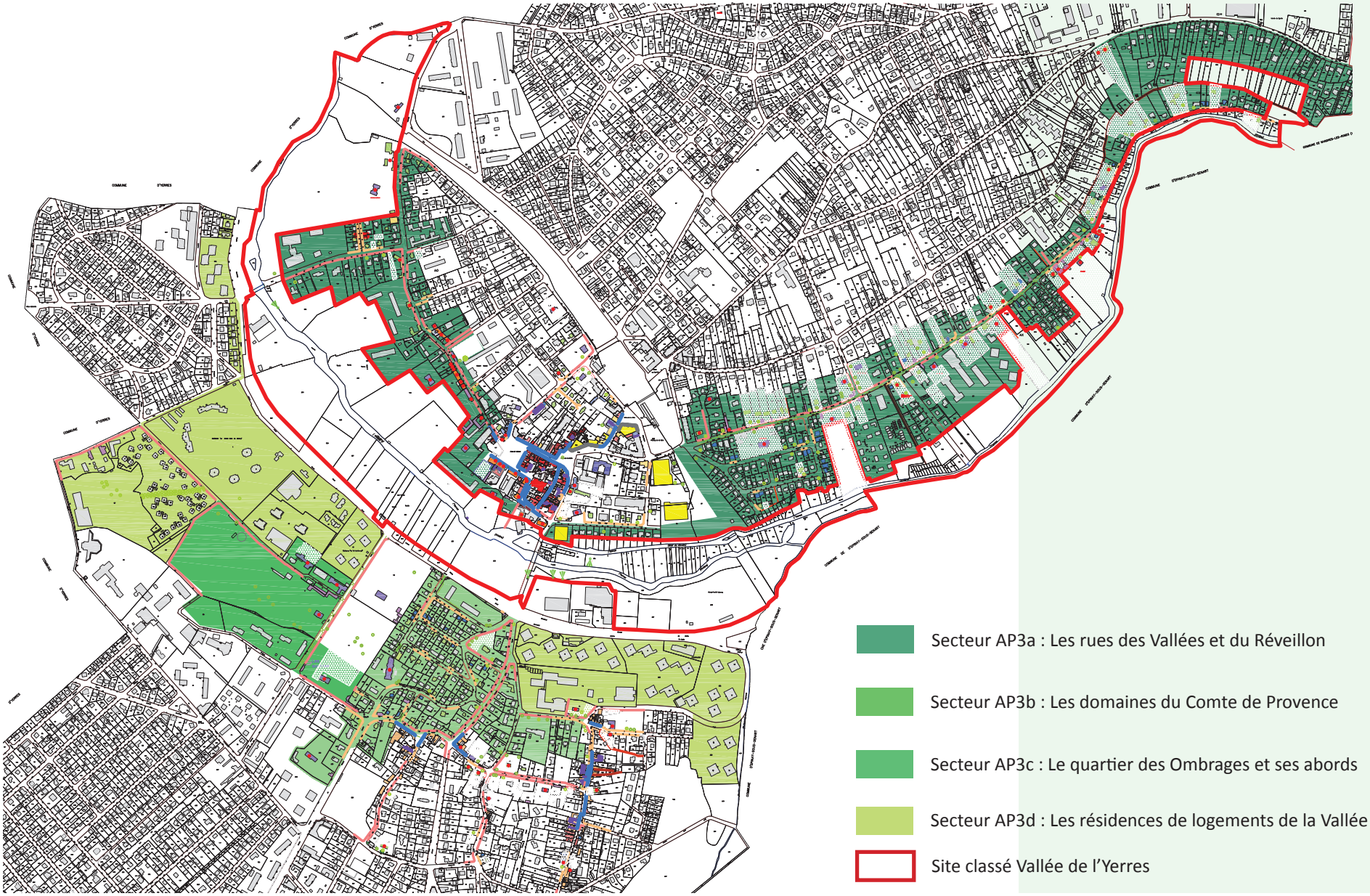











Secteur AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
Secteur AP3b : Les domaines du Comte de Provence
Secteur AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
Secteur AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
Site classé Vallée de l'Yerres

4.1 Traitement architectural des futures constructions SECTEURS AP3a AP3B AP3C

4.1.1 - COMPOSITION ARCHITECTURALE

- Principes généraux

OBLIGATIONS

- Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves devront :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « pavillons modèles » et des villas » sans pour autant les copier.

INTERDICTIONS

- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- L'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (par exemple en bardage) ;
- Le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne pourront être laissés apparents.

- Traitement de la façade

OBLIGATIONS

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades d'une même construction ;
- Les enduits seront impérativement utilisés pour protéger les maçonneries, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.
- Les matériaux de façade pourront être diversifiés : la composition de façade pourra dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Pourront ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites. Leur emploi devra être dûment justifié dans la logique de composition de la façade.
- Les extensions des constructions existantes devront proposer une cohérence et une homogénéité de traitement avec la construction principale, en termes de volumes et de matériaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

- TRAITEMENT DU COURONNEMENT

INTERDICTIONS

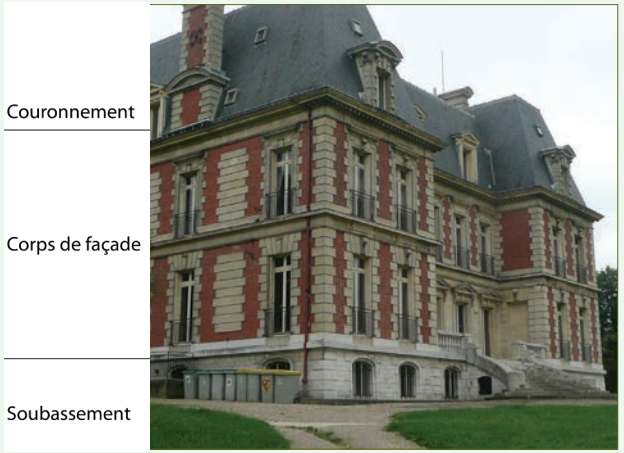
- Toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- Toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier).
- La mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels.
- La pose saillante des châssis de toit.
- L'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).
- Les lucarnes de type « chien assis ».

OBLIGATIONS

- Les toitures pourront être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.
- Les toitures pourront également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisés, ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées et donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.

- L'éclairement des combles devra être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture.
- Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, orientés verticalement et limités à 1,00 m de longueur.
- Les lucarnes devront implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.
- Les descentes et gouttières seront réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte.
- Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



4.1.2 - MENUISERIES ET SERRURERIES

INTERDICTIONS

- Les coffrages extérieurs des volets roulants sont interdits.
- Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

OBLIGATIONS

> Fenêtres :

- Le dessin des serrurerie devra être simple, sobre, et adapté au contexte.
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants (voir schéma ci-contre), par exemple pour réaliser des baies vitrées.
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes.

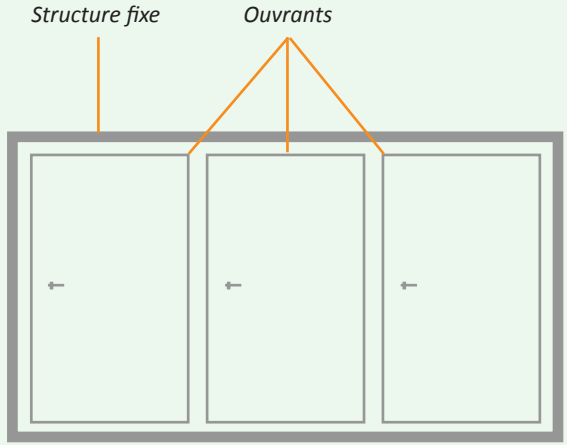
> Volets :

- Les volets des façades seront soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

> Portes et portails :

- Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Exemple de composition d'ouvrants : la baie est plus large que haute, mais les trois ouvrants sont orientés verticalement.

4.2 Secteur AP3a : les rues des Vallées et du Réveillon

4.2.1 Rythmes parcellaires, espaces libres privatifs

GRANDS PRINCIPES

- Maintien des découpages parcellaires qui racontent l'histoire de la ville.
- Les jardins et sentes constituent des témoignages du paysage du bourg et des hameaux. L'urbanisation future doit préserver ses formes.

INTERDICTIONS

Les ensembles paysagers localisés et cœurs d'îlot repérés au document graphique règlementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

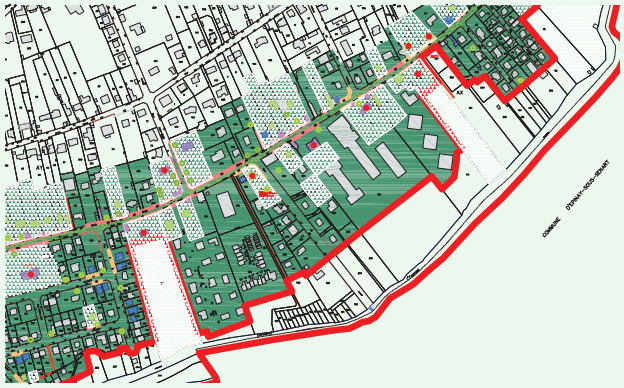
OBLIGATIONS

- **Pour la rue des Vallées et la rue du Réveillon uniquement**, et dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine sera maintenu lisible, en particulier sur rue. Cette règle ne s'applique pas pour le reste du secteur AP3a.
- Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Le parcellaire de la rue des Vallées est relativement régulier, partiellement hérité de l'ancienne trame agricole (présence de vignes).



Les cœurs d'îlots de la zone sont situés rue du Réveillon, rue de Soulins, et avenue Montaigne (hors illustration ci-dessus) : ils correspondent à des jardins mettant en valeur la villa qui prend place sur la parcelle. Les pleins et les vides sont ici indissociables et à maintenir.

4.2.2 Implantation

GRANDS PRINCIPES

Veiller au maintien du paysage urbain, public et privé : préserver le paysage de la rue tout en maintenant des espaces privés de qualité.

OBLIGATIONS

- Les nouvelles constructions principales devront respecter la logique d'implantation des constructions existantes :
  - implantation en retrait par rapport à l'alignement ;
  - implantation en retrait par rapport aux limites séparatives.
- De fait, l'implantation des constructions futures devra s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- L'intégralité des constructions devra être implantée dans une bande de 35 m de profondeur prise à partir de l'alignement sur rue. Au-delà de 35 m de profondeur ne sont autorisées que les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil) de moins de 8m² d'emprise au sol.
- La limite d'emprise publique sera toujours matérialisée par un mur de clôture, dans le respect des règles précisées au point 4.1.5.

4.2.3 Gabarits et hauteurs

GRANDS PRINCIPES

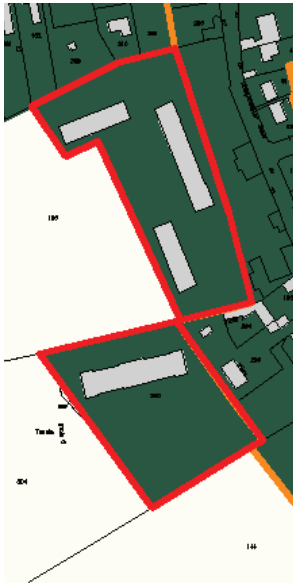
Veiller au maintien du paysage urbain : articulation entre volumes bâtis et espaces paysagers

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. Pour l'ensemble du secteur, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout. Toutefois, des règles spécifiques s'appliquent à certains secteurs figurés au document graphique réglementaire (voir ci-dessous et page suivante) :
  - Pour les parcelles comprises dans les périmètres orange : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout ;
  - Pour les parcelles comprises dans les périmètres rouge : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m à l'égout.
- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.



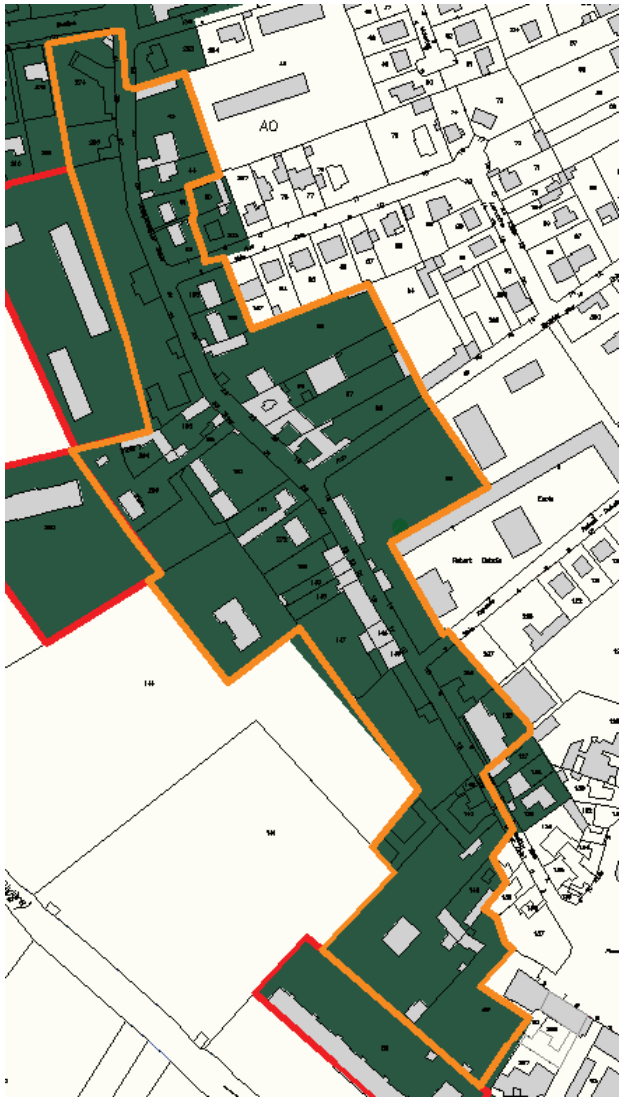
Parcelle du 16 rue de Soulins



Logements collectifs de la rue du Réveillon



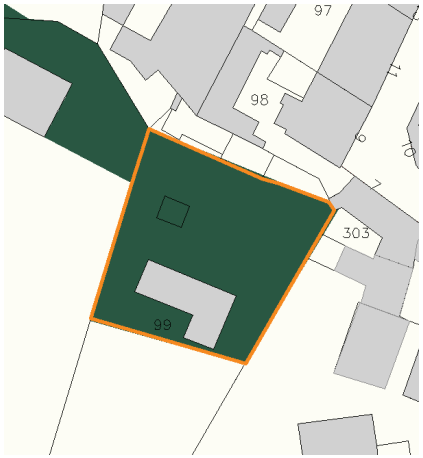
Résidence Saint-Médard



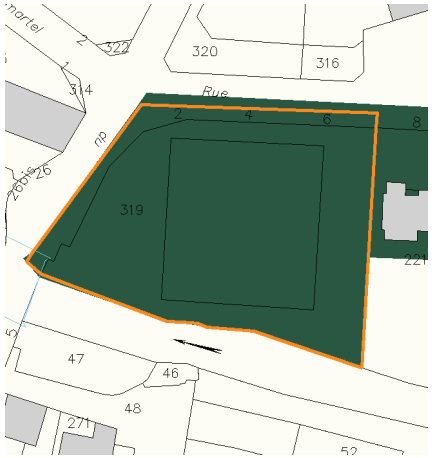
Épaisseur de la rue du Réveillon

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

4.2.3 Gabarits et hauteurs



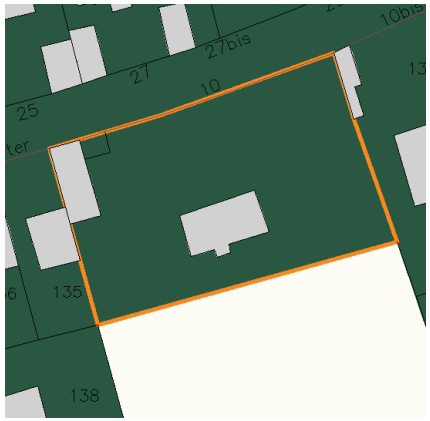
Habitat en retrait du centre ancien.



Poste de Brunoy



4 ter rue des Vallées



10 rue des Vallées



36 rue des Vallées



44 à 48 rue des Vallées

4.2.5 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
- En tout état de cause, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés

- Les éléments de clôture sur rue neufs en intégralité reprendront les caractéristiques existantes avec soit un mur haut, soit un mur bahut surmonté d'un ouvrage de serrureries à claire-voie en serrurerie ou en bois. Les murs seront constitués de maçonneries reprenant les caractéristiques (dimensions , matériaux) des éléments en place repérés comme étant d'origine.
- Le matériau du mur bahut sera mis en oeuvre et appareillé de façon traditionnelle. Des mises en oeuvre plus contemporaines seront acceptées dans le cas d'un adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.
- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées, festonnées ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus de 2/3 de la hauteur de la grille.

- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



La rue des Vallées, dans sa seconde partie, change radicalement de gabarit et développe une ambiance plus intimiste, à proximité des berges de l'Yerres.



Depuis le bas de l'allée François Villon : la végétation des parcelles privées déborde sur la voie publique, les grandes propriétés marquent le paysage.



La végétation sur la voie publique et les murs de clôture viennent à camoufler aux regards l'intérieur des parcelles, et par là même l'architecture des constructions

4.1.6 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre.
- Les plantations de pleine-terre doivent être choisies en priorité. Les choix en matière de végétaux doivent répondre aux usages et aux caractéristiques de l'espace public. Les essences locales et adaptées devront être choisies en priorité.
- Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Une sensibilisation des habitants aux intérêts écologiques et paysagers d'une gestion limitée sans pesticides de leur propre espaces verts sera mis en place par la ville.

INTERDICTIONS

- L'abattage d'un arbre repéré comme remarquable sur le plan réglementaire est interdit, sauf en cas de péril justifié par une étude sanitaire, ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.

OBLIGATIONS

- Les arbres remarquables et les alignements d'arbres seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par ex.) devra être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Le secteur de la rue des Vallées et du Réveillon présente de grandes qualités paysagères et urbaines qui sont à préserver





4.3.1 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

Préserver la qualité historique, paysagère et environnementale et paysagère des sites, ainsi que les vestiges bâtis.
Maintenir lisible l'échelle originelle de ces grandes propriétés.

INTERDICTIONS

- Interdiction de détruire les différents éléments paysagers historiques présents : notamment les fabriques de jardins, fontaines, etc.
- Interdiction de détruire les murs de pierres naturelles qui délimitent les différents domaines. Les rénovations devront viser la restauration de l'état initial.
- Les ensembles paysagers repérés au document graphique règlementaires devront être préservés et mis en valeur. Ils ne pourront être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum 95 % de leur superficie existante. En dehors de ce quota, seules pourront être implantées des constructions annexes de type abri de jardin d'une hauteur limitée à 2,20 m au faîtage d'une emprise au sol maximale de 8 m².

OBLIGATIONS

- Les projets devront obligatoirement être accompagnés d'une analyse patrimoniale des sites sur lesquels ils s'ancrent. La préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux sera la priorité.
- Les espaces libres devront rester perméables et, en dehors des espaces circulés, devront être en pleine terre.
- Les arbres remarquables repérés au document graphique réglementaire seront obligatoirement maintenus, sauf en cas d'abattage pour vétusté, maladie ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Dans le secteur du jardin de l'école rabbinique, tous les arbres seront à préserver. Leur abattage ne sera autorisé qu'en cas de péril ou dans le cadre d'un aménagement d'intérêt public.
- Les murs devront être préservés. Ils pourront toutefois être percés ponctuellement pour l'aménagement de nouveaux accès : dans ce cas, le percement ne devra pas être d'une largeur supérieure à 2,40m.
- Les constructions nouvelles adossées aux murs de clôture devront laisser lisible celui-ci.

4.3.2 Gabarits et hauteurs

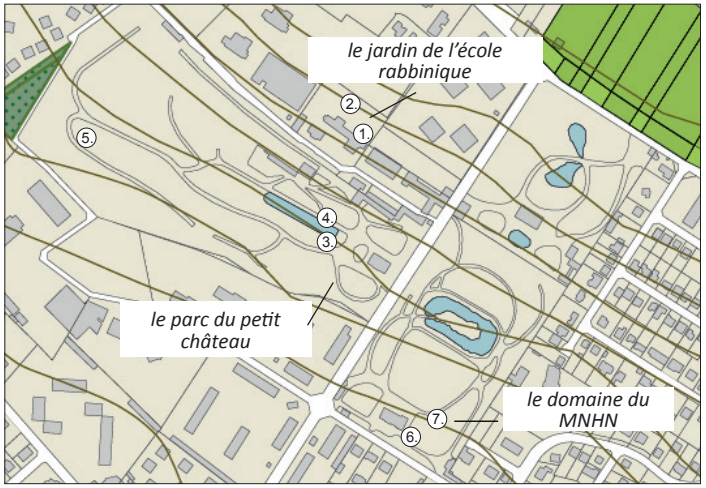
INTERDICTIONS

Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS

- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. La hauteur maximale des constructions est fixée R+2+C composée intégrée dans un gabarit-enveloppe limité à 10 mètres à l'égout de toit et à 12 mètres au faîtage.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE







Deux exemples de murs percés servant de niveau de soubassement à de nouveaux édifices

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

GRANDS PRINCIPES
Veiller au maintien du paysage urbain : articulation entre volumes bâtis et espaces paysagers
Veiller au maintien du paysage urbain, public et privé : préserver le paysage de la rue tout en maintenant des espaces privés de qualité.

4.4.1 Implantation

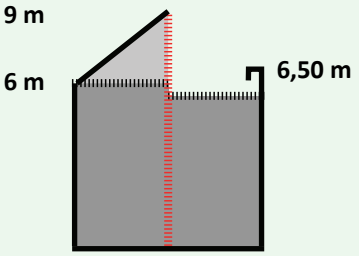
INTERDICTIONS
L'implantation de constructions ou d'éléments de construction ayant pour effet d'altérer en tout ou partie une vue structurante figurée au document graphique réglementaire est interdite.

OBLIGATIONS
- Les nouvelles constructions devront respecter la logique d'implantation des constructions existantes :
  - implantation à l'alignement de fait, en fonction de l'implantation des constructions situées sur les parcelles contiguës ;
  - implantation en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait sera compris entre 3 et 6 mètres, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de la rue ;
  - implantation en retrait ou sur 1 seule limite séparative.
- De fait, l'implantation des constructions futures devra s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
- Dans le même but, la limite d'emprise publique sera toujours matérialisée par un mur de clôture, dans le respect des règles précisées au point 4.3.4.
- Le rythme parcellaire existant dans le quartier devra être respecté. Les regroupements parcellaires sont autorisés, à condition que le projet, notamment par le traitement de la clôture et des jardins de frontage, maintienne la lecture du parcellaire d'origine.
- Des dispositions différentes pourront s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, le projet devra justifier de la cohérence de l'inscription de la construction dans son environnement.

4.4.2 Gabarits et hauteurs

INTERDICTIONS
Toute implantation de construction nouvelle venant obstruer ou altérer la qualité des vues repérées au document graphique réglementaire.

OBLIGATIONS
- Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans les volumes généraux existants. La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 6 mètres à l'égout de toit et à 9 mètres au faîtage. Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.



Détermination des hauteurs :
> 6 m à l'égout de toit
> 6,50 m à l'acrotère
> 9 m au faîtage.

Le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol naturel au milieu de la façade sur rue. Le gabarit-enveloppe des constructions ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, pas plus que les bandeaux, corniches et autres décors.

4.4.3 Clôtures

INTERDICTIONS

- La démolition de tout élément caractéristique de la typologie est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

OBLIGATIONS

- Les éléments de clôture d'origine repérés au plan réglementaire seront conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails. Les éventuels désordres seront corrigés selon le modèle d'origine dominant de la rue.
- Sauf disposition originelle différente avérée, les éléments de clôture sur rue seront constitués d'un mur bahut maçonné (pierre, meulière, brique, enduit) surmonté d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie.
- Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés devront respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.
  Quoiqu'il en soit, les éventuelles créations de nouveaux portails devront respecter les normes suivantes :
  - Linéaire de façade de 15 m ou moins : 1 seul accès autorisé ;
  - Linéaire de façade supérieur à 15 m : 2 accès autorisés.

- Les nouveaux éléments de clôture sur rue seront constitués dans une logique de continuité par rapport au paysage urbain environnant avec soit un mur haut maçonné, soit un mur bahut maçonné reprenant les caractéristiques des éléments en place repérés comme étant d'origine. Ils seront surmontés d'un ouvrage à claire-voie en serrurerie ou en bois. Le matériau du mur bahut sera mis en oeuvre et appareillé de façon traditionnelle. Des mises en oeuvre plus contemporaines seront acceptées dans le cas d'un adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue.

- Les éléments de serrureries pourront être partiellement occultés :
  - soit par une haie taillée d'une hauteur inférieure à 1,50 m. Un espace devra être laissé libre entre la haie et la grille afin que côté rue, la grille reste visible. En tout état de cause, la haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum de 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).
  - soit par une haie libre, plantée à 1 m au moins en retrait de la grille. La végétation pourra légèrement passer au travers de la grille. Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour ce type de haie.
  - soit par des plantes grimpantes s'appuyant sur la clôture.
  - soit par des systèmes ajourés de type tôle perforées, festonnées ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même et ne pourront constituer plus de 2/3 de la hauteur de la grille.

- Le traitement des clôtures devra assurer la libre circulation de la biodiversité.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Un quartier très structuré par le paysage des clôtures :



Une clôture en béton au 11 rue Charles Gounod



Une clôture béton, Avenue des Ombrages



19 Avenue des Rosiers



Avenue des Ombrages

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

4.4.4 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Maintenir la qualité du paysage urbain : réglementation des clôtures et des portails, protection des alignements plantés.
- Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre, maîtrise des divisions parcellaires.
- Préservation des vues existantes. (cf dispositions communes).
- Les plantations de pleine terre doivent être choisies en priorité. Les choix des essences plantées devra dépendre du site et du contexte (taille de la parcelle, orientation, usages, vues...). Les essences locales et adaptées devront être choisies en priorité.
- Encourager une gestion limitée des espaces verts privés et publics, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale. En cas de plantations, des essences locales, adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité. Une sensibilisation des habitants aux intérêts écologiques et paysagers d'une gestion limitée sans pesticides de leur propre espaces verts sera mis en place par la ville.

INTERDICTIONS

- Interdiction d'obstruer les vues repérées dans le plan réglementaire de l'AVAP.
- Interdiction de détruire les murs de pierres naturelles qui délimitent les parcelles. Des rénovations peuvent être envisagées si besoin.
- Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits, ainsi que les clôtures en PVC.

OBLIGATIONS

- Les arbres remarquables seront obligatoirement maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils devront être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
- Les alignements d'arbres devront être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre devra être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente pourra être proposée.
- L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par ex.) devra être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.





Vue vers le château des Ombrages et vue vers le centre-bourg

4.5.1 Prescriptions architecturales

GRANDS PRINCIPES

- La qualité architecturale de ces grands ensembles est reconnue. Tous les travaux viseront à respecter le volume, le dessin et la composition de ces ensembles.
- La pose d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) est autorisée, dès lors qu'elle n'altère pas la qualité architecturale de ces ensembles - voire qu'elle propose un projet architectural innovant et de qualité.

INTERDICTIONS

- La transformation ou la dénaturation du dessin initial et de la composition de ces ensembles.
- L'utilisation de matériaux qui seraient susceptibles de nuire ou d'altérer la qualité architecturale de ces ensembles.

OBLIGATIONS

- Le remplacement des menuiseries sera autorisé à conditions que les menuiseries mises en place respectent le dessin et la dimension des profils, que la partition du vitrage, des ouvrants et des dormants soit identiques. Ces menuiseries reprendront la teinte des menuiseries d'origine.
- La pose d'une ITE devra obligatoirement s'accompagner d'un projet global, en terme de calepinage et de texture du matériau de finition. Il importera en particulier :
  - de retrouver la lecture des rythmes sur la façade : calepinage en particulier ;
  - de conserver la lecture d'une façade minérale, dure, solide : les matériaux mis en œuvre devront traduire leur résistance, affirmer leur rôle de paroi protectrice.
- Le nouveau matériau devra reprendre les dispositions des calepins pré-existants, ou à défaut proposer un calepin pouvant apporter originalité et animation à la façade.
- Des bardages bois pourront être acceptés sur certaines constructions plus disparates, dans la mesure où leur pose prendra en compte :
  - les rythmes originaux de la construction (pas de modification des percements dans leur proportion et leur rythme) ;
  - la lecture de la composition des façades (soubassement, corps de façade, couronnement).
- Leur dessin permettra une réécriture des calepinages des pierres : à un pan de façade en pierre ne pourra répondre un pan de mur uniforme.
- Les bardages pourront être peints : une cohérence avec les constructions mitoyennes devra être recherchée.
- La mise en place d'une ITE, et, de fait, l'épaississement de la façade, entraînera leur modification, voire leur suppression. De nouveaux encadrements seront posés. Ils pourront être mis en œuvre avec une variété de matériaux afin d'animer les façades.

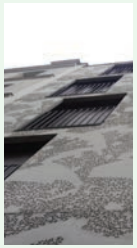
ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Maintenir la qualité paysagère des résidence de logements collectifs

EXEMPLES D'ÉPIDERMES



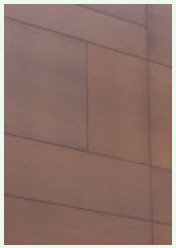
Béton texturé



Béton brut de décoffrage

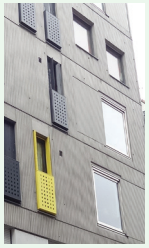


Bardage bois

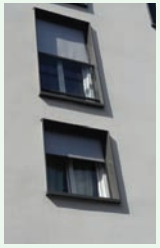


Matériau de synthèse : exemple du Fundermax

EXEMPLES D'ENCADREMENT



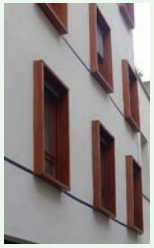
Encadrement métallique avec balconnet



Encadrement saillant métallique



Oriel en métal et claustras de bois



Encadrement saillant en bois

4.5.2 Prescriptions paysagères

GRANDS PRINCIPES

- Le couvert boisé qui accompagne les résidences permet la bonne intégration de ce tissu dans le paysage de la vallée de l'Yerres. Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur.
- Encadrement de l'évolution des constructions.
- Opter pour une gestion différenciée des espaces verts, pour favoriser l'installation des essences naturelles. En cas de plantations, des essences locales adaptées au climat de la région devront être choisies en priorité.

INTERDICTIONS

- Les espaces plantés ne pourront être imperméabilisés par rapport à la situation actuelle. En cas d'aménagements dans ces espaces, ceux-ci devront être réalisés en matériaux perméables.
- Interdiction de détruire les murs en pierres naturelles qui bordent les résidence de logements collectifs. Ils pourront être rénovés à l'identique si besoin.

OBLIGATIONS

- L'abattage des arbres ne sera autorisé qu'en cas de péril justifié par une étude sanitaire, en cas de vétusté, de maladie ou en cas d'aménagement d'intérêt public. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence de port équivalent.

4.5.3 Clôtures

INTERDICTIONS

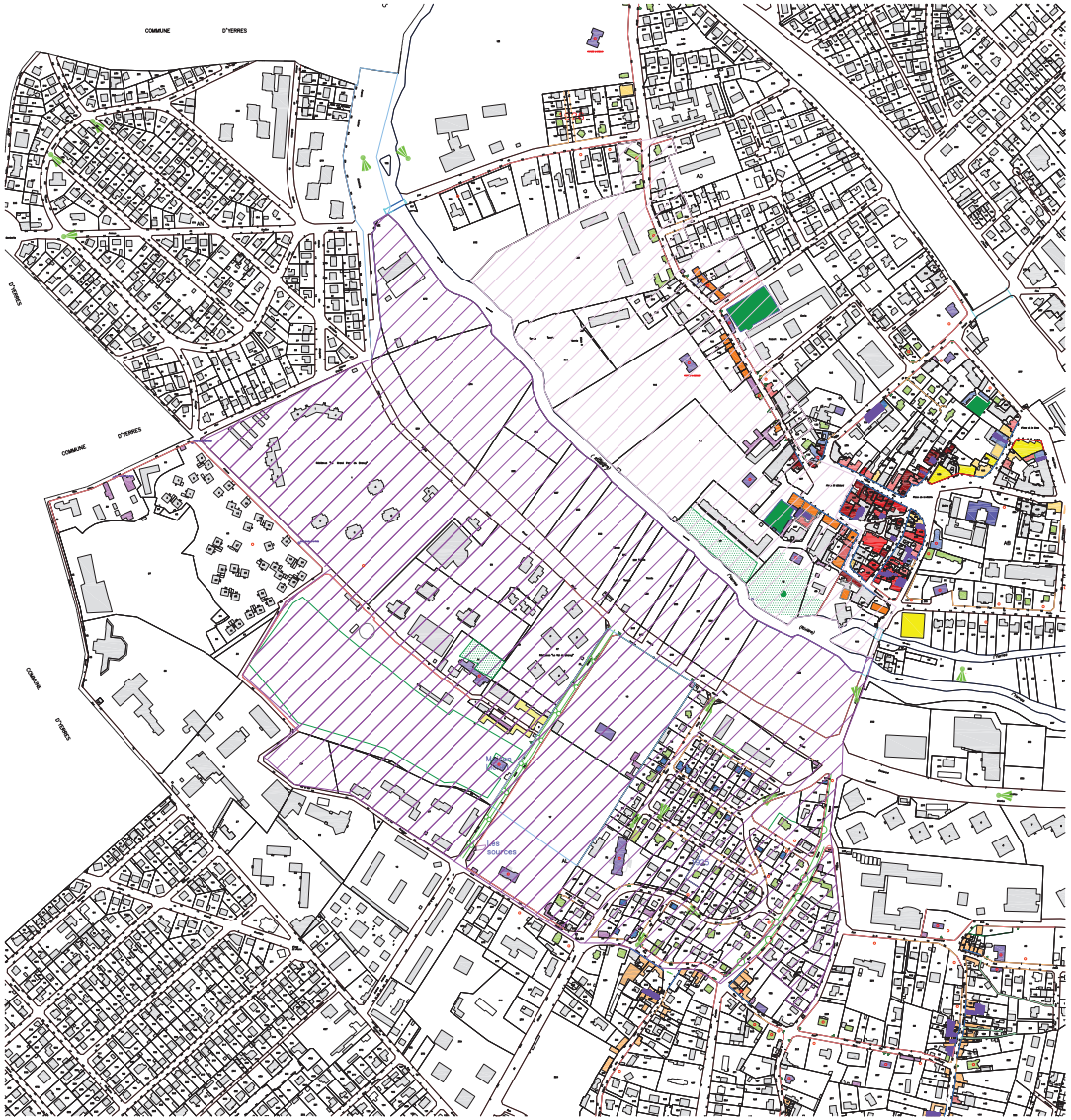
- La démolition de tout élément repéré au plan règlementaire est interdite, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
- L'usage de PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture est interdit.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Maintenir la qualité paysagère des résidence de logements collectifs



Secteur APM : Monmartel

Secteur APC : Comte de Provence

Les secteurs APM et APC sont des secteurs patrimoniaux transversaux à forte valeur historique : ils se superposent aux autres secteurs patrimoniaux. Ils correspondent aux emprises des anciens domaines de Jean Paris de Monmartel et du Comte de Provence.

- Le **secteur historique APM** correspond à l'échelle du **domaine du château de Monmartel**, qui « contenait » le bourg, mais assurait par ailleurs sa survie, organisé autour de la mise en scène et du fonctionnement de l'ancien Château. De nombreux éléments sont aujourd'hui situés dans l'aire d'accompagnement de la vallée de l'Yerres. Les objectifs de protection sont de préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités de Monmartel (bâti, traces de jardins, murs, sols, etc.)

- Le **secteur historique APC** reprend l'emprise du **domaine du Comte de Provence**, en rive gauche de l'Yerres, au niveau des espaces actuels du Muséum National d'Histoire Naturelle, du quartier des Ombrages, et du creux de la vallée de l'Yerres. A l'image du secteur Jean Paris de Monmartel, le secteur Comte de Provence répond à une logique transversale : il se superpose pour partie à l'aire patrimoniale de la rivière et de ses abords, et pour partie à l'aire patrimoniale des coteaux de l'Yerres. Les objectifs de protection sont de préserver, souligner, rendre visible, mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers hérités du Comte de Provence (bâti, traces de jardins, murs, sols, sources, etc.)

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE

Anciens logements de service, 8 place Saint Médard ; Façades sur le jardin



Une partie du parc du Petit Château, occupé aujourd'hui par une école.



L'ancien mur de clôture du domaine.



Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel



5.1 PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ELEMENTS HISTORIQUES DE MONMARTEL

GRANDS PRINCIPES

- Les travaux d'aménagement de l'espace public devront permettre de renforcer la lisibilité des compositions historiques
- les éléments bâtis identifiés au document graphique réglementaire devront être maintenus et restaurés.

INTERDICTIONS

La suppression, l'altération, la démolition de tout élément témoin ou vestige des compositions historiques sont interdites.

OBLIGATIONS

Les éléments bâtis seront restaurés dans une logique de mise en valeur compatible aec leur époque de construction. Ils répondront aux règles des types de bourg.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE





Anciens logements de service, 8 place Saint Médard ; Façades sur le jardin



Ancienne orangerie du château, au 1 rue Monmartel



L'ancienne boulangerie, au 11 rue du Réveillon

5.2 PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ELEMENTS HISTORIQUES DU COMTE DE PROVENCE

GRANDS PRINCIPES

- Les travaux d'aménagement de l'espace public devront permettre de renforcer la lisibilité des compositions historiques
- les éléments bâtis identifiés au document graphique réglementaire devront être maintenus et restaurés.

INTERDICTIONS

La suppression, l'altération, la démolition de tout élément témoin ou vestige des compositions historiques sont interdites.

OBLIGATIONS

Les éléments bâtis seront restaurés dans une logique de mise en valeur compatible avec leur époque de construction.

ILLUSTRATIONS ET EXPLICATIONS DE LA RÈGLE



Une partie du parc du Petit Château, occupé aujourd'hui par une école.



L'ancien mur de clôture du domaine.



Vestige d'un portail

TITRE III
-
RÈGLES RELATIVES À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OUVRAGES VISANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES OU AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET À LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

OBLIGATIONS

Les dispositions constructives et aménagements portant sur les bâtiments et les espaces libres qui favorisent le développement durable seront mises en oeuvre dans le périmètre de l'AVAP. Elles concernent notamment :
- l'isolation renforcée par l'intérieur des bâtiments ;
- l'emploi de matériaux naturels largement recyclables, de provenance locale ;
- l'utilisation des eaux pluviales pour les besoins en eau sanitaire ;
- l'implantation et la volumétrie des constructions neuves adaptées aux conditions climatiques et sans bouleversement des topographies existantes ;
- l'emploi de matériaux d'aménagement extérieur favorisant l'absorption des eaux de pluie ;
- la ventilation raisonnée, évitant les dispositifs de rafraîchissement, consommateurs d'énergie ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, géothermie, chauffage bois) ;

Lorsque ces nouvelles dispositions ont un impact sur l'aspect des constructions, on devra se conformer aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

Des projets innovants pourront être envisagés. Dans ce cas, les transformations de l'existant ou constructions nouvelles devront :
- ne pas compromettre la conservation et la mise en valeur des édifices, parties d'édifices, ouvrages ou plantations protégés par l'AVAP ;
- faire l'objet d'une étude particulière destinée à garantir leur intégration visuelle, en termes de volume, de forme, de matériau et d'aspect (texture, couleur, brillance).

2.1. Solaire

INTERDICTIONS

OBLIGATIONS

Seules les productions d'énergie domestiques, y compris implantées sur des ensembles de logements collectifs, sont autorisées dans le périmètre des aires patrimoniales.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction. Ils seront intégrés au bâti sans être saillants, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Ils devront être groupés pour éviter le mitage de la toiture. Dans le cas d'une toiture terrasse, des dispositions particulières pourront être proposées, à condition que le traitement de l'acrotère formant couronnement permette de soigner l'insertion paysagère du dispositif.

Sur les constructions neuves, les façades solaires doivent s'inscrire dans un projet architectural. Les capteurs solaires doivent être intégrés au projet architectural dès la conception du projet, et seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. Dans tous les cas, il sera recherché :
Une cohérence de composition de façade ;
La réalisation d'un calepinage régulier qui compose la façade.

Le captage de cette énergie réclame des conditions d'exposition spécifiques : orientation préférentielle au Sud, inclinaison optimale allant de 30° à 60°.
En raison de son fort impact visuel, l'énergie solaire est difficilement conciliable avec le bâti ancien, en particulier sur les toitures en tuiles.

Impact visuel
Le solaire thermique : ces capteurs ont un impact visuel assez fort.
Le solaire photovoltaïque : il peut être intégré en couverture en étant traité autrement qu' en structures rapportées. Cependant ces nouvelles possibilités d'utilisation comme matériau de construction ne peuvent être considérées que de façon très marginale dans le bâti ancien. En revanche ce sont des solutions intéressantes dans le bâti contemporain.





Ex d'intégration sur toitures en tuiles, châssis solaire et auvent solaire

2.2. Éoliennes

INTERDICTIONS
En raison de leur impact visuel trop important sur le paysage, les éoliennes ne pourront être implantées sur les secteurs de l'AVAP.

2.3. La géothermie

INTERDICTIONS
- L'implantation entre la voie principale et la façade principale de la construction.

- L'implantation sur la façade principale des constructions.

- Toute implantation visible du domaine collectif

- La mise en place d'écran de mauvaise qualité (éléments plastiques)

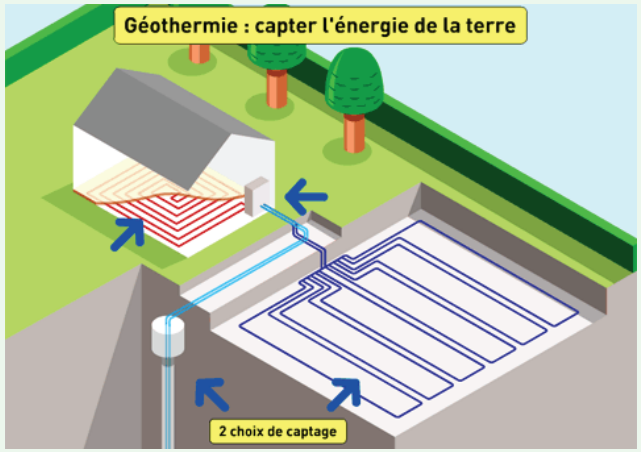
OBLIGATIONS
Les installations géothermiques devront veiller au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Les installations seront positionnées sous les espaces de circulation des parcelles. La pose de capteurs verticaux sera privilégiée.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; sauf impossibilité technique, ils devront être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.
Lorsque les ouvrages techniques ne sont pas inscrits dans un bâti, ils doivent être peints en noir ou gris foncé.

2.4. L'énergie biomasse

OBLIGATIONS
Les installations, chaudières et conduits seront conçus afin d'être intégrés aux éléments bâtis, de manière à minimiser leur impact sur le paysage.

L'énergie géothermique
Deux configurations existent :
- les capteurs horizontaux : la surface nécessaire, de 1,5 à 2 fois la surface à chauffer, est trop importante et donc inconciliable avec les parcelles en cœur historique ou sur les parcelles de jardins comportant des arbres au système racinaire étendu.
- les capteurs verticaux : ils offrent une solution intéressante, gain d'espace, mais ils sont délicats à poser.



L'énergie biomasse
La biomasse est une source d'énergie non seulement renouvelable mais neutre par rapport à l'effet de serre. C'est une source d'énergie autorisée et recommandée.

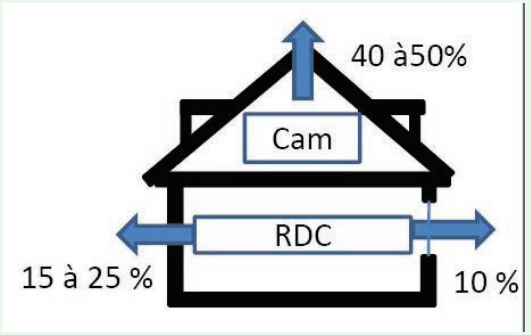
3.1 Isolation extérieure des façades et isolation des toitures

OBLIGATIONS

Isolation extérieure des façades
Conformément au règlement de chaque type architectural, l'isolation des bâtiments par l'extérieur est autorisée :
- pour les constructions de bourg urbain, pavillons et villas ne présentant pas de modénatures ou d'épiderme appareillé (enduit) ;
- pour les constructions sans qualité patrimoniale attestée, et ne présentant pas de modénatures.

La réalisation de l'isolation par l'extérieur devra garantir la qualité architecturale du projet et justifier d'une insertion satisfaisante dans le site. L'aspect fini et la couleur du parement devront s'intégrer en termes de continuité avec l'aspect des autres façades de l'immeuble et des immeubles mitoyens.
L'aspect du parement extérieur des façades sera adapté à la nature et à l'aspect de l'épiderme originel. Il devra être le fruit de la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Isolation des toitures
L'isolation des toitures devra respecter une réhausse égale ou inférieure à 50 cm. Dans ce cas, les rives devront être traitées et habillées.
Les toitures terrasses seront aménagées en toitures végétalisées.

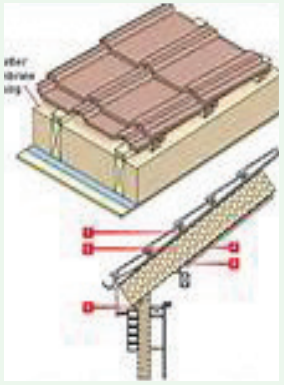


Répartition des pertes d'énergie sur le bâti non isolé.

L'AVAP propose plusieurs types d'intervention visant à améliorer les qualités thermiques des constructions :
-interventions sur les couvertures
-interventions sur les façades
-interventions sur les percements et menuiseries

Les plus importantes déperditions de chaleur se font par la toiture : il est donc utile d'envisager l'isolation des combles pour améliorer le confort thermique des constructions.

Cette isolation peut être réalisée soit par l'intérieur, soit par l'extérieur.
Une isolation par l'intérieur, sur le plancher des combles si possible, n'altère pas l'aspect des toitures.
Une isolation par l'extérieur (au-dessus des chevrons) est envisageable lorsque l'on refait la toiture.


Isolation de la toiture.

3.2 Menuiseries

OBLIGATIONS

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique. Toutefois, le renouvellement des menuiseries devra être réalisé sur l'ensemble de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale.

Constructions repérées appartenant à une typologie patrimoniale :
Lorsque la menuiserie ancienne le permet, les vitrages d'origine pourront être remplacés par des doubles vitrages minces qui conservent les petits bois de la fenêtre.
Dans le cas où la menuiserie ne le permette pas, il faudra, au choix :
- utiliser un vitrage filant, avec petits-bois fictifs collés et assemblés dans les montants verticaux, et pose d'un intercalaire noir ;
- utiliser un simple vitrage épais,
- rajouter des fenêtres ou des volets intérieurs.

Constructions ne faisant pas l'objet d'un repérage patrimonial :
Les menuiseries pourront être remplacées dans leur intégralité à condition que leur dessin, la partition des vitrages la forme générale des profils ainsi que leur matériau dans lequel elles ont été conçues à l'origine soient respectés.



La pose de doubles-fenètres est une solution efficace de renforcement de l'isolation sans porter atteinte à la qualité architecturale et technique des menuiseries en place.

3.3 - Architecture bioclimatique

OBLIGATIONS

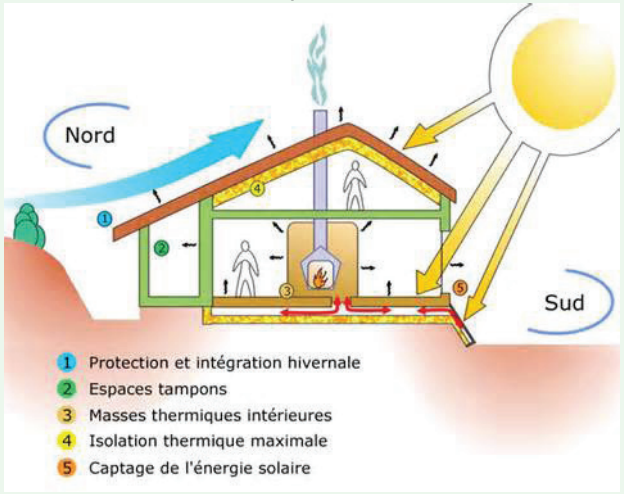
Les constructions neuves devront mettre en oeuvre les principes de l'architecture bio-climatique, dans la mesure où il ne sont pas contradictoires avec les autres prescriptions du règlement de l'AVAP, afin de favoriser les économies d'énergie et le confort des habitations.

- Implantation des constructions
Dans cet esprit, sous réserve des règles du secteur, on privilégiera une orientation des constructions favorisant des ouvertures généreuses au Sud pour les pièces de vie.

- Ouvertures
La présence d'ouvertures en hauteur (fenêtre à l'étage ou cheminée...) permet d'améliorer la ventilation naturelle des pièces de l'habitation.

- Autres éléments architecturaux
Les débords de toiture, balcons..., source d'ombre, permettent de diminuer la température sur les façades de la construction.

Architecture bioclimatique



Les logements traversants (2 orientations principales) favorisent la circulation de l'air.



INTERDICTIONS

La plantation de plantes invasives.

OBLIGATIONS

- Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

- La préservation de la faune est également liée à la préservation de dispositions architecturales traditionnelles comme les débords de toit, supports de la nidification d'oiseaux.

- De la même manière, afin de préserver une bonne qualité environnementale et préserver le maintien de la biodiversité, les aménagements de jardins et leur entretien devront veiller à :
+ L'arrêt de l'emploi de pesticides chimiques et leur remplacement par des techniques traditionnelles mécaniques;
+ La conservation de sols perméables, en particulier sur les voies et allées privées;
+ La plantation de plantes adaptées au contexte, l'arrêt de la plantation de plantes invasives (type herbe de la Pampa, ailanthus altissma, faux acacia);
+ le compostage, la récupération des déchets verts.

Plantes invasives



L'Herbe de la Pampa, fréquemment utilisée pour ses qualités décoratives dans les jardins, est une espèce pionnière particulièrement invasive.



Acer negundo



Ailanthus altissima



Ambrosia artemisiifolia



Heracleum mantegazzianum

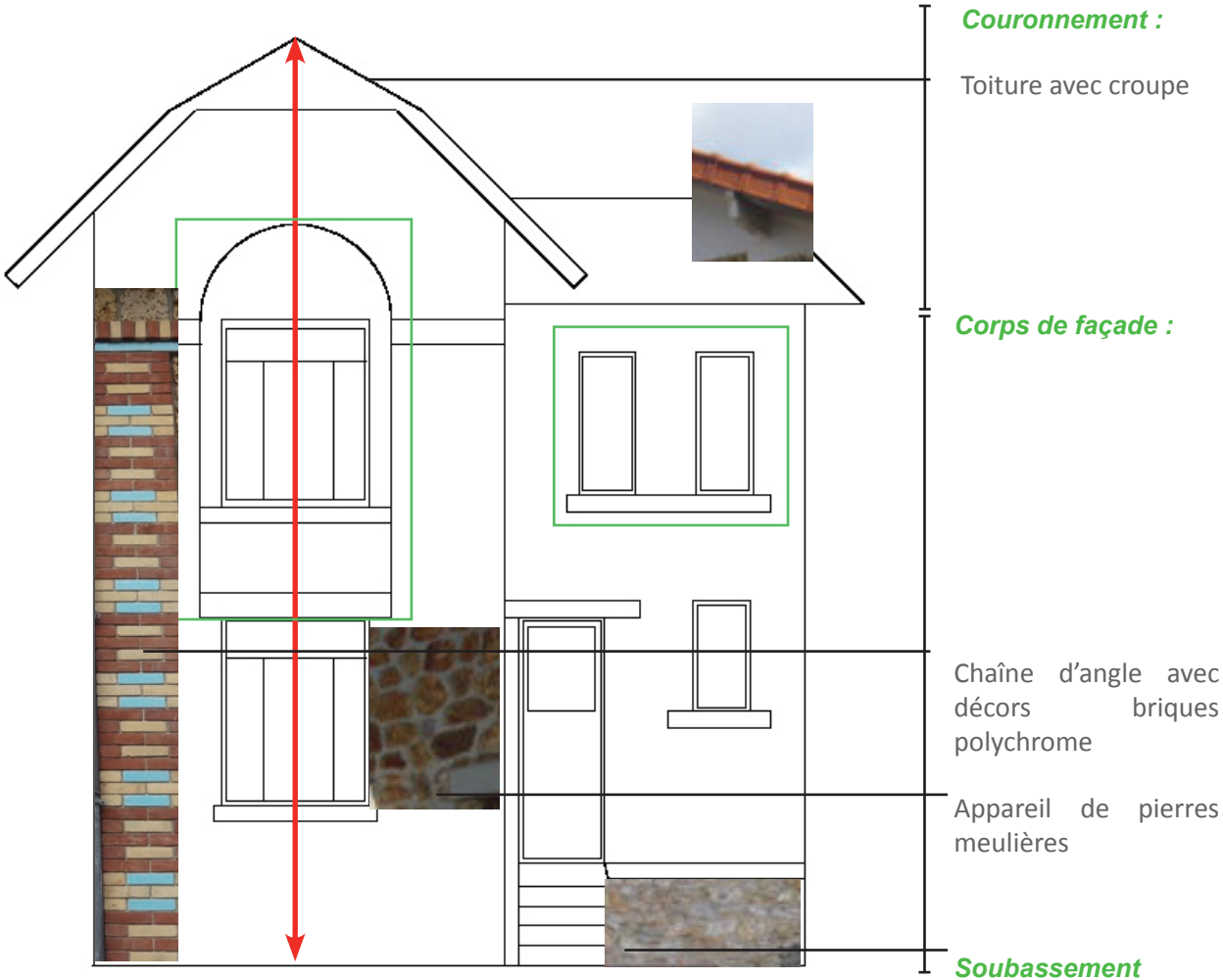


Cortaderia selloana



Impatiens glandulifera

IV ANNEXES



Couronnement :

Toiture avec croupe

Corps de façade :

Chaîne d'angle avec décors briques polychrome

Appareil de pierres meulières

Soubassement

Pavillons Villas





Architecture de bourg



LA FACADE

Appareillage
Manière de tailler les pierres pour les assembler selon un dessin de calepin.

Badigeon à la chaux (ou lait de chaux)
Mélange de chaux aérienne et d'eau additionné de pigment naturel (terres) et appliqué comme une peinture sur les parements de façades. La chaux diluée (eau forte ou patine) protège la matière tout en laissant une certaine transparence au parement.

Bardages
Revêtement d'un mur extérieur de façade constitué généralement de planches (bardeaux) ou de tout autre matériau de couverture.

Béton
Matériau durcissant en séchant, utilisé soit en éléments moulés, soit en massif comprimé, et composé comme le mortier dont il ne se distingue que par son emploi. Dans l'architecture moderne, le béton armé est un ciment enrobant une armature en fer.

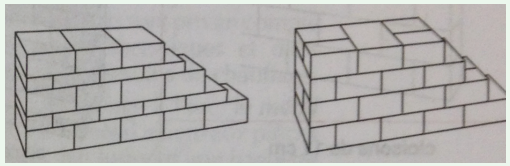
Bossage
Saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie. Les bossages sont provisoires (en attente d'un décor sculpté) ou définitifs et produisent un effet décoratif.

Bouchardage
Dresser une pierre ou ravaler une maçonnerie avec une boucharde. La boucharde est un marteau dont les deux têtes sont couvertes de petites pyramides ou pointes de diamant accolées.

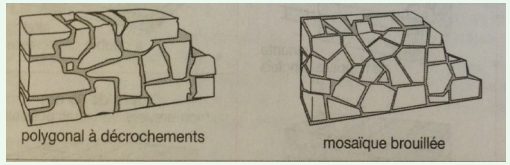
Calcin
Croûte naturelle, superficielle et protectrice de carbonate de chaux qui recouvre les parements en pierre de taille exposés à l'air et aux intempéries.

Calepinage ou Calpinage
Établissement d'un dessin en élévation, en coupe ou en plan d'un appareillage.

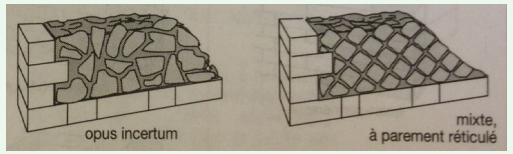
Appareillages



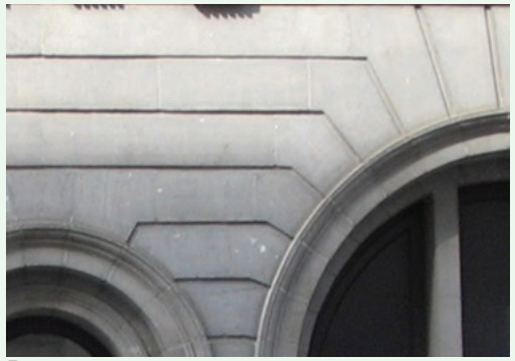
Appareils assisés



Appareils irréguliers



Appareils mixtes



Bossage

LA FACADE

Chaînage
Système en pierre, en bois, en métal noyé dans la maçonnerie pour éviter sa dislocation. Il peut avoir une fonction décorative.

Chaux traditionnelle
Matériau anciennement employé dans la construction traditionnelle avant le développement du ciment et du béton. La chaux est produite par calcination de pierres calcaires. On distingue :
La chaux aérienne (dite aussi grasse) qui fait sa prise à l'air. Produit traditionnellement employé dans les mortiers pour les constructions anciennes. Sacs estampillés Cl chez les marchands de matériaux.
La chaux hydraulique naturelle (ou maigre) qui fait sa prise à l'eau. Produit employé plus rarement dans les maçonneries directement exposées à l'eau (fondations etc...). Sacs estampillés Nhl chez les marchands de matériaux.

Efflorescence de sels
Transformation des sels hydratés migrant dans les maçonneries et dégradant la pierre par cristallisation.

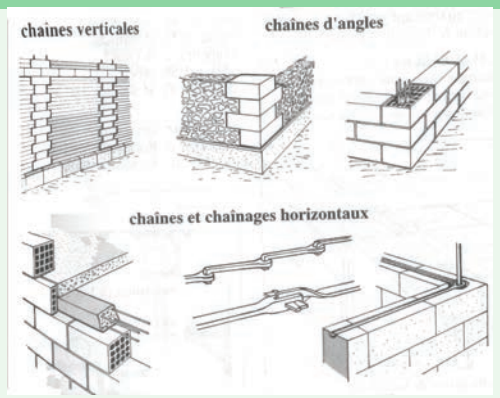
Enduit
Les enduits protègent les façades. Différents types de mise en oeuvre existent, adaptés au support.
Sur les constructions traditionnelles, les enduits sont généralement fins. Les parties planes de la façade sont réalisées en plâtre et chaux naturelle fin teinté dans la masse et coupé à la berthelée.
Les constructions plus récentes, à partir des années 1930, reçoivent des enduits présentant souvent un grain et une texture plus grossières, avec un effet de matière. Ce type de mise en oeuvre n'est pas adapté aux façades traditionnelles.

Épaufrure
Éclat accidentel sur l'arête d'une pierre ou d'une brique.

Eau forte
Mélange très aqueux de chaux aérienne et de pigment naturel donnant une grande transparence au parement.

Gommage
Action abrasive inégalement forte consistant à exfolier le parement de façade (pierre, béton).

Chainages



Enduits traditionnels



Enduit lissé

Enduit brossé

Enduit taloché

Enduit gratté

Enduit à pierre vue

Enduits modernes



Enduit jeté à la truelle



Enduit écrasé



Enduit ribé



Enduit tyrolien

LA FACADE

Granulométrie
Aspect d'un enduit formé par la proportion et la taille exposée aux intempéries.

Harpe ou Harpage
Éléments maçonnés (traditionnellement en pierre) en alternance pour former l'angle de deux murs.

Joint
Espace entre deux éléments, généralement rempli de mortier, de plâtre. Le mot désigne également la couche de matériau remplissant cet espace.

Linteau
Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal couvrant une baie et présentant un soffite. Il reçoit la charge des parties au-dessus de la baie et la reporte sur les deux points d'appui. Le linteau est généralement formé d'un seul morceau.

Mortier
Matériau durcissant en séchant, utilisé en liaison entre les pierres, les briques ou en enduit. Il est habituellement composé de chaux et de sable. Sa consistance est dure, sa couleur blanchâtre. Le mortier est dit maigre lorsque le sable domine dans sa composition.

Mortier de chaux
Mélange de sable, de chaux (liant) et d'eau en proportions variables selon l'usage.

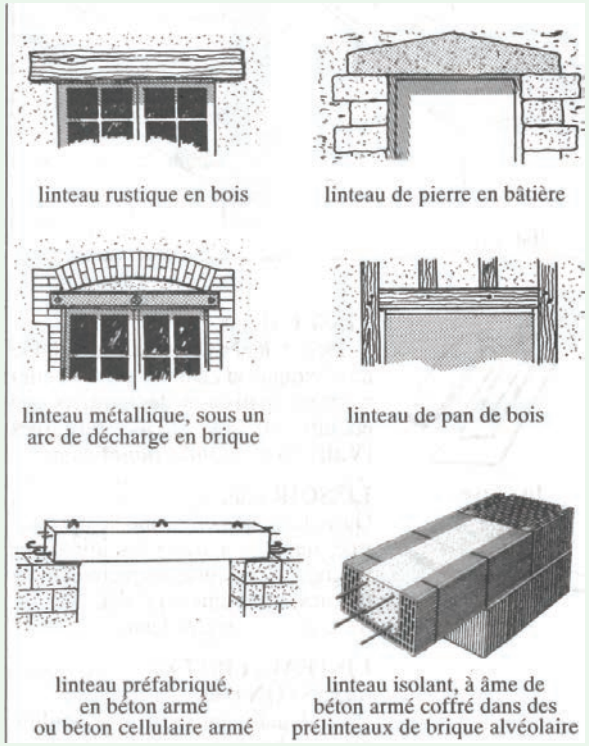
Mortier de réparation de pierre
Produit du commerce contenant de la chaux aérienne, de la pelure ou de la poudre de pierre, et quelques adjuvants, colorants.

Patine d'harmonie
Mélange de chaux aérienne très diluée à l'eau et additionnée de pigments naturels (terre et oxyde) puis appliquée légèrement sur les parements enduits ou en pierre de taille. Elle a pour double objet d'harmoniser la teinte des parements et de protéger la pierre tout en laissant une transparence de la matière. La patine est obtenue en utilisant des pigments à base de terres brûlées et d'oxydes.

Harpage de pierres



Linteaux



LA FAÇADE

Parement
Surface visible d'une construction en pierre, en terre ou en brique.

Piquetage ou dépiquetage
Martelage ou bouchardage destiné à la formation d'éclats disséminés à la surface d'une surface (béton, gobetis d'enduit etc) avant l'application d'un enduit, afin d'en améliorer l'adhérence.

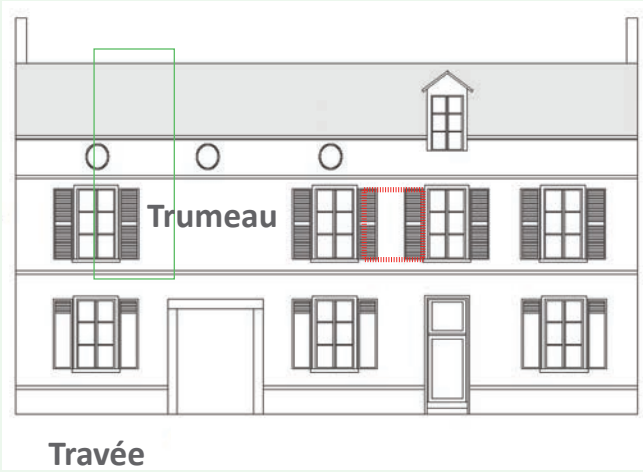
Sablage ou Microsablage ou Gommage
Voir définition de Gommage

Soubassement
Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Subjectile
Synonyme de support ou de fond, en particulier lorsqu'il est destiné à recevoir une peinture, un vernis ou un revêtement mince.

Travée :
Ouverture délimitée par deux supports verticaux constituant les points d'appuis principaux ou les pièces maîtresses d'une construction (piliers, colonnes, fermes, trumeau, etc.)

Trumeau
Pan de mur entre deux embrasures au même niveau.



LES DÉCORS DE FAÇADE

Bandeau
Bande saillante unie ou moulurée à différents profils régnant sur une façade ou le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages. Ils ont également une fonction de protection contre le ruissellement des eaux. Les bandeaux anciens étaient constitués soit d'une assise de pierre en saillie, soit en mortier de plâtre et de chaux tiré au calibre, soit au ciment prompt.

Console
Organe en saillie sur un mur, destiné à porter une charge et en général profilé en talon.

Modénature
Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. La modénature est dite accentuée quand les profils créent de grands contrastes de saillies et de retraits ; elle est atténuée dans le cas contraire.

Moulure
Ornement allongé et en relief créé par la translation d'un profil élémentaire selon une directrice : celle-ci est une ligne d'architecture que le relief de la moulure a pour fonction d'exprimer.

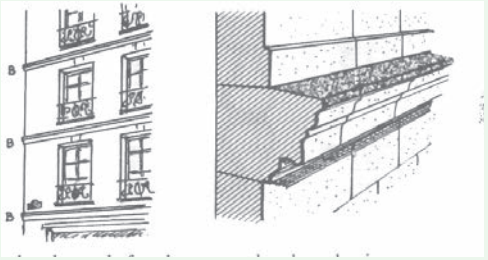
Redent
Peut désigner une retraite ou un décrochement dans toute partie ouvragée. Désigne aussi toute disposition d'éléments de maçonnerie formant des dents saillantes, souvent dans un but d'ornement.

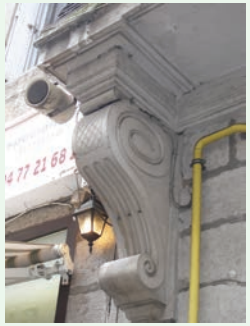
Sculpture
Peut désigner toute forme en relief réalisée par taille au ciseau dans la masse d'un matériau ou, par extension par modelage ou moulage.

Table plate
Surface dont le parement est parfaitement plat et nu.

Tableau
Côté vertical d'une embrasure, parallèle à l'axe en plan de celle-ci. Les tableaux sont généralement compris entre la feuillure et le nu extérieur ou le début d'un ébrasement intérieur.

Bandeaux





Console

LA BAIE

Allège
Pan de mur léger fermant l'embrasure d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

Appui de baie
Surface horizontale inférieure d'une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Élément, assise ou tablette, limitant cette baie par le bas et couronnant l'allège.

Croisée
Ensemble constitué par les vantaux d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre, et de leur bâti dormant.

Embrasure
Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.

Encadrement de baie
Toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'un panneau, d'un champ, d'une table*.

Dormant
Ensemble des éléments et des parties fixes en menuiserie, rapportés dans l'embrasure d'une baie pour porter les parties mobiles de la fermeture (les ouvrants).

Ébrasement
Disposition convergente des côtés d'une embrasure.

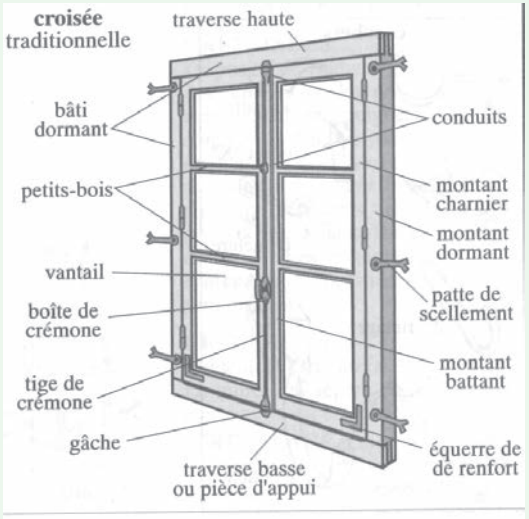
Fenêtre de rénovation :
Remplacement d'une fenêtre sans dépose du dormant : ela s'accompagne donc d'une perte de jour.

Feuillure
Ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.

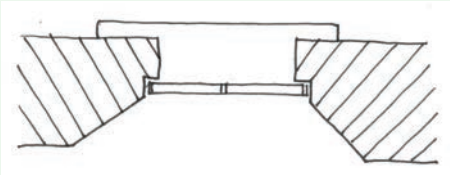
Garde-corps
Ouvrage à hauteur d'appui formant protection devant un vide.

Vantail
Panneau plein, châssis vitré ou grille de fermeture pivotant sur un de ses bords verticaux.

Croisée



Ebrasement



Garde-corps



LA BAIE

Lambrequins
Ornement en bois ou tôle découpés ou fonte moulée à motifs variés couronnant les sous-faces des égouts de toiture, saillie ou sous-face de linteau de baie.

Store
Rideau en tissu, en lamelles de bois, de métal, s'enroulant à sa partie supérieure, servant à doubler un châssis vitré. Le lambrequin* est une plaque en métal ou en bois, souvent ornée, cachant le rouleau du store.

OCCULTATION :

Persiennes :
Dispositif d'occultation des baies composé de panneaux articulés repliables de part et d'autre de l'ouverture, contre chaque tableau. Les panneaux peuvent être pleins ou «persiennés», laissant le jour entrer par des lamelles ajourées.

Contrevent :
Volets à deux battants ouvrant vers l'extérieur

Volet roulant
Système d'occultation dont le tablier est composé de lattes (bois, métal, profilés en métal ou plastiques...) s'enroulant sur un tambour ou arbre horizontal. Le système peut être installé à l'extérieur de la construction (coffrage extérieur) ou à l'intérieur.

Persiennes





Contrevent battant (à la française)



Volets roulants





à coffrage extérieur à coffrage intérieur

LE COURONNEMENT

Appentis
Toit à un seul versant dont le faîte s'appuie sur ou contre un mur.

Comble brisé
Brisis : angle que forment les deux plans d'un comble brisé. Le brisis étant le versant le plus bas.
Terrasson : L'angle que forment les deux plans d'un comble brisé. Le terrasson étant le versant le plus haut.

Corniche
Ouvrage mouluré pouvant recevoir différents profils, en saillie couronnant et protégeant un corps de façade contre les écoulements d'eaux de pluie déversés par les versants de toitures. Les corniches portent généralement des chéneaux et des gouttières.

Croupe
Partie du toit triangulaire. Si le pan triangulaire est seul et ne descend pas aussi bas que les versants principaux, il s'agit d'une demi-croupe, cas fréquent sur les architectures de villas et pavillons.

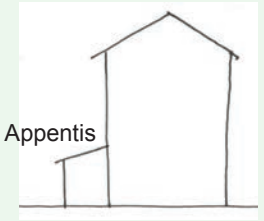
Dauphin
Élément tubulaire, souvent en fonte, constituant la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales. Sa base recourbée est souvent ornée d'une figure animale.

Lucarnes
Traditionnellement utilisées pour l'éclairage, la ventilation et/ou l'accès aux comble, elles sont de deux types sur les constructions anciennes :
- lucarnes sur le versant de toiture
- lucarne engagées dans le mur

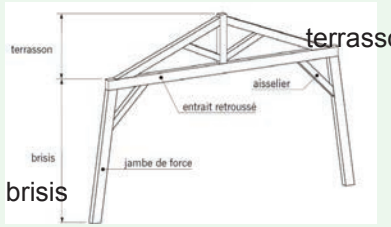
A Brunoy, sur les constructions de type bourg/ferme, les lucarnes sont essentiellement des lucarnes engagées dans le mur, ou lucarne pendantes (ou à foin). Elles sont de type vertical (pas d'horizontalité du percement). Elles sont couvertes dans le même matériau que la toiture.
Sur les constructions plus récentes, de type bourg urbain, elles éclairent généralement le comble et sont implantées sur le versant de la toiture seulement.
Les jouées sont les parties verticales latérales et triangulaires, comprises entre la toiture et le toit

Toitures à demi-croupe





Toitures à combles brisés





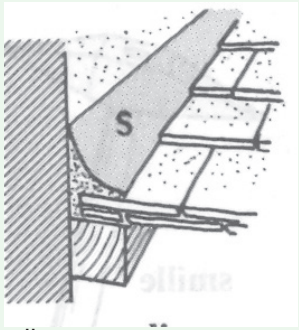
Lucarnes jacobine, à capucine, lucarne fenêtre fenière



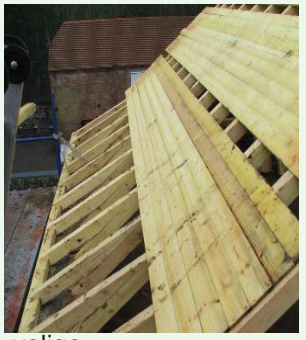
Rive - Rive de tête - Rive adossée - Rive droite
Extrémité latérale d'un pan de toiture.
Une rive est dite «de tête» si sa rive supérieure n'est pas son faîtage.
Une rive est dite «adossée» lorsqu'elle rentre en contact avec un autre pan de mur d'une construction adjacente.
Une rive est dite «droite» si elle est parallèle à la ligne de plus grande pente.

Solin
De façon générale, il s'agit d'un ouvrage longiforme de garnissage ou de calfeutrement, en mortier ou en plâtre.

Volige
Platelage en bois jointif fixé sur le chevronnage et destiné à recevoir un matériau de couverture par clouage. Les voliges sont traditionnellement en bois de peuplier, sapin (ou chêne pour les édifices anciens) et sont de différentes épaisseurs



solin


volige

ESSENCES À CARACTÈRE INVASIF AVÉRÉS :

L'introduction, volontaire ou non, de nouvelles espèces dans un milieu peut entraîner des conséquences importantes. Cette nouvelle espèce peut s'adapter, au détriment des espèces indigènes (ou autochtones) et devenir une espèce invasive.

Cette introduction peut amener d'importants risques écologiques, mais aussi économiques et sociaux.
Cependant, certaines jardineries ou pépinières peuvent proposer des cultivars de la même espèce n'ayant pas ce caractère invasif qu'il sera possible de planter.
(* liste, non exhaustive, donnée à titre indicatif)

Plantes invasives avérées, classées par ordre alphabétique des noms usuels :

- Ailante - Ailanthus altissima
- Ambroisie à feuilles d'armoise - Ambrosia artemisiifolia
- Amorphe buissonnante - Amorpha fruticosa
- Aster - Aster novi-belgii
- Aster à feuilles lancéolées - Symphyotrichum lanceolatum
- Baccharis à feuille d'arroche - Baccharis halimifolia
- Berce du Caucase - Heracleum mantegazzianum
- Bident à fruit noirs - Bidens frondosa
- Buddleia de David - Buddleja davidii
- Caulerpe racémeuse - Caulerpa racemosa
- Caulerpe à feuille d'if - Caulerpa taxifolia
- Cerisier tardif - Prunus serotina
- Élodée du Canada - Elodea canadensis
- Élodée du Nuttal - Elodea nuttalii
- Érable negundo - Acer negundo
- Faux-Indigo - Amorpha fruticosa
- Figue des Hottentots ou Figue marine - Carpobrotus edulis et aussi Carpobrotus acinaciformis
- Fougère aquatique Azolla - Azolla filiculoides
- Herbe de la pampa - Cortaderia selloana
- Impatiente glanduleuse - Impatiens glandulifera
- Jussie rampante - Ludwigia peploides
- Jussie à grande fleurs - Ludwigia grandiflora)
- Lagarosiphon - Lemna minuta
- Mimosa -Acacia dealbata
- Myriophylle du Brésil - Myriophyllum aquaticum
- Paspale dilaté - Paspalum dilatatum
- Paspale distique - Paspalum distichum
- Renouée de Sachaline - Reynoutria sachalinensis
- Renouée du Japon - Reynoutria japonica
- Rhododendron - Rhododendron ponticum
- Robinier faux-acacia - Robinia pseudoacacia
- Séneçon du Cap - Senecio inaequidens
- Solidage géant - Solidago gigantea
- Topinambour - Helianthus tuberosus
- Vergerette du Canada - Erigeron canadensis

Source Wikipedia


Acer negundo

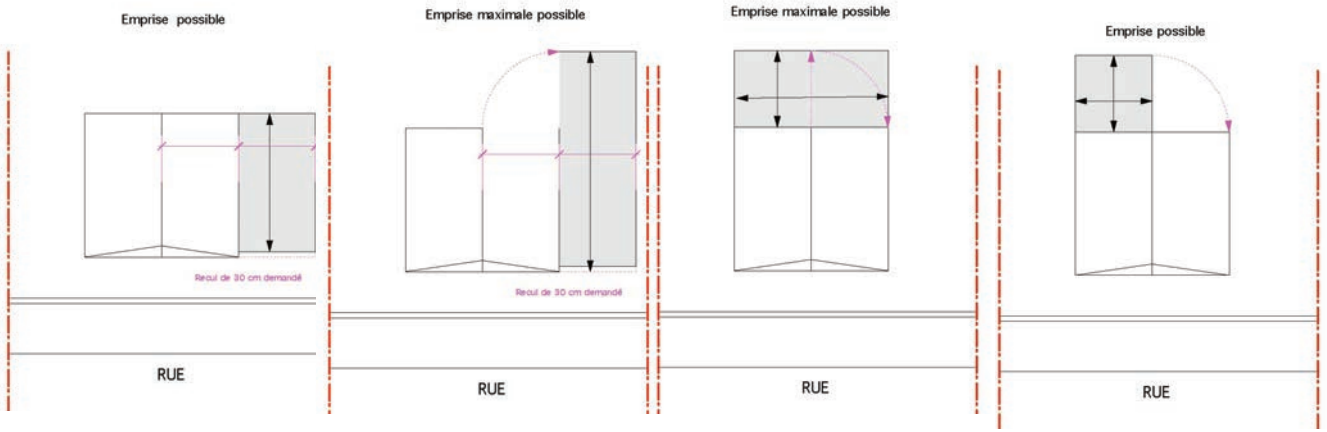

Ailanthus altissima

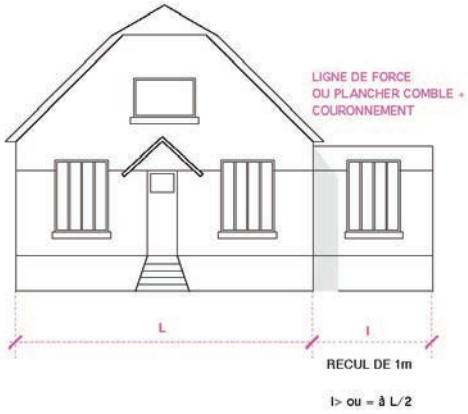

Ambrosia artemisiifolia

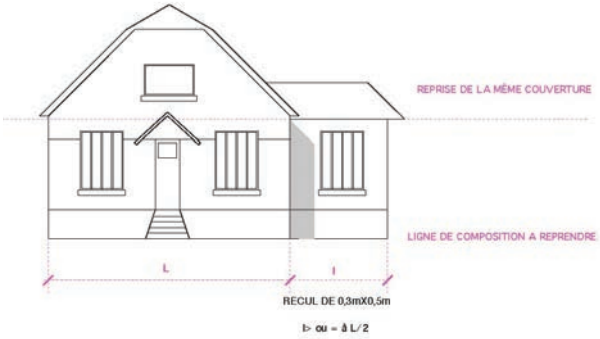

Heracleum mantegazzianum


Cortaderia selloana


Impatiens glandulifera







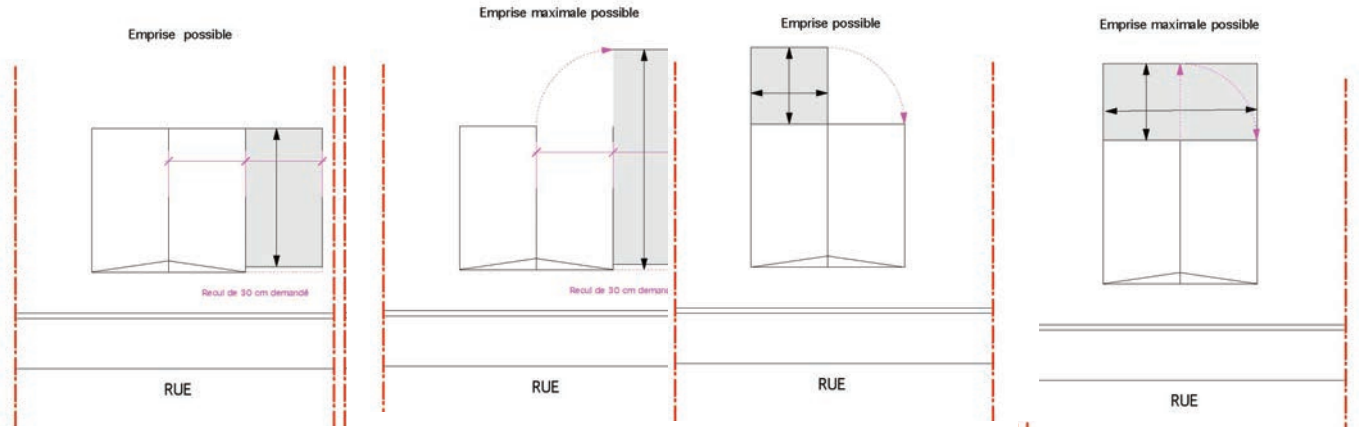
Type «Pavillon»



Ex d'extensions réalisées sur des constructions de type «pavillon»

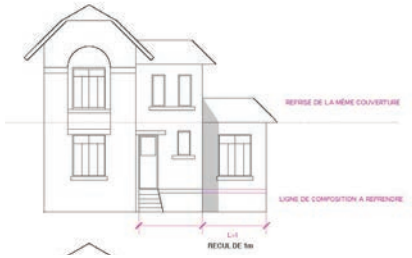












Type «Villa», «Villégiature»



Ex d'extensions réalisées sur des constructions de type «villa»



